



ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ

ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

**Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022
με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

Μάιος 2023



Πίνακας Περιεχομένων

A. Δηλώσεις Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	4
B. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	5
B.1 Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου	5
B.2 Επιχειρηματική επισκόπηση	8
B.3 Σημαντικοί Κίνδυνοι.....	14
B.4 Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	16
B.5 Περιβαλλοντικά Ζητήματα	18
B.6 Εργασιακά Ζητήματα	18
B.7 Πληροφοριακά στοιχεία Ν. 3556/2007 - Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	20
B.8 Πληροφοριακά στοιχεία Ν. 4548/2018 – Μεταχείριση των ιδίων μετοχών (Άρθρο 49)	22
B.9 Πληροφοριακά στοιχεία Ν. 4548/2018 – πληροφορίες έκθεσης διαχείρισης (Άρθρο 150, παρ. 3).....	23
B.10 Πληροφοριακά στοιχεία Οδηγίας 2004/25/ΕΚ.....	24
B.11 Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.....	24
Γ. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	61
Δ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022.....	68
Δ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	68
Δ.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων	69
Δ.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.....	70
Δ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών	72
Δ.5 Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	73
Σημ.1 Γενικές Πληροφορίες.....	73
Σημ. 2 Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών	74
Σημ. 3 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών	87
Σημ. 4 Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	89
Σημ. 6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	102
Σημ. 7 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	103
Σημ. 8 Συμμετοχές σε θυγατρικές Εταιρείες	107



Σημ. 9 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.....	107
Σημ. 10 Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	108
Σημ. 11 Λοιπές απαιτήσεις	109
Σημ. 12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	110
Σημ. 13 Μετοχικό κεφάλαιο	111
Σημ. 14 Αποθεματικά	111
Σημ. 15 Δανειακές υποχρεώσεις	112
Σημ. 16 Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού	113
Σημ. 17 Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις & Έσοδα Επόμενων Χρήσεων	115
Σημ. 18 Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	115
Σημ. 19 Έσοδα από μισθώματα.....	117
Σημ. 20 Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα	117
Σημ. 21 Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	118
Σημ. 22 Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα & αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων	118
Σημ. 23 Λοιπά έσοδα	119
Σημ. 24 Λοιπά έξοδα.....	120
Σημ. 25 Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα).....	120
Σημ. 26 Φόρος εισοδήματος	121
Σημ. 27 Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή.....	121
Σημ. 28 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	122
Σημ. 29 Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις	124
Σημ. 32 Μεταγενέστερα γεγονότα	129
Ε. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων	131

**A. Δηλώσεις Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου****(σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν. 3556/2007)**

Δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε, οι Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ, καθώς και των θυγατρικών εταιρειών που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τις παραγράφους 3 έως 5 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007.

Επίσης, δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε, η έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζει.

Κηφισιά, 2 Μαΐου 2023

Οι δηλούντες

Μιχαήλ Ευμορφίδης

Θεοχάρης Μικρός - Λαζανάς

Χρήστος Μπομπόλιας

Πρόεδρος Δ.Σ.

Β' Αντιπρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Μη Εκτελεστικό Μέλος

Εκτελεστικό Μέλος



B. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), της Εταιρείας ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΟΥΣΙΑΣ και των θυγατρικών της (εφεξής η Εταιρεία και ο Όμιλος αντίστοιχα), αναφέρεται στη χρήση από 01.01.2022 έως 31.12.2022 (εφεξής η χρήση). Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Κ.Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, την παράγραφο 6 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και τις αποφάσεις 1/434/3.7.2007 και 7/448/11.10.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με την Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία που αφορούν την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022.

B.1 Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου

Επενδύσεις σε Ακίνητα

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου περιλάμβανε 36 ακίνητα, συνολικής εύλογης αξίας €107.468.006 όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας Solum Property Solutions (Π. ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΠΟΥΛΟΣ ΜΟΝ. ΙΚΕ). Αναλυτικότερα, το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας και των θυγατρικών της αποτελείται από 36 κτίρια, εκ των οποίων τα 21 είναι εκμισθωμένα και 10 οικόπεδα/αγροτεμάχια.

Η αξία των ακινήτων του Ομίλου στις 31 Δεκεμβρίου 2022 αυξήθηκε κατά € 7.171.706 ή 7% σε σχέση με την αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021. Κατά την ίδια περίοδο, η αύξηση σε επίπεδο Εταιρείας ανήλθε σε € 4.531.706 ή 5,71%.

Διαθέσιμα – Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 31.12.2022, ανήλθαν σε €13.135.833, έναντι € 2.521.737 της 31.12.2021. Σε επίπεδο Εταιρείας τα αντίστοιχα μεγέθη ήταν € 12.738.380 στις 31.12.2022 έναντι € 1.854.080 στις 31.12.2021. Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου προς τράπεζες την 31.12.2022 μειώθηκαν σε €1.876.250, έναντι € 2.824.394 την 31.12.2021.

Κύκλος εργασιών

Το σύνολο του κύκλου εργασιών του Ομίλου αφορά έσοδα από μισθώματα. Για την εξεταζόμενη περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2022 ο κύκλος εργασιών του Ομίλου ανήλθε σε € 6.194.682 έναντι € 4.755.302 για την αντίστοιχη περίοδο του 2021, παρουσιάζοντας αύξηση € 1.439.380 ή 30 %. Ο κύκλος εργασιών για την Εταιρεία ανήλθε σε 4.928.164 έναντι € 3.791.548 για την αντίστοιχη περίοδο του 2021, παρουσιάζοντας αύξηση €1.136.616 ή 29,98%. Η αύξηση οφείλεται στο γεγονός ότι κατά την προηγούμενη χρήση 2021 τα έσοδα από μισθώματα επηρεάστηκαν σημαντικά από την πανδημία του COVID-19 κατά την οποία η εταιρεία προέβη σε υποχρεωτικές μειώσεις μισθωμάτων.

Καθαρό κέρδος / (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Κατά το 2022 σημειώθηκε κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων του Ομίλου και ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων της Εταιρείας στην εύλογη τους αξία κατά € 2.506.045 και € 133.955 αντίστοιχα, έναντι



κέρδους € 16.217.308 και € 12.007.308 αντίστοιχα την προηγούμενη χρήση. Η μεταβολή αυτή οφείλεται στην βελτίωση του οικονομικού κλίματος και στην γενικότερη αύξηση της αξίας των ακινήτων στην χώρα μας κατά την κλειόμενη χρήση, όπως αναφέρθηκε ανωτέρω στην ενότητα «Επενδύσεις σε Ακίνητα». Η αξία του χαρτοφυλακίου επηρεάστηκε από τις δικαστικές εξελίξεις που αφορούν το ακίνητο της Εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5, Αθήνα, σύμφωνα με όσα αναφέρονται στην συνέχεια.

Λειτουργικά κέρδη/ζημιές

Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου την 31η Δεκεμβρίου 2022 ανήλθαν σε € 2.506.710 έναντι € 20.819.621 το 2021, παρουσιάζοντας μείωση κατά € 18.312.911. Σε επίπεδο εταιρείας, το 2022 έκλεισε με λειτουργικές ζημιές € 1.638.585 έναντι κερδών € 15.434.825 το 2021.

Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου μη συμπεριλαμβανομένων κερδών/ (ζημιών) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις και λοιπών εσόδων / (εξόδων) ανήλθαν το 2022 σε ποσό € 4.733.834 έναντι € 4.280.813 το 2021, παρουσιάζοντας αύξηση κατά € 453.021 ή 10,5%. Σε επίπεδο Εταιρείας το αντίστοιχο μέγεθος για το 2022 ήταν € 3.509.645 έναντι € 3.354.979 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας αύξηση € 154.667 ή 5%.

Κέρδη (ζημιές) προ φόρων

Τα κέρδη προ φόρων του Ομίλου για το 2022 ανήλθαν σε € 2.358.873 έναντι ζημιών € 20.691.094 το 2021, παρουσιάζοντας μείωση €18.332.221. Το αντίστοιχο μέγεθος σε επίπεδο Εταιρείας ανήλθε το 2022 σε ζημιά € 806.540 έναντι κέρδους € 15.825.109 το 2021, παρουσιάζοντας μείωση κατά € 16.631.648 (105%).

Φόρος Επενδύσεων

Ο φόρος του Ομίλου για το έτος 2022 ανήλθε σε € 417.359 έναντι € 89.692 το 2021. Αντίστοιχα σε επίπεδο Εταιρείας, ο Φόρος ήταν € 334.904 το 2022 έναντι € 71.502 το 2021. Η αύξηση αυτή οφείλεται στην αύξηση του επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας κατά το 2022 με βάση το οποίο φορολογείται ο Όμιλος.

Κέρδη/(Ζημιές) μετά από φόρους

Τα κέρδη του Ομίλου μετά από φόρους για τη χρήση 2022 ανήλθαν σε € 1.941.214 έναντι € 20.601.402 το 2021 (μείωση κατά €18.660.188). Η Εταιρεία για το ίδιο διάστημα είχε ζημιές € 1.141.444 έναντι κερδών € 15.753.607 για το 2021, παρουσιάζοντας μείωση κατά € 16.895.050.

Βασικοί Δείκτες

Η Διοίκηση του Ομίλου παρακολουθεί και αξιολογεί την επίδοση και την θέση του, εντοπίζοντας αποκλίσεις από τους στόχους και λαμβάνοντας διορθωτικά μέτρα. Η αποδοτικότητα του Ομίλου μετρείται βάσει των παρακάτω αριθμοδεικτών, οι οποίοι χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος.

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



δραστηριοποιείται ο Όμιλος. Οι δείκτες αυτοί θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη πάντα σε συνδυασμό με τα οικονομικά αποτελέσματα που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και σε καμία περίπτωση δεν αντικαθιστούν αυτά.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι βασικοί αριθμοδείκτες σε επίπεδο Ομίλου:

	Μέθοδος υπολογισμού	31/12/2022	31/12/2021
Δείκτες Απόδοσης			
Συντελεστής λειτουργικών κερδών	Λειτουργικά έσοδα/ Έσοδα από Ενοίκια	0,40	4,38
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO):			
Κέρδη μετά από φόρους		1.941.214	20.601.402
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		4.127	1.756
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα εκ των οποίων:		4.599.120	-416.545
Λοιπά έσοδα:		-1.608.077	-493.353
Λοιπά έξοδα:		6.207.197	76.808
Πλέον/ (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		-2.506.045	-16.217.308
Σύνολο:		4.038.416	3.969.305
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)	Ίδια Κεφάλαια/ Σύνολο Μετοχών	2,57	2,72
EBITDA		2.510.837	20.821.377
Προσαρμοσμένο EBITDA:			
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		2.506.710	20.819.621
Μείον: Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		2.506.045	-16.217.308
Πλέον πρόβλεψη μείωσης απαιτήσεων		133.955	95.045
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		4.127	1.756
Πλέον/ (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα (έσοδα) εκ των οποίων:		4.599.120	-416.545
Λοιπά έσοδα:		-1.608.077	-493.353
Λοιπά έξοδα:		6.207.197	76.808
Σύνολο:		9.749.958	4.282.569
Δείκτες Ρευστότητας			
Γενική Ρευστότητα	Κυκλοφορούν Ενεργητικό/ Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	2,99	1,54
Δείκτες Μόχλευσης			
Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	Συνολικές Υποχρεώσεις/ Σύνολο Ενεργητικού	8,10%	5,28%



	Μέθοδος υπολογισμού	31/12/2022	31/12/2021
Δείκτες Απόδοσης			
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις (LTV)	Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις/ Επενδύσεις σε Ακίνητα	1,82%	3,41%

Από τους παραπάνω αριθμοδείκτες προκύπτει σημαντική μείωση του Συντελεστή Λειτουργικών Κερδών (0,40 από 4,38) η οποία οφείλεται στην ζημιά από την εκτίμηση σε εύλογη αξία των ακινήτων .

Τα κεφάλαια από τις λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) το 2022 σε επίπεδο Ομίλου ανήλθαν σε € 4.038.416 έναντι € 3.969.305 το 2021 (αύξηση 1,74 %). Η μεταβολή αυτή οφείλεται στην σημαντική αύξηση του κύκλου εργασιών το 2022 σε σχέση με το 2021.

Η εσωτερική λογιστική αξία της μετοχής (NAV) μειώθηκε σε 2,57 το 2022 έναντι 2,72 το 2021.

Το προσαρμοσμένο EBITDA για το 2022 ήταν € 9.749.958 έναντι € 4.282.569 το 2021, αυξημένο κατά 5.467.389 (127.66%) λόγω της αναπροσαρμογής των επενδύσεων σε εύλογη αξία.

Η Ρευστότητα παρουσιάζεται αυξημένη το 2022 σε 2,99 έναντι 1,54 καθώς η εταιρεία στο πρώτο εξάμηνο ολοκλήρωσε την διαδικασία εισαγωγής της στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών αντλώντας σημαντικά κεφάλαια.

Αναφορικά με τις υποχρεώσεις, αυτές εμφανίζονται αυξημένες συγκριτικά με την προηγούμενη χρήση. Συγκεκριμένα, αυξήθηκαν σε 8,10 % το 2022 έναντι 5,28% το 2021 (ήτοι αύξηση κατά € 4.340.816).

Τέλος, οι δανειακές υποχρεώσεις (LTV) για το 2022 ήταν 1,82% έναντι 3,41 % το 2021, μειωμένες καθώς συνεχίστηκε κανονικά η εξυπηρέτηση των υφιστάμενων δανείων.

B.2 Επιχειρηματική επισκόπηση

Οικονομικό Περιβάλλον

Το 2022 ξεκίνησε με αρνητικές προοπτικές καθώς ο πόλεμος στην Ουκρανία και οι επακόλουθες γεωπολιτικές εξελίξεις και κυρώσεις που επιβλήθηκαν στην Ρωσία από την Ε.Ε. είχαν ως αποτέλεσμα σημαντικές πληθωριστικές πιέσεις στην οικονομία κυρίως λόγω της αύξησης κόστους της ενέργειας οι οποίες διατηρήθηκαν όλο το 2022. Παράλληλα υπήρχαν διαταραχές στις εφοδιαστικές αλυσίδες ενώ ο τουρισμός ξεκίνησε μετά τον Μάρτιο. Ο δείκτης τιμών οικοδομικών υλικών αυξήθηκε κατά 11,7 μονάδες¹ γεγονός που με την σειρά του οδήγησε σε αύξηση του πληθωρισμού και της αξίας των ακινήτων.

Ωστόσο υπάρχουν και θετικές προοπτικές για την ελληνική οικονομία η οποία συνέχισε να ανακάμπτει από τα χαμηλά επίπεδα των τελευταίων ετών και την παρατεταμένη ύφεση την οποία ακολούθησε η περίοδος της πανδημίας. Ειδικά ο

¹ Ελληνική Στατιστική Αρχή - Ετήσιο Αρχείο Δείκτη Τιμών Υλικών Κατασκευής Νέων Κτιρίων Κατοικιών



κλάδος του Τουρισμού κατά το 2022 κινήθηκε ανοδικά σε σχέση με το 2020 και το 2021, προσεγγίζοντας τα επίπεδα του 2019. Σύμφωνα με την ανάλυση της GBR Consulting² από τον Απρίλιο του 2022 η ζήτηση αυξήθηκε και οι ξενοδοχειακές μονάδες ξεκίνησαν τη σεζόν τους φτάνοντας σε παρόμοια πληρότητα με τα επίπεδα του 2019, αλλά με σημαντικά υψηλότερα έσοδα σε ένα περιβάλλον υψηλού πληθωρισμού στην μετά Covid εποχή. Τα έσοδα ανά επισκέπτη σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη αυξήθηκαν κατά 2%, ενώ σε άλλες πόλεις της Ελλάδας υπήρξε οριακή μείωση κατά 2%. Εντούτοις, οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις καλούνται να παραμείνουν ανταγωνιστικές μέσα σε ένα απαιτητικό περιβάλλον κατά το οποίο ο πληθωρισμός περιορίζει το διαθέσιμο εισόδημα των ταξιδιωτών.

Επιπλέον, ο Μηχανισμός Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF), εκτιμάται ότι στα επόμενα χρόνια θα συνεισφέρει ποσό πάνω από € 30 δις συνολικά μέσω επιχορηγήσεων και δανείων με ευνοϊκούς όρους και αναμένεται ότι θα έχει σημαντική συνεισφορά ενισχύοντας τις ελληνικές τράπεζες και ευρύτερα την ελληνική οικονομία.

Επιπτώσεις στις οικονομικές καταστάσεις

Τα μισθώματα της Εταιρείας είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) και αναπροσαρμόζονται σε ετήσια βάση. Με δεδομένο ότι οι ΑΕΕΑΠ εξαιρέθηκαν του ανώτατου ορίου αναπροσαρμογής μισθώματος 3% για εμπορικές και επαγγελματικές μισθώσεις ακινήτων για το έτος 2022 (Ν. 4926/2022, Άρθρο 121 παρ. 3α), η σημαντική αύξηση στον ΔΤΚ οδήγησε σε σημαντικές αναπροσαρμογές στα μισθώματα που εισπράττει η Εταιρεία και κατά συνέπεια στα έσοδα και την κερδοφορία της.

Ο πληθωρισμός που διατηρείται στην Ευρωζώνη (περ. 10% κατά τον Δεκέμβριο 2022) υποχρέωσε την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα να λάβει συνεχόμενες αποφάσεις για την αύξηση των επιτοκίων. Συγκεκριμένα, το Επιτόκιο Παρέμβασης βάσει του οποίου φορολογούνται οι ΑΕΕΑΠ αυξήθηκε 4 φορές εντός του έτους κατά συνολικά 2%. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την σημαντική αύξηση στην φορολόγηση των ΑΕΕΑΠ σε σχέση με τα προηγούμενα έτη.

Σημαντικά Γεγονότα κατά την Κλειόμενη Διαχειριστική Χρήση

Με την από 25.02.2022 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της κατά ποσό 7,2 εκ. €, η κάλυψη του ποσού μέσω δημόσιας προσφοράς και η εισαγωγή του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών (ΧΑ). Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς στην από 27.05.2022 συνεδρίασή του ενέκρινε το ενημερωτικό δελτίο που υπέβαλε η Εταιρεία για τη δημόσια προσφορά έως 7.200.000 νέων κοινών, άυλων, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών με καταβολή μετρητών και κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων και την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση του συνόλου των μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Η Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χρηματιστηρίου Αθηνών, κατά τη συνεδρίαση της 30.05.2022 ενέκρινε την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των 43.200.000 κοινών ονομαστικών μετοχών της εταιρίας στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, υπό την αίρεση επιτυχούς ολοκλήρωσης της δημόσιας προσφοράς των μετοχών της και επίτευξης επαρκούς διασποράς αυτών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κανονισμό του ΧΑ. Στις 14.06.2022 ολοκληρώθηκε η Εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Από την εισαγωγή η Εταιρεία έλαβε:

- ποσό € 7,2 εκ. για την ως άνω Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου

² <https://www.gbrconsulting.gr/sectors/tourism/newsletter.php>



- ποσό € 9,0 εκ. υπέρ το άρτιο

Σύμφωνα με το Εγκεκριμένο Ενημερωτικό Δελτίο και σχετική απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας τα κεφάλαια αυτά θα χρησιμοποιηθούν για την χρηματοδότηση επενδύσεων σε ακίνητα καθώς και ως κεφάλαιο κίνησης.

Εντός του Ιουλίου 2022 ο Όμιλος προέβη σε εφάπαξ εξόφληση του υπολοίπου των οφειλών από τα προγράμματα της «Επιστρεπτέας Προκαταβολής» καταβάλλοντας συνολικά το ποσό των € 346.983. Το όφελος από την εφάπαξ εξόφληση ανήλθε σε € 61.232.

Στις 05 Αυγούστου 2022 η εταιρεία προέβη στην λήψη πίστωσης σε Ανοιχτό (Αλληλόχρεο) Λογαριασμό ύψους € 5 εκ. από την τράπεζα Optima Bank. Το δάνειο αυτό εξοφλήθηκε εντός της χρήσης.

Αναφορικά με το ξενοδοχείο της Εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5, Αθήνα, η Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας με τη με αρ. 2102/2019 απόφαση της είχε απορρίψει αίτηση ακύρωσης ως προς την αρχική άδεια και έγκριση δόμησης του 2017 και του 2016 αντίστοιχα και έτσι αυτές παρέμειναν σε ισχύ. Κατόπιν όμως προσφυγής στο Τριμελές Συμβούλιο Συμμόρφωσης του ΣτΕ, εκδόθηκε το με αριθμό 11/2022 Πρακτικό του Συμβουλίου αυτού, με το οποίο διαπιστώθηκε η μη συμμόρφωση του Δήμου Αθηναίων προς την υπ' αριθ. 2102/2019 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας και τάχθηκε σε αυτόν προθεσμία τριών μηνών για την προσήκουσα συμμόρφωσή του. Ο Δήμος Αθηναίων προχώρησε τον Νοέμβριο 2022 στην επισημείωση επί της υπ' αριθ. 15/2017 άδειας δόμησης και της σε αυτή ενσωματούμενης υπ' αριθ. 288/2016 έγκρισης δόμησης της μερικής ανάκλησης αυτών για όλες τις κατασκευές πέραν της στάθμης των 27μ. Συνακόλουθα, συντάχθηκε έκθεση αυτοψίας από τη Διεύθυνση Δόμησης του Δ. Αθηναίων, με την οποία κηρύχθηκαν αυθαίρετες όλες οι κατασκευές στο εν λόγω ακίνητο που υπερβαίνουν καθ' ύψος τα 24 μέτρα. Μετά από επανυπολογισμό, το πρόστιμο ανέγερσης υπολογίστηκε σε € 4.059.204 και διατήρησης σε € 2.029.602 ετησίως. Το γεγονός αυτό είχε δυσμενείς συνέπειες στην οικονομική εικόνα του Ομίλου για την υπό εξέταση χρήση. Ο Όμιλος έχει προβεί σε όλες τις απαιτούμενες ενέργειες για την προάσπιση των συμφερόντων του.

Επενδύσεις & Ακίνητα

Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία προέβη στις ακόλουθες επενδύσεις:

- Στις 11 Ιανουαρίου 2022 η Εταιρεία απόκτησε τριώροφο διατηρητέο κτίριο στην οδό Ασκληπιού στην Αθήνα με τίμημα € 203.199. Η αξία του κατά την κτήση εκτιμήθηκε στις € 518.000€.
- Στις 21 Ιουλίου 2022 η Εταιρεία απόκτησε πολυώροφο επαγγελματικό - βιομηχανικό κτίριο στην οδό Αρτέμιδος στην Μεταμόρφωση με τίμημα € 2.600.000. Η αξία του εκτιμήθηκε στις € 3.365.000€.
- Στις 1 Σεπτεμβρίου 2022 η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση οικοπέδου 20.673 τ.μ. με ξενοδοχειακό συγκρότημα 5.801 τ.μ. σε παραθαλάσσιο οικόπεδο στο Ρίο στον Οικισμό Αραχωβίτικα του Νομού Αχαΐας, έναντι τιμήματος €1.800.000. Η αξία του ακινήτου εκτιμήθηκε σε € 4.726.000.

Διοίκηση

Στις 2 Σεπτεμβρίου 2022 εκλέχτηκε από την Γενική Συνέλευση των μετόχων νέο Δ.Σ. το οποίο συγκροτήθηκε την ίδια ημέρα σε σώμα ως εξής:

1. **Μιχαήλ Ευμορφίδης** του Δημητρίου, **Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου**, Μη Εκτελεστικό Μέλος
2. **Δαυίδ Αράρ** του Ιακώβ, **Α' Αντιπρόεδρος**, Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος



3. **Θεοχάρης Λαζανάς – Μικρός του Βασιλείου, Β' Αντιπρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος**
4. **Χρήστος Μπομπόλιας του Νικολάου, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος**
5. **Στυλιανός Αλεξίου του Παναγιώτη, Μέλος Δ.Σ., Μη εκτελεστικό**
6. **Ευαγγελία Παλιάρη του Παναγιώτη, Μέλος Δ.Σ., Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό**
7. **Δημήτριος Τρύφων του Θεοδώρου, Μέλος Δ.Σ., Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό**

Προοπτικές για τη χρήση 2023

Η εξακολούθηση του πολέμου στην Ουκρανία και η ενεργειακή κρίση η οποία συνεχίζεται δημιουργούν αρνητικές προσδοκίες για το επόμενο έτος. Στην Ευρώπη διατηρείται σημαντικός πληθωρισμός και αναμένεται περαιτέρω αύξηση των επιτοκίων από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα.

Από την άλλη πλευρά, αναμένεται ότι η ελληνική οικονομία θα συνεχίσει να ανακάμπτει από τα χαμηλά επίπεδα των τελευταίων ετών. Κρίσιμα θέματα όπως οι πληθωριστικές πιέσεις που προέρχονται κυρίως από την ενεργειακή κρίση, οι διαταραχές στις εφοδιαστικές αλυσίδες, η εξέλιξη της πανδημίας, καθώς και οι πρόσφατες γεωπολιτικές εξελίξεις με επίκεντρο την Ουκρανία, αναμένεται να κρίνουν την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας κατά το επόμενο έτος. Οι προοπτικές για τον τουρισμό για το 2023 είναι θετικές, καθώς αναμένεται ότι ο κλάδος θα κινηθεί σε επίπεδο εσόδων κοντά στο 2022.

Όπως αναφέρθηκε, τα μισθώματα της Εταιρείας είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με τον ΔTK και αναπροσαρμόζονται σε ετήσια βάση. Για το 2023 οι ΑΕΕΑΠ εξαιρέθηκαν από το ανώτατο όριο του 3% στις αναπροσαρμογές μισθώσεων που επιβλήθηκε με το Άρθρο 96 του Ν. 5007/2022. Ως αποτέλεσμα και με βάση τον υψηλό πληθωρισμό που εκτιμάται ότι θα συνεχιστεί και το 2023, τα έσοδα αναμένεται να είναι αυξημένα.

Η Εταιρεία αξιολογεί διαρκώς τις διαμορφούμενες μακροοικονομικές εξελίξεις και χρηματοοικονομικές συνθήκες, καθώς και τις εξελίξεις στην κτηματαγορά, προκειμένου να επαναξιολογεί και να επαναπροσδιορίσει το επενδυτικό της σχέδιο καθώς και τη συνολική επιχειρηματική στρατηγική της. Παραμένει εστιασμένη στην προάσπιση των ιδίων κεφαλαίων και στη δημιουργία αξίας για τους Μετόχους και επενδύει προσεκτικά, σύμφωνα με τις αξίες της με σκοπό τη βέλτιστη διάθεση των διαθέσιμων κεφαλαίων.

Κατά το 2023, η εταιρεία θα προχωρήσει στην περαιτέρω υλοποίηση του επενδυτικού της σχεδίου με τις διαδικασίες αδειοδότησης εργασιών για την αξιοποίηση ακινήτων που είναι ήδη ενταγμένα στο χαρτοφυλάκιο της.

Μεταγενέστερα Γεγονότα

Στις 31 Μαρτίου 2023 ολοκληρώθηκε η περιοδική αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας από ανεξάρτητο Ελεγκτή. Σύμφωνα με το πόρισμα του ελέγχου «Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία μας, όπως αυτή περιγράφεται ανωτέρω στην παράγραφο «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας», καθώς και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, σχετικά με την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ της Εταιρείας, με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2022, δεν έχει υποπέσει στην αντίληψή μας οτιδήποτε θα μπορούσε να θεωρηθεί ως ουσιώδης αδυναμία του ΣΕΕ της Εταιρείας, σύμφωνα με το Κανονιστικό Πλαίσιο.».

Στις 9 Απριλίου 2023 η Εταιρεία πρόβη στην αγορά τριώροφου διατηρητέου ακινήτου συνολικής επιφάνειας 814 τ.μ. σε οικόπεδο 373 τ.μ. με συντελεστή δόμησης 4,8 στην Αθήνα επί της οδού Φειδίου 8, έναντι τιμήματος € 4.100.000.



Με την από 14 Απριλίου 2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων αποφασίστηκε η αλλαγή στη χρήση των κεφαλαίων που αντλήθηκαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας που καλύφθηκε με δημόσια προσφορά σύμφωνα με το άρθρο 22 παρ. 3 του ν. 4706/2020, σύμφωνα με τον κατωτέρω πίνακα:

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ (Ποσά σε εκ. €)					
ΔΙΑΘΕΣΗ	2022	2023	2024	2025	ΣΥΝΟΛΟ
1. Επενδύσεις σε ακίνητα					
1.1. Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου 21-25, Αθήνα	-	1	1	-	2
1.2. Παραλιακός οικισμός Ξηφιά, Δήμου Μονεμβασιάς	-	1	1	-	2
1.3 Αγορά νέων ακινήτων στο Δ. Μεταμόρφωσης Αττικής και στο Δ. Πατρών Αχαΐας	3	-	-	-	3
1.4 Απόκτηση νέων επενδυτικών ακινήτων	-	5	-	-	5
2. Κεφάλαιο Κίνησης	0,25	3,15	-	-	3,4
3. Έξοδα έκδοσης	0,8	-	-	-	0,8
ΣΥΝΟΛΟ	4,05	10,15	2	-	16,2

Στις 26 Απριλίου 2023 η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση ισόγειου εμπορικού καταστήματος συνολικής επιφάνειας 350 τ.μ., στο κέντρο της Θεσσαλονίκης επί της οδού Χρυσοστόμου Σμύρνης 11, έναντι τιμήματος €680.000.

Η Εταιρεία κατά το τρέχον έτος συνέχισε το πρόγραμμα αγοράς ιδίων μετοχών που εγκρίθηκε με την ΤΓΣ 2022.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στον Όμιλο ή στην Εταιρεία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α..

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2022 δεν διέθετε υποκαταστήματα.

Ιδίες Μετοχές

Κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση 2022 των μετόχων της Εταιρείας εγκρίθηκε η απόκτηση ιδίων μετοχών από την Εταιρεία σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 49 του ν. 4548/2018, όπως ισχύει, και εξουσιοδοτήθηκε σχετικά το ΔΣ για την υλοποίησή της. Σύμφωνα με την σχετική απόφαση, το Δ.Σ. δικαιούται, μέσα στην προβλεπόμενη από το νόμο 24μηνια προθεσμία, να προβαίνει άμεσα ή έμμεσα σε αγορές ιδίων μετοχών σύμφωνα με το άρθρο 49 του Ν. 4548/2018, μέχρι ποσοστού 10% του καταβεβλημένου μετοχικού της κεφαλαίου. Η ανώτατη τιμή αγοράς των ιδίων μετοχών της Εταιρείας ορίστηκε στα πέντε ευρώ (€ 5,00) ανά μετοχή και η κατώτατη τιμή αγοράς σε ένα ευρώ (€ 1,00) ανά μετοχή.

Κατά την 31.12.2022 η Εταιρεία διέθετε 598.177 ίδιες μετοχές με ονομαστική αξία € 598.177 (1,39% του μετοχικού κεφαλαίου). Για τις μετοχές αυτές ισχύουν τα ακόλουθα σύμφωνα με το Άρθρο 50 Ν. 4548/2018 ως ισχύει:

α) Αναστέλλονται τα δικαιώματα παράστασης στη γενική συνέλευση και ψήφου. Οι μετοχές αυτές δεν υπολογίζονται για το σχηματισμό απαρτίας.

β) Τα μερίσματα που αντιστοιχούν στις ίδιες μετοχές προσαυξάνουν το μέρισμα των λοιπών μετόχων.



γ) Σε περίπτωση αύξησης κεφαλαίου, το δικαίωμα προτίμησης που αντιστοιχεί στις ίδιες μετοχές δεν ασκείται και προσαυξάνει το δικαίωμα των λοιπών μετόχων, εκτός αν το όργανο που αποφασίζει την αύξηση αποφασίσει τη μεταβίβαση του δικαιώματος, ολικά ή μερικά, σε πρόσωπα που δεν ενεργούν για λογαριασμό της εταιρείας. Αν η αύξηση κεφαλαίου πραγματοποιείται χωρίς καταβολή εισφορών, οι ίδιες μετοχές συμμετέχουν στην αύξηση αυτή.

Έρευνα και Ανάπτυξη

Η Εταιρεία επικεντρώνεται και δίνει ιδιαίτερη βαρύτητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης που σχετίζονται με την ωρίμανση έργων που έχει στο επενδυτικό της σχέδιο και η οποία μπορεί να περιλαμβάνει:

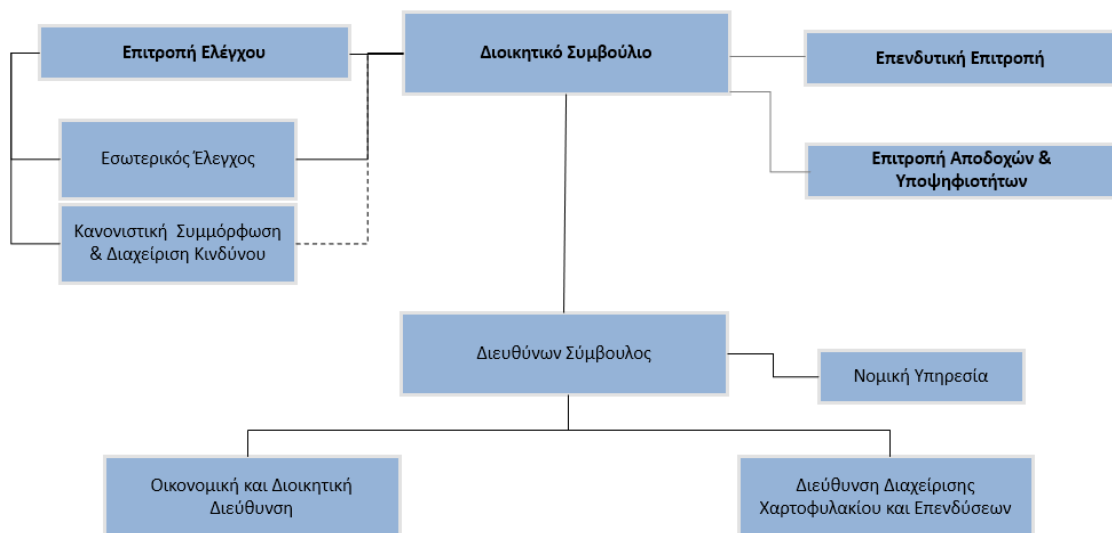
- μελέτες βέλτιστης ανάπτυξης,
- μελέτες μηχανικών για την έκδοση οικοδομικών αδειών,
- μελέτες βιωσιμότητας,
- μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων,
- μελέτες για ενέργειες ESG

Η εκπόνηση και η ωρίμανση των ανωτέρω μελετών, αναλόγως και του φορέα στον οποίο θα υποβληθούν προϋποθέτει σημαντική ενασχόληση σε ό,τι έχει να κάνει με τις σχετικές δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.

Οι συγκεκριμένες ενέργειες κρίνονται ως εξαιρετικά σημαντικές προκειμένου να προχωράει χωρίς καθυστέρηση η υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας.

Οργανωτική δομή

Η οργανωτική δομή της Εταιρείας σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας της παρουσιάζεται παρακάτω:



Κατά την 31.12.2022 η Εταιρεία απασχολούσε 7 εργαζόμενους με συμβάσεις εξαρτημένης εργασίας, με προσήλωση στη διατήρηση υψηλού επιπέδου επαγγελματισμού και δεξιοτήτων.



Πληροφοριακά συστήματα & Λογιστικό πρόγραμμα

Η Εταιρεία έχει όλα εκείνα τα μέσα που τις επιτρέπουν να χαράσσει μακροπρόθεσμη και μεσοπρόθεσμη επιχειρηματική στρατηγική. Η Εταιρεία επίσης έχει εγκαταστήσει κατάλληλο λογιστικό πρόγραμμα το οποίο της επιτρέπει να προσμετρά όλους εκείνους τους δείκτες που θεωρεί απαραίτητους την κατάλληλη χρονική στιγμή για τον έλεγχο της χρηματοοικονομικής πορείας της Εταιρείας.

B.3 Σημαντικοί Κίνδυνοι

A) Κίνδυνος αγοράς

i. Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και της μείωσης των μισθωμάτων. Η αρνητική μεταβολή τόσο στην εύλογη αξία των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της όσο και των μισθωμάτων επηρεάζουν άμεσα την χρηματοοικονομική θέση του και πιο συγκεκριμένα τα στοιχεία του ενεργητικού της και την κερδοφορία της.

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από την αρνητική μεταβολή της εμπορικής αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται από παράγοντες που σχετίζονται με:

- το μακροοικονομικό περιβάλλον της χώρας,
- τις εξελίξεις στην κτηματαγορά συνολικά αλλά και τις εξελίξεις στις επιμέρους τοπικές κτηματαγορές στις οποίες δραστηριοποιείται,
- τα χαρακτηριστικά των ακινήτων που κατέχει στο χαρτοφυλάκιο της,
- γεγονότα που αφορούν τους μισθωτές της Εταιρείας.

Η διαχείριση του κινδύνου γίνεται άμεσα από την λειτουργία οργάνων της Εταιρείας (Επιτροπή Επενδύσεων και Διοικητικό Συμβούλιο) που μεταξύ άλλων στοχεύουν στην μεγιστοποίηση της αξίας του χαρτοφυλακίου. Επιπλέον, το θεσμικό πλαίσιο του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει και διέπει την Εταιρεία, προβλέπει πέρα από την περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της από ανεξάρτητο εκτιμητή και συγκεκριμένα επιμέρους όρια για το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας. Επί παραδείγματι, η αξία κάθε ακινήτου δεν δύναται να υπερβαίνει το 25% της αξίας του χαρτοφυλακίου της ΑΕΕΑΠ, ενώ τα σχετικά κόστη από την ανέγερση, αποπεράτωση, επισκευή, αναπαλαίωση ή μεταβολή χρήσης των ακινήτων, απαγορεύεται να ξεπερνούν το 40% επί του συνόλου των επενδύσεων. Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων που σχετίζονται με την αρνητική μεταβολή των εμπορικών αξιών. Επιπροσθέτως, η Εταιρεία προκειμένου να εξασφαλίσει την αποτροπή του κινδύνου μείωσης των εμπορικών αξιών των ακινήτων του χαρτοφυλακίου, σε περιπτώσεις που κρίνει σκόπιμο πρόκειται να προβεί σε δαπάνες για βελτιώσεις και επισκευές επί των ακινήτων της καθώς επίσης, θα εξετάσει την πώληση μη στρατηγικών ακινήτων με σκοπό την επανεπένδυση κεφαλαίων σε ποιοτικότερα και πιο αποδοτικά ακίνητα.

Αναφορικά δε με το επίπεδο των τιμών των μισθωμάτων, ο Όμιλος περιορίζει τον κίνδυνο αυτόν μέσω λειτουργικών μισθώσεων οι οποίες είναι μακροπρόθεσμες. Επιπλέον, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ) ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει μεταβολή στα μισθώματα.

ii. Κίνδυνος πληθωρισμού



Η έκθεση του Ομίλου σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς σε όλες τις μισθωτικές συμβάσεις προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων με βάση τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, ενώ παράλληλα προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικής μεταβολής τα μισθώματα να μην μεταβάλλονται.

iii. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος ταμειακών ροών αφορά μεταβολές στις μελλοντικές ταμειακές ροές του Ομίλου που ενδεχομένως να επηρεάσουν τη δυνατότητα του να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις του. Ο Όμιλος έχει σε μεγάλο βαθμό εξασφαλισμένα έσοδα από μισθώματα μέχρι το 2029, συνεπώς η μεταβλητότητα των ταμειακών ροών και κατά συνέπεια ο κίνδυνος που απορρέει από αυτήν, κρίνεται περιορισμένος.

Επιπλέον ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς έχει στο παθητικό του δανειακές υποχρεώσεις ενώ και η φορολογία του Ομίλου συνδέεται με το επιτόκιο παρέμβασης της ΕΚΤ. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημίες ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόβλεπτων γεγονότων. Για την μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις λόγω μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει συμβάσεων στην μέγιστη περίοδο των τριών μηνών.

Ενδεικτικά αναφέρεται ότι σε περίπτωση που μεταβληθεί το Euribor κατά +1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου για το 2022 θα είναι αντίστοιχα € 19.412 ζημία (λόγω αύξησης του κόστους δανεισμού) ενώ αν μεταβληθεί κατά -1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου για το 2022 θα είναι αντίστοιχα € 19.412 κέρδος (λόγω μείωσης του κόστους δανεισμού).

Β) Πιστωτικός κίνδυνος (Επισφάλειες από μισθωτές)

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Στην προκειμένη περίπτωση ο Όμιλος υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών του, δηλαδή την πιθανότητα αυτοί να μην καταβάλλουν τα μισθώματα σύμφωνα με τους συμφωνηθέντες όρους. Μέσω της υλοποίησης του επενδυτικού πλάνου του Ομίλου αναμένεται να βελτιωθεί η διασπορά των μισθωμάτων ανά μισθωτή και ανά δραστηριότητα με επακόλουθο την περαιτέρω μείωση του σχετικού πιστωτικού κινδύνου.

Ένα σημαντικό μέρος της έκθεσης του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς ένα μεγάλο τμήμα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας είναι μισθωμένο σε συνδεδεμένες εταιρείες. Το ποσοστό των μισθωμάτων που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες ανέρχεται κατά την 31.12.2022 σε 95,8% έναντι 93,7% στις 31.12.2021 ετησίως (0 και 0).

Γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, είτε λειτουργικές είτε επενδυτικές, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές, της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων, ενώ εξετάζει την σύναψη και διατήρηση αλληλόχρεων λογαριασμών με τραπεζικά ιδρύματα. Για την αποτελεσματική διαχείριση του κινδύνου αυτού καταρτίζεται προγραμματισμός ο οποίος περιλαμβάνει:

- Επενδυτικό πλάνο



- Χρηματοοικονομικό πλάνο
- Ετήσιο προϋπολογισμό
- Ετήσιο επιχειρησιακό σχέδιο

σύμφωνα με τον Κανονισμό Εσωτερικής Λειτουργίας που εφαρμόζει η Εταιρεία.

Δ) Κίνδυνος εποπτικών αρχών και συμμόρφωσης

Ο Όμιλος διατρέχει την συνεχή υποχρέωση συμμόρφωσης με τις ελληνικές εποπτικές αρχές. Διαθέτει ικανό προσωπικό με ευρύ αντικείμενο εμπειρίας και γνώσεων προκειμένου να παρακολουθεί αποτελεσματικά με συστηματικό τρόπο όλες τις εξελίξεις στο κανονιστικό και θεσμικό πλαίσιο που τον διέπει. Συμμορφούμενος με την ισχύουσα νομοθεσία, έχει αναπτύξει το σύνολο της απαιτούμενης τεκμηρίωσης και πολιτικών προκειμένου να υποστηρίζονται επιμέρους διαδικασίες όπως η διαχείριση σύγκρουσης συμφερόντων, η πρόσληψη διευθυντικών στελεχών και η αξιολόγηση προσωπικού, η γνωστοποίηση συναλλαγών από πρόσωπα που ασκούν διευθυντικά καθήκοντα κλπ. Επιπλέον έχει αναπτύξει συνεργασία με τους κατάλληλους εξωτερικούς συνεργάτες προκειμένου να λαμβάνει τεχνογνωσία και να ενημερώνεται εγκαίρως για οποιαδήποτε εξέλιξη των ανωτέρω ώστε να διαχειριστεί τον εν λόγω κίνδυνο με τον καλύτερο δυνατό τρόπο. Εντούτοις οι συνεχείς αλλαγές στο θεσμικό πλαίσιο, δημιουργούν συστηματικά απαιτήσεις προσαρμογής και παρακολούθησης από την πλευρά του Ομίλου.

Ε) Εξωτερικοί παράγοντες

Ο Όμιλος επενδύει μόνο στην ελληνική επικράτεια. Ο Όμιλος μπορεί να επηρεαστεί από παράγοντες που δεν μπορούν να ελεγχθούν όπως η μακροοικονομική κατάσταση της χώρας, πολιτικές αναταράξεις ή πολιτική αστάθεια, η εξέλιξη του τουρισμού, οι αλλαγές στο φορολογικό καθεστώς των ΑΕΕΑΠ αλλά και ο πόλεμος της Ουκρανίας.

Οι εξελίξεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την ελληνική οικονομία είναι πέραν του ελέγχου του Ομίλου και η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να τις προβλέψει ή να διαβλέψει τις τυχόν επιπτώσεις αυτών. Παρ' όλα αυτά η Διοίκηση και τα έμπειρα στελέχη της, εκτιμούν διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες του Ομίλου.

B.4 Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

«Συνδεδεμένα μέρη», σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, δηλαδή τα άρθρα 99 και επόμενα του Ν. 4548/2018 που παραπέμπουν στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, είναι τα πρόσωπα που ορίζονται ως συνδεδεμένα με την Εταιρία κατά το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24, καθώς και τα νομικά πρόσωπα που ελέγχονται από αυτή, σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 27.

Στις συναλλαγές με συνδεδεμένες Εταιρείες, εφαρμόζεται η αρχή των ίσων αποστάσεων (arm's length principle), υπό την έννοια ότι οι όροι υπό τους οποίους συναλλάσσεται με αυτές είναι ταυτόσημοι, όμοιοι, ή πάντως δεν αποκλίνουν ανατιολόγητα από τους όρους τους οποίους θα εφάρμοζε για τις ίδιες ή παρόμοιες συναλλαγές με τρίτες, ανεξάρτητες προς αυτήν επιχειρήσεις.



Η Εταιρεία έχει θεσπίσει και εφαρμόζει πολιτική διαχείρισης των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη, σύμφωνα με τον Κανονισμό Εσωτερικής Λειτουργίας της.

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, για τις χρήσεις που έληξαν στις 31.12.2022 και 31.12.2021 για τον Όμιλο και την Εταιρεία περιγράφονται αναλυτικά στη 0.

Ως συνδεδεμένα μέρη σύμφωνα με τα παραπάνω, έχουν θεωρηθεί οι εξής εταιρείες και φυσικά πρόσωπα:

A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΑΡ. ΓΕΜΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΥΝΔΕΣΗΣ
1.	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΙΚΙΑΚΟΥ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	128686246000	Η εταιρεία αυτή ελέγχεται από τον βασικό μέτοχο της εταιρείας και Προέδρο Δ.Σ. Μιχαήλ Ευμορφίδη κατά ποσοστό 50%. Επίσης ο μέτοχος της εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδης διατηρεί τη θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου της συνδεδεμένης.
2.	SPICK AND SPAN ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΠΛΥΝΤΗΡΙΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	123468301000	Η εταιρεία αυτή ελέγχεται από τον βασικό μέτοχο της εταιρείας και Προέδρο Δ.Σ. Μιχαήλ Ευμορφίδη.
3.	A. ΤΕΡΖΑΚΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	130004001000	Η εταιρεία αυτή αποτελεί θυγατρική της υπό 2. SPICK AND SPAN Υπηρεσίες Επαγγελματικών Πλυντηρίων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία.
4.	HOTEL CLUSTER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	144044601000	Η εταιρεία αυτή ελέγχεται από τον βασικό μέτοχο της εταιρείας και Προέδρο Δ.Σ. Μιχαήλ Ευμορφίδη.
5.	ΖΗΛΟΤΣ ΟΦ ΝΑΤΟΥΡ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΛΛΥΝΤΙΚΩΝ	144698301000	Η εταιρεία αυτή ελέγχεται από τον βασικό μέτοχο της εταιρείας και Προέδρο Δ.Σ. Μιχαήλ Ευμορφίδη.
6.	PUMPKIN AND BAMBOO ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΑ ΞΥΛΙΝΩΝ ΠΟΔΗΛΑΤΩΝ ΑΕ	139726301000	Η εταιρεία αυτή ελέγχεται από τον βασικό μέτοχο της εταιρείας και Προέδρο Δ.Σ. Μιχαήλ Ευμορφίδη.
7.	ΤΟ AND FRO ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΙΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΙΚΕ	145624901000	Η Εταιρεία ελέγχεται από τον βασικό μέτοχο της Εταιρείας Παύλο Ευμορφίδη.
8.	RAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	123640801000	Η Εταιρεία αυτή είναι 100% θυγατρική της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ.
9.	CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	008007801000	Η Εταιρεία αυτή είναι 100% θυγατρική της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ.
10.	ΜΙΧΑΗΛ Δ. ΕΥΜΟΡΦΙΔΗΣ	-	Βασικός μέτοχος της Εταιρείας
11.	ΠΑΥΛΟΣ Δ. ΕΥΜΟΡΦΙΔΗΣ	-	Βασικός μέτοχος της Εταιρείας
12.	ΌΛΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΕΝΟΤΗΤΑ Β.11 ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ – ΒΙΟΓΡΑΦΙΚΑ ΜΕΛΩΝ ΔΣ & ΑΝΩΤΑΤΩΝ ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΩΝ ΣΤΕΛΕΧΩΝ	-	Μέλη Διοίκησης & Διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας και του Ομίλου



B.5 Περιβαλλοντικά Ζητήματα

Ο Όμιλος αναγνωρίζει στο Στρατηγικό του Πλάνο την σημαντικότητα μιας ισορροπημένης οικονομικής ανάπτυξης σε αρμονία με το περιβάλλον. Για τον λόγο αυτό έχει θέσει τους ακόλουθους περιβαλλοντικούς στόχους:

- Την παρακολούθηση των περιβαλλοντικών επιδόσεων των κτιριακών υποδομών, θέτοντας στόχους βελτίωσης και εφαρμόζοντας βελτιωτικά έργα με σκοπό την ενεργειακή τους αναβάθμιση. Για τον λόγο αυτό συνεργάζεται με τους μισθωτές του για την υιοθέτηση καλύτερων περιβαλλοντικών πρακτικών.
- Την επιλογή προμηθευτών και συνεργατών που ακολουθούν φιλικές προς το περιβάλλον πρακτικές.
- Την ανάπτυξη περιβαλλοντικής συνείδησης στους εργαζόμενους και τους συνεργάτες του Ομίλου μέσα από την ενημέρωσή τους για περιβαλλοντικά θέματα και τις πρακτικές που ακολουθεί ο Όμιλος.

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην ανάπτυξη ακινήτων και στην υλοποίηση σχετικών κατασκευαστικών έργων. Λαμβάνεται μέριμνα ώστε η επίδραση στο περιβάλλον να είναι η ελάχιστη δυνατή. Για τα νέα κτίρια που αναπτύσσει, ο Όμιλος φροντίζει να λαμβάνεται πιστοποίηση κατά LEED. Για τα παραπάνω θέματα, ο Όμιλος προβαίνει σε ενημερώσεις και ανακοινώσεις προς τους εμπλεκόμενους φορείς και την κοινωνία.

Για λοιπές επιβαρύνσεις όπως, η κατανάλωση ενέργειας ή χαρτιού, ο Όμιλος φροντίζει για την ελαχιστοποίηση της επίπτωσής τους στο περιβάλλον. Λόγω άλλωστε της φύσης των δραστηριοτήτων του, δεν επιβαρύνει το περιβάλλον κατά την επιχειρηματική του λειτουργία.

B.6 Εργασιακά Ζητήματα

Στο Στρατηγικό Πλάνο της Εταιρείας και στον Κανονισμό Εσωτερικής Λειτουργίας περιλαμβάνεται η δέσμευση λειτουργίας με γνώμονα την επιχειρηματική ηθική και φροντίδα ώστε, οι δραστηριότητές της να ταυτίζονται με τις κοινωνικές ανάγκες και προσδοκίες, εστιάζοντας στην αειφόρο φιλοσοφία, την πρόοδο της κοινωνίας και την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος. Η Εταιρεία εφαρμόζει τέτοια πολιτική διαχείρισης ως προς τον ανθρώπινο παράγοντα, ώστε να προσφέρει ίσες ευκαιρίες σε όλους τους εργαζόμενους της. Σε αυτό το πλαίσιο, ενθαρρύνει παράλληλα καινοτόμες περιβαλλοντικές δράσεις και πρωτοβουλίες, ενώ κατανοώντας τις ανάγκες και προσδοκίες της τοπικής κοινωνίας, επιδιώκει την υποστήριξη ευπαθών κοινωνικών ομάδων. Αντίστοιχα, στους συνεργάτες της παρέχεται τεχνική υποστήριξη και εκπαίδευση, ώστε να είναι σε θέση να υποστηρίξουν αποτελεσματικά τους κοινούς στόχους και η επιλογή τους έχει ως προϋπόθεση την ταύτιση με της αρχές και της αξίες της εταιρείας.

Για τον λόγο αυτό η Εταιρεία προασπίζεται την πολυμορφία και τις ίσες ευκαιρίες στον εργασιακό τομέα, δεν κάνει διακρίσεις στην πρόσληψη/ επιλογή, στις αποδοχές, την ανάθεση εργασιακών καθηκόντων ή σε λοιπές εργασιακές δραστηριότητες. Ως μονάδα, έχει ως στόχο, μεταξύ άλλων και την ουσιαστική πραγμάτωση του κοινωνικού της ρόλου. Η Εταιρεία αποτελεί μεν οικονομικό οργανισμό με βασικό σκοπό το κέρδος, ταυτόχρονα όμως, επιδιώκει και τη διασφάλιση της ευημερίας των εργαζομένων, τους οποίους αντιμετωπίζει ως σημαντικό παράγοντα της ανάπτυξής της. Ως εκ τούτου, οι εργαζόμενοι θεωρούνται «ενταγμένοι» στην Εταιρεία, πέρα από τη σχέση παροχής εργασίας - αμοιβής που τους συνδέει με αυτήν, υπό την έννοια ότι η συνεχής βελτίωση των δυνατοτήτων τους και του αποτελέσματος της εργασίας τους συνδέεται άρρηκτα με την πρόοδο της Εταιρείας.



Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία έχει συστήσει Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων σύμφωνα με το άρθρο 10 του Ν. 4706/2021, η οποία είναι τριμελής και αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Η Επιτροπή αναφέρεται στο ΔΣ και έχει ως σκοπό α) την παροχή συνδρομής στο Δ.Σ. για την κατάρτιση πολιτικής αποδοχών των μελών του Δ.Σ., των διευθυντικών στελεχών και γενικότερα της πολιτικής αμοιβών των στελεχών της Εταιρείας και β) τον εντοπισμό και την πρόταση προς το Δ.Σ. προσώπων που είναι κατάλληλα για την απόκτηση της ιδιότητας του μέλους Δ.Σ. βάσει διαδικασίας που προβλέπεται στον κανονισμό λειτουργίας της, ενώ υποβάλλει πρόταση στη Γενική Συνέλευση για τα κατάλληλα πρόσωπα, ως υποψήφια για την πλήρωση των θέσεων της Επιτροπής Ελέγχου, στις περιπτώσεις που απαιτείται. Η λειτουργία της διέπεται από τον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων ο οποίος μεταξύ άλλων προβλέπει:

- Κατάρτιση πολιτικής αποδοχών για τα μέλη ΔΣ και τα Διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας προς έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο και την Γενική Συνέλευση της Εταιρείας
- Υποβολή προτάσεων στο ΔΣ αναφορικά με τις αμοιβές στην Εταιρεία
- Έρευνα και ανάδειξη των κατάλληλων προσώπων, ως υποψηφίων για την πλήρωση των θέσεων του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Υποβολή προτάσεων για την κατάρτιση της πολιτικής καταλληλότητας που εφαρμόζει η Εταιρεία, η οποία περιλαμβάνει τουλάχιστον την επαρκή εκπροσώπηση ανά φύλο, που δεν θα υπολείπεται του 25% του συνόλου των μελών του Δ.Σ. σύμφωνα και με τον ισχύοντα Ν. 4706/2020 για την εταιρική διακυβέρνηση
- Διασφάλιση διαφανούς και αποτελεσματικής διαδικασίας ανάδειξης υποψηφίων μελών Δ.Σ.

α) Πολιτική διαφοροποίησης και ίσων ευκαιριών

Τηρείται η αρχή της ισότητας και των ίσων ευκαιριών στην εργασία. Από την ίδρυσή της Εταιρείας και έως σήμερα έχει απασχολήσει προσωπικό διαφορετικών φύλων και ηλικιών.

β) Σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζομένων

Η Εταιρεία φροντίζει για τα δικαιώματα όλων των εργαζομένων της. Υπάρχει απόλυτη συμμόρφωση με την εργατική νομοθεσία.

γ) Υγιεινή και ασφάλεια στην εργασία

Η Εταιρεία λαμβάνει τα κατάλληλα μέτρα ούτως ώστε τόσο οι εργαζόμενοι, όσο και οι συνεργάτες ή τρίτοι που πραγματοποιούν εργασίες για λογαριασμό της να εργάζονται με ασφάλεια, ενώ τηρούνται αυστηρά οι κανόνες πυρασφάλειας. Η Εταιρεία διαθέτει τεχνικό ασφαλείας, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας.

δ) Συστήματα εκπαίδευσης, τρόπος προαγωγών και άλλα

Οι προαγωγές γίνονται με βάση την αξιολόγηση της Διοίκησης και εισηγούνται προς έγκρισή στο Δ.Σ. Το προσωπικό εκπαιδεύεται τακτικά μέσω σεμιναρίων σε θέματα που αφορούν το αντικείμενο της εργασίας τους.



ε) Δείκτες υγείας και ασφάλειας εργαζομένων

Η ασφάλεια και η υγεία των εργαζομένων αποτελεί σημείο ιδιαίτερου ενδιαφέροντος για τον Όμιλο. Ο Όμιλος παρακολουθεί επίσης τους παρακάτω δείκτες υγείας και ασφάλειας των εργαζομένων:

- Δείκτης τραυματισμών στο χώρο εργασίας : 0%
- Δείκτης χαμένων ημερών εργασίας: 0% (για πόσες συνολικά ημέρες οι εργαζόμενοι ήταν απόντες λόγω ατυχήματος στους χώρους εργασίας)
- Δείκτες ασφάλειας γραφείων: Για την εξασφάλιση της ασφάλειας τόσο των εργαζομένων όσο και των φυσικών αρχείων του Ομίλου τηρούνται όλες οι απαραίτητες προδιαγραφές ασφαλείας (συστήματα ασφαλείας, σύστημα πυρανίχνευσης και σχέδιο εκκένωσης των γραφείων).
- Δείκτες Κοινωνικών και Ανθρώπινων Πόρων: Η Εταιρεία, την 31.12.2022, απασχολούσε 7 εργαζομένους εκ των οποίων 2 άνδρες και 5 γυναίκες. Οι θυγατρικές δεν απασχολούσαν προσωπικό

Βασικός σκοπός του Ομίλου είναι να αναβαθμίσει τις δεξιότητες του προσωπικού του μέσω της διενέργειας επιμορφωτικών σεμιναρίων στους τομείς που κρίνεται πως χρειάζεται ενίσχυση των δεξιοτήτων των εργαζομένων. Συγκεκριμένα, κατά τη διάρκεια του 2022 τρία στελέχη του Ομίλου παρακολούθησαν τρία σεμινάρια βραχυχρόνιου χαρακτήρα.

B.7 Πληροφοριακά στοιχεία Ν. 3556/2007 - Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

Η Έκθεση αυτή συντάσσεται σύμφωνα με το Άρθρο 4 παρ. 7 και 8 του Ν. 3556/2007.

Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 ανερχόταν στο ποσό των € 43.200.000 διαιρούμενο συνολικά σε 43.200.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1 εκάστη. Όλες οι μετοχές της εταιρείας έχουν εισαχθεί προς διαπραγμάτευση στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Οι μεταβίβαση των μετοχών της εταιρείας γίνεται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για μετοχές εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά στην Ελλάδα και δεν υφίστανται περιορισμοί στη μεταβίβασή τους όπως προκύπτει από το καταστατικό της εταιρείας.

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

Τα φυσικά ή/και νομικά πρόσωπα που συμμετέχουν άμεσα ή έμμεσα στην Εταιρεία σε ποσοστό άνω του 5% στις 31.12.2022 είναι τα εξής:

Μέτοχος	Ποσοστό συμμετοχής
Πάυλος Δ. Ευμορφίδης	39,46%
Μιχαήλ Δ. Ευμορφίδης	38,25%

Κανένας άλλος μέτοχος δεν είχε ποσοστό > 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά την ως άνω ημερομηνία.

Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

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

Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν προβλέπονται στο καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

Συμφωνίες μεταξύ μετόχων της Εταιρείας, οι οποίες είναι γνωστές στην Εταιρεία και συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου

Δεν υφίστανται συμφωνίες μεταξύ των μετόχων της Εταιρείας για επιβολή περιορισμών στη μεταβίβαση μετοχών και στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχουν.

Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Δ.Σ. και τροποποίησης του καταστατικού

Οι κανόνες διορισμού και αντικατάστασης των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τροποποίησης του καταστατικού της Εταιρείας δεν διαφοροποιούνται από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018. Συγκεκριμένα, η τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας προϋποθέτει λήψη σχετικής απόφασης από τη Γενική Συνέλευση, σύμφωνα με τα οριζόμενα από τη νομοθεσία. Ο διορισμός των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου γίνεται από τη Γενική Συνέλευση. Σε περίπτωση αντικατάστασης μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου η απόφαση λαμβάνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο κατόπιν απόφασης της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων και υποβάλλεται προς επικύρωση στην επόμενη Γενική Συνέλευση.

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

Σύμφωνα με το Άρθρο 6 του Καταστατικού, κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας από τη σύσταση της εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει το δικαίωμα με απόφασή του που λαμβάνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων [2/3] τουλάχιστον του συνόλου των μελών του να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο, μερικά ή ολικά, με την έκδοση νέων μετοχών, για ποσό που δεν μπορεί να υπερβεί το τριπλάσιο του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου. Η εξουσία αυτή του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να ανανεώνεται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας, με απόφασή της που λαμβάνεται σύμφωνα με τις διατάξεις περί εξαιρετικής απαρτίας και πλειοψηφίας που προβλέπονται στο άρθρο 15 του Καταστατικού, για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει την πενταετία για κάθε ανανέωση και η ισχύς τους αρχίζει μετά τη λήξη της κάθε πενταετίας. Η απόφαση αυτή της Γενικής Συνέλευσης υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 13 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει.



Η απόφαση αυτή του Δ.Σ. για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου πρέπει να αναφέρει τουλάχιστον το ποσό της αύξησης του κεφαλαίου, τον τρόπο κάλυψής του, τον αριθμό και το είδος των μετοχών που θα εκδοθούν, την ονομαστική αξία, την τιμή διάθεσης αυτών και την προθεσμία κάλυψης.

Η με τον τρόπο αυτό αποφασιζόμενη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας αποτελεί τροποποίηση του καταστατικού της, δεν υπόκειται όμως σε διοικητική έγκριση, όπου αυτή απαιτείται, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 9 του Ν. 4548/2018.

Κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση 2022 των μετόχων της Εταιρείας εγκρίθηκε η απόκτηση ιδίων μετοχών από την Εταιρεία σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 49 του ν. 4548/2018, όπως ισχύει, και εξουσιοδοτήθηκε σχετικά το ΔΣ για την υλοποίησή της. Σύμφωνα με την σχετική απόφαση, το Δ.Σ. δικαιούται, μέσα στην προβλεπόμενη από το νόμο 24μηνια προθεσμία, να προβαίνει άμεσα ή έμμεσα σε αγορές ιδίων μετοχών σύμφωνα με το άρθρο 49 του Ν. 4548/2018, μέχρι ποσοστού 10% του καταβεβλημένου μετοχικού της κεφαλαίου. Η ανώτατη τιμή αγοράς των ιδίων μετοχών της Εταιρείας ορίστηκε στα πέντε ευρώ (€ 5,00) ανά μετοχή και η κατώτατη τιμή αγοράς σε ένα ευρώ (€ 1,00) ανά μετοχή.

Κατά την 31.12.2022 η Εταιρεία διέθετε 598.177 ίδιες μετοχές με ονομαστική αξία € 598.177 (1,39% του μετοχικού κεφαλαίου). Για τις μετοχές αυτές ισχύουν τα ακόλουθα σύμφωνα με το Άρθρο 50 Ν. 4548/2018 ως ισχύει:

α) Αναστέλλονται τα δικαιώματα παράστασης στη γενική συνέλευση και ψήφου. Οι μετοχές αυτές δεν υπολογίζονται για το σχηματισμό απαρτίας.

β) Τα μερίσματα που αντιστοιχούν στις ίδιες μετοχές προσαυξάνουν το μέρισμα των λοιπών μετόχων.

γ) Σε περίπτωση αύξησης κεφαλαίου, το δικαίωμα προτίμησης που αντιστοιχεί στις ίδιες μετοχές δεν ασκείται και προσαυξάνει το δικαίωμα των λοιπών μετόχων, εκτός αν το όργανο που αποφασίζει την αύξηση αποφασίσει τη μεταβίβαση του δικαιώματος, ολικά ή μερικά, σε πρόσωπα που δεν ενεργούν για λογαριασμό της εταιρείας. Αν η αύξηση κεφαλαίου πραγματοποιείται χωρίς καταβολή εισφορών, οι ίδιες μετοχές συμμετέχουν στην αύξηση αυτή.

Δεν υφίστανται περιορισμοί στην αγορά ιδίων μετοχών από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και τα μέλη του. Εντούτοις υφίσταται υποχρέωση γνωστοποίησης σύμφωνα με τον Καν. (ΕΕ) 596/2014 και το Ν. 3556/2007 ως ισχύει.

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

Δεν υφίσταται τέτοιου είδους συμφωνία.

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

Δεν υφίστανται τέτοιου είδους συμφωνίες της Εταιρείας με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της.

B.8 Πληροφοριακά στοιχεία Ν. 4548/2018 – Μεταχείριση των ιδίων μετοχών (Άρθρο 49)

Κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση 2022 των μετόχων της Εταιρείας εγκρίθηκε η απόκτηση ιδίων μετοχών από την Εταιρεία σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 49 του ν. 4548/2018, όπως ισχύει, και εξουσιοδοτήθηκε σχετικά το ΔΣ για την υλοποίησή της.



Σε εφαρμογή της απόφασης αυτής, η Εταιρεία προέβη σε απόκτηση ιδίων μετοχών καθώς αυτό κρίθηκε ότι είναι προς το συμφέρον της και προς το συμφέρον των μετόχων της. Η αγορά ιδίων μετοχών κατά το 2022 έλαβε χώρα κατά το διάστημα 12.10.22 – 31.12.22.

Εντός της κλειόμενης χρήσης η Εταιρεία απέκτησε 598.177 ίδιες μετοχές με ονομαστική αξία € 598.177 (€ 1 ανά μετοχή) ενώ δεν μεταβιβάστηκαν ίδιες μετοχές. Οι μετοχές που αποκτήθηκαν αντιπροσωπεύουν το 1,39% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Το κόστος κτήσης ανήλθε σε € 1.295.350 (€ 2,16 / μετοχή) ενώ η αξία τους στις 31.12.2022 σε € 1.357.862 (€ 2,27 / μετοχή).

Ως αποτέλεσμα, στις 31.12.2022 η Εταιρεία διέθετε συνολικά 598.177 κοινές μετοχές με ονομαστική αξία € 598.177 (€ 1 ανά μετοχή) οι οποίες αντιπροσωπεύουν το 1,39% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

B.9 Πληροφοριακά στοιχεία Ν. 4548/2018 – πληροφορίες έκθεσης διαχείρισης (Άρθρο 150, παρ. 3)

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας

Η Εταιρεία αποσκοπεί μέσω της ανάπτυξης των ακινήτων της να διευρύνει την αξία του χαρτοφυλακίου της. Κατά το επόμενο έτος (2023) πρόκειται να ξεκινήσει την υλοποίηση σημαντικών επενδύσεων επί υφιστάμενων ακινήτων του χαρτοφυλακίου της. Αναφέρονται ως σημαντικότερες από πλευράς μεγέθους οι:

- Ανακατασκευή ξενοδοχείου σε κτίριο με διατηρητέες όψεις επί των οδών Δημητρακοπούλου 21-25 και Φαλήρου 22-22B στην περιοχή Μακρυγιάννη του Δήμου Αθηναίων.
- Ανέγερση συνθέτης τουριστικής μονάδας σε οικόπεδο εντός σχεδίου στον παραλιακό οικισμό Ξιφιά του Δήμου Μονεμβασίας.

Η πρόοδος και η ολοκλήρωση των επενδύσεων που σχεδιάζονται αναμένεται να προσδώσουν υπεραξία στο χαρτοφυλάκιο της.

Παράλληλα, στο πλαίσιο της διαχείρισης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της, η Εταιρεία διαπραγματεύεται τους όρους των μισθώσεων, με στόχο να συνάψει μισθωτικές συμβάσεις με ευνοϊκούς όρους που συνάδουν με τη στρατηγική της και ανταποκρίνονται στους όρους της αγοράς, εκμεταλλευόμενη πιθανές δυνατότητες περαιτέρω αξιοποίησης των ακινήτων της.

Δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Η Εταιρεία επικεντρώνεται και δίνει ιδιαίτερη βαρύτητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης που σχετίζονται με την ωρίμανση έργων που έχει στο επενδυτικό της σχέδιο και η οποία μπορεί να περιλαμβάνει:

- μελέτες βέλτιστης ανάπτυξης,
- μελέτες μηχανικών για την έκδοση οικοδομικών αδειών,
- μελέτες βιωσιμότητας,
- μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων,
- μελέτες για ενέργειες ESG

Η εκπόνηση και η ωρίμανση των ανωτέρω μελετών, αναλόγως και του φορέα στον οποίο θα υποβληθούν προϋποθέτει σημαντική ενασχόληση σε ό,τι έχει να κάνει με τις σχετικές δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.

Οι συγκεκριμένες ενέργειες κρίνονται ως εξαιρετικά σημαντικές προκειμένου να προχωράει χωρίς καθυστέρηση η υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας.



Απόκτηση ιδίων μετοχών

Αναλύθηκε στην ενότητα 0 της παρούσας έκθεσης.

Ύπαρξη υποκαταστημάτων της Εταιρείας

Η Εταιρεία στις 31.12.2022 δεν διέθετε υποκαταστήματα.

Χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων

Η Εταιρεία στις 31.12.2022 δεν διέθετε χρηματοπιστωτικά μέσα.

B.10 Πληροφοριακά στοιχεία Οδηγίας 2004/25/ΕΚ

Τα στοιχεία αυτά δίνονται σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ.

Αναλυτικότερα, οι απαιτούμενες πληροφορίες των στοιχείων (α), (β), (γ), (δ), (ζ), (η), της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ εμπεριέχονται ήδη στο τμήμα 0 της Έκθεσης Διαχείρισης που αναφέρεται στις πρόσθετες πληροφορίες του άρθρου 4 παρ. 7 του Ν.3556/2007.

Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (ε) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ, η Εταιρεία συμμορφώνεται με την ισχύουσα εργατική νομοθεσία καθώς και την νομοθεσία που διέπει τις ΑΕΕΑΠ και τις Ανώνυμες Εταιρείες.

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

Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (θ), της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ, οι εξουσίες των μελών του Δ.Σ. είναι οι προβλεπόμενες του Ν. 4548/2018 και του Κανονισμού Εσωτερικής Λειτουργίας που εφαρμόζει η Εταιρεία. Ως προς την δυνατότητα έκδοσης ή επαναγοράς μετοχών, αυτή περιγράφεται στο τμήμα 0 της Έκθεσης Διαχείρισης.

Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (ι) και του στοιχείου (ια) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ, δεν υφίστανται τέτοιου είδους συμφωνίες.

B.11 Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία έχει υποχρέωση να συντάξει δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης σύμφωνα με το άρθρο 152 του Ν. 4548/2018, σύμφωνα με το άρθρο 18 του Ν. 4706 καθώς και σύμφωνα με τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΚΕΔ) που εφαρμόζει υποχρεωτικά (άρθρο 17 Ν. 4706/2021). Η Δήλωση αυτή συμπεριλαμβάνεται ως ειδικό τμήμα της έκθεσης διαχείρισης και περιέχει τις εξής πληροφορίες:

Στη συνέχεια παρατίθεται ανάλυση των σχετικών θεμάτων.

α) Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης



Η Εταιρεία, συμμορφούμενη με το Ν. 4706/2021, έχει υιοθετήσει και ακολουθεί τις γενικές αρχές του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΚΕΔ - Έκδοση 06/ 2021) που συντάχθηκε από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ) για τις Εισηγμένες Εταιρείες. Το ΕΣΕΔ αναγνωρίστηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς με την με αρ. 916/7-6-2022 απόφαση του Δ.Σ. της ως Εθνικός Φορέας Εγνωσμένου Κύρους για την έκδοση Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4706/2021.

Ο Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης είναι αναρτημένος στον ισότοπο της Εταιρείας <https://www.blekedros.com/> στην ενότητα Εταιρεία/Εταιρική Διακυβέρνηση/Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Στον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΚΕΔ) περιλαμβάνονται τόσο οι κανόνες, οι πρακτικές και οι διαδικασίες που εφαρμόζει η Εταιρεία για την συμμόρφωση με την ισχύουσα νομοθεσία, όσο και οι κανόνες και οι πρακτικές που εφαρμόζονται από την Εταιρεία πέραν των προαναφερόμενων στο πλαίσιο του αποτελεσματικού τρόπου λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου, του εταιρικού συμφέροντος, και της διακυβέρνησης της Εταιρείας.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι συμμορφώνεται πλήρως με τις Υποχρεωτικές Διατάξεις και τις ρυθμίσεις της Εγκυκλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς που αναφέρονται στον ΚΕΔ. Για τις αποκλίσεις από τις Ειδικές Πρακτικές υπάρχει ξεχωριστή τεκμηρίωση στην συνέχεια. Ως προς τις Συστάσεις, αυτές λαμβάνονται υπ' όψιν στην κατάρτιση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης.

β) Αποκλίσεις από τον ΚΕΔ

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παραθέτει τα μέρη του ΚΕΔ από τα οποία αποκλίνει και να παρέχει σχετική αιτιολόγηση των λόγων απόκλισης. Η Εταιρεία αποκλίνει από τα μέρη του ΚΕΔ σύμφωνα με τα στοιχεία του ακόλουθου πίνακα:

A/A	Σχετική παρ. ΚΕΔ	Περιγραφή Ειδικής Πρακτικής	Τεκμηρίωση απόκλισης
Μέρος Α		Διοικητικό Συμβούλιο	
1.	1.15 & 1.16	Το Διοικητικό Συμβούλιο θεσπίζει Κανονισμό Λειτουργίας του, στον οποίο περιγράφεται τουλάχιστον ο τρόπος που συνέρχεται και λαμβάνει αποφάσεις και οι διαδικασίες που ακολουθεί, λαμβάνοντας υπόψη τα σχετικώς οριζόμενα στο Καταστατικό και στις υποχρεωτικές διατάξεις του νόμου. Ο Κανονισμός Λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου συντάσσεται συμμορφούμενος προς τις αρχές του Κώδικα ή άλλως επεξηγώντας τις αποκλίσεις.	Ο τρόπος λειτουργίας του ΔΣ περιγράφεται εντός του ΚΕΔ και δεν έχει καταρτισθεί ως ξεχωριστό κείμενο.



A/A	Σχετική παρ. ΚΕΔ	Περιγραφή Ειδικής Πρακτικής	Τεκμηρίωση απόκλισης
2.	2.2.15, 2.2.18	<p>Η εταιρεία διασφαλίζει ότι τα κριτήρια πολυμορφίας αφορούν πέρα από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα ανώτατα ή και ανώτερα διευθυντικά στελέχη με συγκεκριμένους στόχους εκπροσώπησης ανά φύλο, καθώς και χρονοδιαγράμματα για την επίτευξη αυτών.</p> <p>Τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν συμμετέχουν σε Διοικητικά Συμβούλια περισσότερων των πέντε (5) εισηγμένων εταιρειών, και στην περίπτωση του Προέδρου περισσότερων των τριών (3)</p>	<p>Η Εταιρεία κατά την λειτουργία της τηρεί τις συγκεκριμένες Ειδικές Πρακτικές. Στην επόμενη αναθεώρηση της πολιτικής καταλληλότητας θα γίνει αναλυτικότερη αναφορά.</p>
Μέρος Β		Εταιρικό Συμφέρον	
3.	5.4	<p>Το Διοικητικό Συμβούλιο μεριμνά για την ύπαρξη μηχανισμών γνώσης και κατανόησης των συμφερόντων των ενδιαφερομένων μερών και παρακολουθεί την αποτελεσματικότητά τους.</p>	<p>Η Εταιρεία εφαρμόζει σε εθελοντική βάση Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης. Σημειώνεται δε ότι με βάση το άρθρο 151 του ν.4548/2018, η ευθυγράμμιση της Εταιρείας με τα κριτήρια ESG δεν αποτελεί θεσμική της υποχρέωση. Ωστόσο θα εξεταστεί από το ΔΣ η θέσπιση μηχανισμών γνώσης και κατανόησης των συμφερόντων των ενδιαφερομένων μερών.</p>

γ) Περιγραφή των κύριων χαρακτηριστικών των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων της εταιρείας σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η εταιρεία έχει αναπτύξει ένα επαρκές και αποτελεσματικό Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) ως προς τη χρηματοοικονομική και μη πληροφόρηση. Το σύστημα εσωτερικού ελέγχου περιλαμβάνει τον εσωτερικό έλεγχο, τους ελεγκτικούς μηχανισμούς και τις δικλίδες ασφαλείας καθώς και τη διαχείριση κινδύνων και την κανονιστική συμμόρφωση, συμβάλλοντας έτσι στην ασφαλή και αποτελεσματική λειτουργία της εταιρείας. Όλοι αυτοί οι τομείς επιβλέπονται από την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας.

Επιτροπή Ελέγχου

Η **Επιτροπή Ελέγχου** που διαθέτει η Εταιρεία αποτελεί θεσπισμένο όργανο με το Άρθρο 44 του Ν. 4449/2017 και συγκροτείται με σκοπό την υποβοήθηση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εκπλήρωση της εποπτικής του ευθύνης όσον αφορά τη διαδικασία οικονομικής πληροφόρησης και ενημέρωσης, τη συμμόρφωση της Εταιρείας με το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας, τη διαδικασία του συστήματος ελέγχου και την άσκηση της εποπτείας επί της ελεγκτικής λειτουργίας. Αναφέρεται στο ΔΣ και υποβάλλει έκθεση πεπραγμένων στη Γενική Συνέλευση. Στόχος της είναι αφενός μεν να παρακολουθεί και να αξιολογεί τακτικά την καταλληλότητα και την αποτελεσματικότητα των συστημάτων και μηχανισμών εσωτερικού ελέγχου και κανονιστικής συμμόρφωσης, αφετέρου δε να καθορίζει το πλαίσιο παρακολούθησης, επιμέτρησης και διαχείρισης των κινδύνων της Εταιρείας, όπως αυτά θα προτείνονται από τη Μονάδα



Εσωτερικού Ελέγχου, τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και τη Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων. Αναλυτικότερα, οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

- παρακολούθηση και αξιολόγηση της ορθής λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων
- παρακολούθηση της διαδικασίας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και της αξιοπιστίας των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας
- επισκόπηση και παρακολούθηση των ευρημάτων των Εποπτικών και Φορολογικών Αρχών που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση της Εταιρείας (όπως π.χ. φορολογικές διαφορές, αλλαγές στους φορολογικούς νόμους)
- αξιολόγηση και πρόταση στη Γ.Σ. των Ορκωτών Ελεγκτών της Εταιρείας, παρακολούθηση της ανεξαρτησίας και ακεραιότητας τους και του ύψους της αμοιβής τους
- επικοινωνία και συζήτηση με τους Ορκωτούς Ελεγκτές επί των ευρημάτων, παρατηρήσεων, προτάσεών τους κατά την πορεία του τακτικού ελέγχου, με στόχο τον εντοπισμό αδυναμιών του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας
- εποπτεία και επικαιροποίηση του Κανονισμού της Εταιρείας είτε βάσει ευρημάτων από τις αναφορές του εσωτερικού ελεγκτή είτε κατόπιν επισήμανσης του Διευθύνοντος Συμβούλου. Ο νέος Κανονισμός υποβάλλεται για έγκριση στο Διοικητικό Συμβούλιο,
- έγκριση του Ετήσιου Πλάνου Ελέγχου, επισκόπηση της ορθής λειτουργίας του εσωτερικού ελέγχου, επισκόπηση των εκθέσεων εσωτερικού ελέγχου και επίβλεψη της εφαρμογής των γνωστοποιημένων ευρημάτων
- διασφάλιση της ανεμπόδιστης απόκτησης πληροφοριών των υπευθύνων των Μονάδων Εσωτερικού Ελέγχου, Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, ούτως ώστε να διευκολυνθεί η ολοκλήρωση των καθηκόντων τους
- πρόταση για το διορισμό ή αντικατάσταση του υπεύθυνου της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων στο Διοικητικό Συμβούλιο
- συντονισμό των υπηρεσιών Εσωτερικού Ελέγχου, Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνου με τους Ορκωτούς Ελεγκτές και το Διοικητικό Συμβούλιο
- υποστήριξη και συνδρομή στο έργο της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων και παρακολούθηση της ορθής λειτουργίας του συστήματος διαχείρισης κινδύνων.

Η Επιτροπή Ελέγχου αποτελείται από 3 μη εκτελεστικά μέλη του ΔΣ, από τα οποία τουλάχιστον δύο (2) ανεξάρτητα



Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου

Η **Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου** που διαθέτει η εταιρεία συνιστά ανεξάρτητη οργανωτική μονάδα εντός της εταιρείας με σκοπό την παρακολούθηση και βελτίωση των λειτουργιών και των πολιτικών της. Τηρεί τον Κανονισμό της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου στον οποίο προσδιορίζονται και καταγράφονται οι αρχές και το βασικό πλαίσιο λειτουργίας του Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και καθορίζεται το πλαίσιο των αρχών και των κανόνων που οφείλει να ακολουθεί ο Ελεγκτής κατά την εκτέλεση των καθηκόντων του.

Η μονάδα εσωτερικού ελέγχου λειτουργεί ως μια ανεξάρτητη μονάδα, σχεδιασμένη να διασφαλίζει την ορθότητα και τήρηση των διαδικασιών της Εταιρείας και να μεριμνά για την προστασία των συμφερόντων των μετόχων. Αναφέρεται οργανωτικά στην Επιτροπή Ελέγχου και ενημερώνει απ' ευθείας το Δ.Σ. Η μονάδα αυτή είναι αρμόδια:

- για την παρακολούθηση, τον έλεγχο και την αξιολόγηση της επάρκειας και της αποτελεσματικότητας εφαρμογής του κανονισμού λειτουργίας και του συστήματος εσωτερικού ελέγχου ιδίως ως προς την επάρκεια και την ορθότητα της παρεχόμενης χρηματοοικονομικής και μη πληροφόρησης, της διαχείρισης κινδύνων, της κανονιστικής συμμόρφωσης και του κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης που έχει υιοθετήσει η Εταιρεία, τους μηχανισμούς διασφάλισης ποιότητας, τους μηχανισμούς εταιρικής διακυβέρνησης και την τήρηση των δεσμεύσεων που περιέχονται σε ενημερωτικά δελτία και τα επιχειρηματικά σχέδια της Εταιρείας σχετικά με τη χρήση των κεφαλαίων που αντλήθηκαν από τη ρυθμιζόμενη αγορά.
- για την τακτική υποβολή γραπτών εκθέσεων για θέματα εσωτερικού ελέγχου, προς τις ελεγχόμενες μονάδες, στις οποίες θα αναφέρονται ευρήματα που αφορούν τα ως άνω θέματα, οι κίνδυνοι που απορρέουν από αυτά και οι προτάσεις βελτίωσης, εάν υπάρχουν. Οι εκθέσεις της παρούσας, μετά από την ενσωμάτωση των σχετικών απόψεων από τις ελεγχόμενες μονάδες, τις συμφωνημένες δράσεις, αν υπάρχουν, ή την αποδοχή του κινδύνου της μη ανάληψης δράσης από αυτές, τους περιορισμούς στο εύρος ελέγχου της, αν υπάρχουν, τις τελικές προτάσεις εσωτερικού ελέγχου και τα αποτελέσματα της ανταπόκρισης των ελεγχόμενων μονάδων της Εταιρείας στις προτάσεις της, υποβάλλονται ανά τρίμηνο στην επιτροπή ελέγχου.
- για την υποβολή κάθε τρεις (3) τουλάχιστον μήνες στην επιτροπή ελέγχου αναφορών στις οποίες περιλαμβάνονται τα σημαντικότερα θέματα και οι προτάσεις της, σχετικά με τα ανωτέρω περιγραφόμενα καθήκοντά της, τις οποίες η επιτροπή ελέγχου παρουσιάζει και υποβάλλει μαζί με τις παρατηρήσεις της στο Διοικητικό Συμβούλιο.
- για την τήρηση αρχείου για κάθε τύπο δραστηριότητας που ασκείται από την εταιρεία, για την οποία έχει προκύψει σύγκρουση συμφερόντων ή ως προς την οποία ενδέχεται να προκύψει σύγκρουση συμφερόντων
- για την υποβολή εκθέσεων στα ανώτερα διοικητικά στελέχη της εταιρείας (τουλάχιστον σε ετήσια βάση) σχετικά με τις δραστηριότητες για τις οποίες έχει προκύψει ή ενδέχεται να προκύψει σύγκρουση συμφερόντων.

Η Μονάδα εσωτερικού ελέγχου διαθέτει ένα (1) άτομο που λειτουργεί ως υπεύθυνος, ο οποίος έχει κατάλληλη εμπειρία και κατάρτιση και φέρει την ευθύνη για την τήρηση των διαδικασιών, την υποβολή γραπτών εκθέσεων και την περιοδική και έγκαιρη ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επιτροπής Ελέγχου για τα αποτελέσματα των εργασιών κάθε διεύθυνσης.



Η Εταιρεία τηρεί Κανονισμό Εσωτερικού Ελέγχου στον οποίο προσδιορίζονται και καταγράφονται οι αρχές και το βασικό πλαίσιο λειτουργίας του Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και καθορίζεται το πλαίσιο των αρχών και των κανόνων που οφείλουν να ακολουθούν οι Ελεγκτές κατά την εκτέλεση των καθηκόντων τους.

Πρόσβαση στον Κανονισμό έχουν τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου, το Διοικητικό Συμβούλιο, ο Υπεύθυνος τη Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης. Ο Κανονισμός και οι σχετικές ελεγκτικές οδηγίες, τις οποίες έχει εκδώσει ο Υπεύθυνος Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου σχετικά με τη διεξαγωγή του ελεγκτικού έργου, είναι σε συμμόρφωση με το νομοθετικό και το κανονιστικό πλαίσιο όπως αυτό ισχύει.

Το άτομο που έχει οριστεί ως Υπεύθυνος τη Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και δεν δύναται να αναλάβει άλλη αρμοδιότητα εντός της Εταιρείας και είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης.

Η υποχρέωση οργάνωσης και λειτουργίας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας προβλέπεται στα Άρθρα 15 και 16 του Ν. 4706/2021 «Εταιρική διακυβέρνηση ανωνύμων εταιρειών, σύγχρονη αγορά κεφαλαίου, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2017/828 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, μέτρα προς εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1131 και άλλες διατάξεις», όπως ισχύουν. Σύμφωνα με αυτά, ο Υπεύθυνος Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της ΑΕΕΑΠ ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, έπειτα από πρόταση της επιτροπής ελέγχου, είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης υπάλληλος, προσωπικά και λειτουργικά ανεξάρτητος και αντικειμενικός κατά την άσκηση των καθηκόντων του και διαθέτει τις κατάλληλες γνώσεις και σχετική επαγγελματική εμπειρία. Υπάγεται διοικητικά στον διευθύνοντα σύμβουλο και λειτουργικά στην επιτροπή ελέγχου. Ως επικεφαλής της μονάδας εσωτερικού ελέγχου, δεν μπορεί να είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ή μέλος με δικαίωμα ψήφου σε επιτροπές διαρκούς χαρακτήρα της Εταιρείας και να έχει στενούς δεσμούς με οιονδήποτε κατέχει μία από τις παραπάνω ιδιότητες στην Εταιρεία ή σε εταιρεία του Ομίλου.

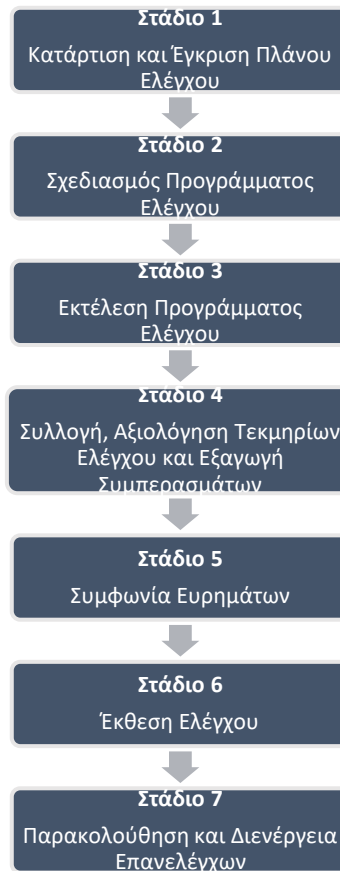
Η Εταιρεία υποχρεούται να ενημερώνει την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς για οποιαδήποτε μεταβολή στα πρόσωπα ή την Οργάνωση του εσωτερικού ελέγχου εντός είκοσι (20) εργάσιμων ημερών από τη μεταβολή αυτήν.

Για την λειτουργία του εσωτερικού ελέγχου η Εταιρεία εφαρμόζει σχετικό Κανονισμό. Συγκεκριμένα, ο Υπεύθυνος Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου οφείλει να ακολουθεί τις εξής αρχές:

- Ακεραιότητα
- Αντικειμενικότητα
- Εμπιστευτικότητα
- Επάρκεια Ικανοτήτων

οι οποίες αναλύονται περαιτέρω στον Κανονισμό.

Η διαδικασία ελέγχου που ακολουθεί η ΜΕΕ της Μπλε Κέδρος ΑΕΕΑΠ περιλαμβάνει τα ακόλουθα στάδια:



Όπως επιτάσσει το νομοθετικό πλαίσιο και η συμμόρφωση με τις αποφάσεις των εποπτικών αρχών, η Μονάδα εσωτερικού ελέγχου καταρτίζει και υποβάλλει στο Δ.Σ. της Εταιρείας εκθέσεις ανά τρίμηνο στις οποίες αναφέρονται:

- οι κυριότερες διαπιστώσεις και συστάσεις των ελέγχων, καθώς και τυχόν σοβαρές εκκρεμότητες που μπορεί να υπάρχουν,
- η αποτελεσματικότητα των διαδικασιών διαχείρισης των κινδύνων,
- η επάρκεια των πολιτικών και διαδικασιών που έχει θεσπίσει η Εταιρεία για την εφαρμογή και τη συνεχή τήρηση του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας και του Καταστατικού της, καθώς και της εν γένει νομοθεσίας που αφορά την Εταιρεία και ιδιαίτερα της νομοθεσίας των Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και της χρηματιστηριακής,

Βάσει των ευρημάτων που έχουν εντοπιστεί καταρτίζεται η έκθεση ελέγχου η οποία περιγράφει λεπτομερώς τα παραπάνω καθώς και τις προτάσεις για την επίλυση των προβλημάτων, τις προτεινόμενες ενέργειες και τον χρόνο υλοποίησής τους.

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο προκειμένου να ληφθούν άμεσα οι απαραίτητες αποφάσεις/ ενέργειες, για τη διαχείριση των ευρημάτων.

Πράγματι, εντός της κλειόμενης χρήσης, οι εκθέσεις εσωτερικού ελέγχου περιλάμβαναν διάφορα ευρήματα τα οποία τέθηκαν υπ' όψιν του Δ.Σ. Αναλυτικότερα:



- Ελέγχθηκε ευρύ φάσμα των λειτουργιών της Εταιρείας συμπεριλαμβανομένων θεμάτων Εταιρικής Διακυβέρνησης, τήρησης Οικονομικών Στοιχείων
- Καταγράφηκαν 27 ευρήματα
- Σε 8 περιπτώσεις τα ευρήματα οδήγησαν σε διορθωτικές ενέργειες που υλοποιήθηκαν εντός του έτους
- Σε 8 περιπτώσεις βελτιώθηκε ο τρόπος λειτουργίας της εταιρείας

Σε 11 περιπτώσεις υπάρχουν διορθωτικές ενέργειες προς υλοποίηση

Διαχείριση Κινδύνων

Η Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων αναφέρεται στην Επιτροπή Ελέγχου και μπορεί να ενημερώνει απ' ευθείας το Δ.Σ. Η Μονάδα αναγνωρίζει τους κινδύνους της Εταιρείας και υποβάλει πρόταση προς την Επιτροπή Ελέγχου ή και το Δ.Σ., σχετικά με τις μεθοδολογίες επιμέτρησής τους, τη μέγιστη αποδεκτή έκθεση σε κάθε κίνδυνο και τα ανασταλτικά μέτρα σε περίπτωση υπέρβασης. Εφαρμόζει τις αποφάσεις της Επιτροπής Ελέγχου σχετικά με τα προαναφερθέντα θέματα, δηλαδή ακολουθεί τη μεθοδολογία που ορίζεται και παρακολουθεί τα όρια που τίθενται. Ενημερώνει την Επιτροπή Ελέγχου και τη Διεύθυνση Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου και Επενδύσεων σε περίπτωση υπέρβασης ορίου/ων και ορίζει τα απαιτούμενα ανασταλτικά μέτρα. Ομοίως παρακολουθεί και τα όρια που έχουν τεθεί από εποπτικούς φορείς. Τέλος, συνεργάζεται με τη Διεύθυνση Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου και Επενδύσεων προκειμένου να συνταχθούν οι επενδυτικές προτάσεις που θα απευθύνονται στην Επενδυτική Επιτροπή. Το έργο της Μονάδας συνεπικουρείται από τη Οικονομική και Διοικητική Διεύθυνση. Η Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων διασφαλίζει ότι οι κίνδυνοι που αναλαμβάνουν οι μονάδες της Εταιρείας συμβαδίζουν με τη διάθεση ανάληψης κινδύνων και τα όρια ανοχής που η ανώτατη Διοίκηση καθορίζει και διαμορφώνει.

Η Εταιρεία διαθέτει Πολιτική και Διαδικασία Διαχείρισης Κινδύνων, στα πλαίσια της οποίας, διοργανώθηκαν εσωτερικά συναντήσεις Διαχείρισης Κινδύνων, κατά τις οποίες καταγράφηκαν οι ενδεχόμενοι κίνδυνοι που μπορεί να αντιμετωπίσει η Εταιρεία, ανά κατηγορία κινδύνων και στην συνέχεια αξιολογήθηκε ο κάθε ένας από αυτούς, με βάση την πιθανότητα και τον αντίκτυπο που θα είχε εάν υλοποιούταν. Η διαδικασία αξιολόγησης αφορούσε την αξιολόγηση της σημαντικότητας κάθε κινδύνου, με βάση:

- την πιθανότητα εμφάνισης (λαμβάνοντας υπόψιν τη συχνότητα εμφάνισής του στο παρελθόν) και
- το αντίκτυπο και την σοβαρότητα της επίπτωσης που θα έχει για την εταιρεία εάν πραγματοποιηθεί

Η παραπάνω διαδικασία του Risk Assessment πραγματοποιήθηκε κατά το Δ τρίμηνο 2022 και ολοκληρώθηκε τον Δεκέμβριο του ίδιου έτους. Έπειτα από ανάλυση των αποτελεσμάτων, ορίστηκε ότι το αποδεκτό επίπεδο κινδύνου που αναλαμβάνει η Εταιρεία, για το έτος θα είναι κάθε κίνδυνος με συνολική αξιολόγηση μικρότερο του 12 σε 25βάθμια κλίμακα.

Με την διαδικασία αυτή, η Εταιρεία, σε συνεχόμενη βάση αναλύει τις τάσεις και να αναγνωρίζει τυχόν νέους ή ανερχόμενους κινδύνους που απορρέουν από τις περιστάσεις ή τις συνθήκες. Επιπλέον, αξιολογεί τα αποτελέσματα κινδύνων σε σύγκριση με προηγούμενες εκτιμήσεις, προκειμένου να εκτιμά και να βελτιώνει την ακρίβεια και την



αποτελεσματικότητα της διαδικασίας διαχείρισης κινδύνων ενώ τυχόν ασυνέπειες με την εγκεκριμένη στρατηγική αναφέρονται στο Διοικητικό Συμβούλιο.

Οι εργασίες της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων εκτελούνται από τον Υπεύθυνο Διαχείρισης Κινδύνων.

Κανονιστική Συμμόρφωση

Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης αποτελεί μία ανεξάρτητη οργανωτική μονάδα εντός της εταιρείας και αναφέρεται στην Επιτροπή Ελέγχου και μπορεί να ενημερώνει απ' ευθείας το Δ.Σ. Διασφαλίζει τη συμμόρφωση της Εταιρείας με τα ισχύοντα κανονιστικά πλαίσια που χρειάζεται να ακολουθούνται και θα αναγνωρίζει σε συνεχή βάση τις νομικές, ρυθμιστικές και επιχειρησιακές απαιτήσεις που διέπουν τις δραστηριότητες μιας Α.Ε.Ε.Α.Π. Παράλληλα, είναι αρμόδια να συντάσσει πολιτικές και διαδικασίες προκειμένου να προάγεται η σταθερή και διαρκής συμμόρφωσή της Εταιρείας με τα ανωτέρω. Επιπρόσθετα η Μονάδα συμμετέχει ενεργά στην αξιολόγηση σημαντικών διαρθρωτικών κανονιστικών αλλαγών που εκτιμάται πως θα πραγματοποιηθούν και υποβάλει εκθέσεις στα ανώτατα διοικητικά στελέχη σχετικά με τις δυνητικές βελτιώσεις που είναι απαραίτητο να γίνουν ώστε η Εταιρεία, η δομή της και οι διαδικασίες να είναι πάντα σύμφωνες με το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο. Για τη θέσπιση των σχετικών πολιτικών και διαδικασιών έχει αξιολογηθεί η πολυπλοκότητα και η φύση των δραστηριοτήτων της εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων της ανάπτυξης και της προώθησης των νέων προϊόντων και των επιχειρηματικών πρακτικών.

Η Μονάδα κανονιστικής συμμόρφωσης στελεχώνεται από τουλάχιστον ένα (1) άτομο, ο οποίος λειτουργεί ως υπεύθυνος, έχει κατάλληλη εμπειρία και κατάρτιση και φέρει την ευθύνη για την τήρηση των διαδικασιών, την υποβολή γραπτών εκθέσεων και την περιοδική και έγκαιρη ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επιτροπής Ελέγχου για τα αποτελέσματα των εργασιών της Μονάδας. Για τη θέσπιση των σχετικών πολιτικών και διαδικασιών έχει αξιολογηθεί η πολυπλοκότητα και η φύση των δραστηριοτήτων της εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων της ανάπτυξης και της προώθησης των νέων προϊόντων και των επιχειρηματικών πρακτικών.

Οι εργασίες Κανονιστικής Συμμορφώσεως εκτελούνται από τον Υπεύθυνο Κανονιστικής Συμμόρφωσης.

γ. Αξιολόγηση Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

Σύμφωνα με το Ν.4706/2020 και την απόφαση 1/891/30.9.2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς η Εταιρεία εφαρμόζει Πολιτική Περιοδικής Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου η οποία αποτελεί μέρος του Κανονισμού Εσωτερικής Λειτουργίας και περιγράφει την Διαδικασία Αξιολόγησης, το αντικείμενο αξιολόγησης, τα χαρακτηριστικά των προσώπων που διενεργούν την αξιολόγηση και την περιοδικότητα αυτής. Ως περιοδικότητα προσδιορίστηκε η χρονική περίοδος 3 ετών με αφετηρία την ημερομηνία αναφοράς της τελευταίας αξιολόγησης. Η πρώτη αξιολόγηση του ΣΕΕ ολοκληρώθηκε την 31.03.2023 με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2022 και περίοδο αναφοράς από την έναρξη ισχύος του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020 (17.07.2020).

Ο Αξιολογητής του ΣΕΕ με το πέρας της αξιολόγησής του υποβάλει συνοπτική και αναλυτική Έκθεση Αποτελεσμάτων Αξιολόγησης. Η Εταιρεία με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της, ανέθεσε στην ανεξάρτητη Εταιρεία «KNR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» την Παροχή Υπηρεσιών από τον Αξιολογητή προς την Εταιρεία, με αντικείμενο την Αξιολόγηση επάρκειας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψιν, το άρθρο 14 παρ. 3 περ. ι και παρ. 4, Αξιολόγηση Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) του ν. 4706/2020, της Εφαρμογής των διατάξεων περί Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΔ) και των σχετικών αποφάσεων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς («Κανονιστικό Πλαίσιο»).



Αξιολογήθηκαν τα ακόλουθα αντικείμενα/ πτυχές του ΣΕΕ:

- Περιβάλλον Ελέγχου (Control Environment)
- Διαχείριση Κινδύνων (Risk Management)
- Ελεγκτικοί Μηχανισμοί και Δικλίδες Ασφαλείας (Control Activities)
- Σύστημα Πληροφόρησης και Επικοινωνίας (Information and Communication)
- Παρακολούθηση του ΣΕΕ (Monitoring)

Η εν λόγω αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου ολοκληρώθηκε με επιτυχία τον Μάρτιο 2023 όπως τεκμαίρεται στην Έκθεση Αξιολόγησης της Επάρκειας και Αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της εταιρείας που συντάχθηκε από την ανωτέρω Εταιρεία την 31.03.2023 και υπογράφεται από τον Δρ. Ηρώδη – Ανδρέα Ρογκάκο PhD (C), MSc, CICA, CCS.

Η αξιολόγηση της επάρκειας του ΣΕΕ πραγματοποιείται με βάση τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές με στόχο να διασφαλίζονται τα σχετικά με το ΣΕΕ. Ως προς τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές, αναφέρονται ενδεικτικά τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα (International Federation of Accountants: International Standards on Auditing), το Πλαίσιο των Διεθνών Επαγγελματικών Προτύπων για τον Εσωτερικό έλεγχο (Institute of Internal Auditors: The International Professional Practices Framework) και το Πλαίσιο Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Επιτροπής COSO (COSO: Internal Control Integrated Framework).

Ως αναφέρεται στην έκθεση, η αξιολόγηση ξεκίνησε στο τέλος του 2022 και ολοκληρώθηκε στις 31.03.2023. Στο συμπέρασμα το οποίο περιλαμβάνεται στην ανωτέρω έκθεση αξιολόγησης της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ αναφέρονται τα εξής:

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

δ. Σύνοψη και τρόπος λειτουργίας των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και των επιτροπών τους.

Γενική Συνέλευση Μετόχων – Λειτουργία & Δικαιώματα

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας είναι το ανώτατο όργανο της, συγκαλείται από το Διοικητικό Συμβούλιο και δικαιούται να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά την Εταιρεία. Οι νόμιμες αποφάσεις της δεσμεύουν και τους μετόχους που απουσιάζουν ή διαφωνούν.

Η Γενική Συνέλευση συνέρχεται υποχρεωτικά στην έδρα της εταιρείας ή στην περιφέρεια άλλου δήμου εντός του νομού της έδρας ή άλλου δήμου όμορου της έδρας, τουλάχιστον μια φορά κάθε εταιρική χρήση και εντός 6 το πολύ μηνών από τη λήξη της χρήσης αυτής.

Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να συγκαλεί σε έκτακτη συνεδρίαση τη Γενική Συνέλευση των μετόχων, όταν το κρίνει σκόπιμο.



Η Γενική Συνέλευση, με εξαίρεση τις επαναληπτικές συνελεύσεις και εκείνες που εξομοιώνονται με αυτές, πρέπει να καλείται 20 τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από την οριζόμενη ημέρα για τη συνεδρίασή της. Η ημέρα δημοσίευσης της πρόσκλησης της Γενικής Συνέλευσης και η ημέρα της συνεδρίασής της δεν υπολογίζονται ενώ διευκρινίζεται ότι συνυπολογίζονται και οι μη εργάσιμες ημέρες. Οι μέτοχοι έχουν δικαίωμα ψήφου στη Γενική Συνέλευση εφόσον έχουν δεσμεύσει τις μετοχές τους για τον σκοπό αυτό με δήλωση τους προς το Κεντρικό Αποθετήριο Αξιών 5 τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημέρα την οριζόμενη για τη συνεδρίαση της συνέλευσης και έχουν προσκομίσει στην Εταιρεία, εντός της ίδιας προθεσμίας, την σχετική βεβαίωση.

Οι μέτοχοι που έχουν δικαίωμα συμμετοχής στη Γενική Συνέλευση μπορούν να αντιπροσωπευτούν σ' αυτήν από πρόσωπο που έχουν εξουσιοδοτήσει νόμιμα. Ο διορισμός και η ανάκληση αντιπροσώπου και η κοινοποίησή τους στην εταιρεία μπορούν να γίνονται και με ηλεκτρονικά μέσα.

Οι αποδείξεις κατάθεσης μετοχών, καθώς και τα έγγραφα νομιμοποίησης αντιπροσώπων των μετόχων, πρέπει να κατατίθενται στην εταιρεία τουλάχιστον 5 ολόκληρες ημέρες πριν από την συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης.

Είναι δυνατή η διεξαγωγή Γενικής Συνέλευσης μέσω τηλεδιάσκεψης τηρουμένων των σχετικών διατάξεων. Επίσης επιτρέπεται, τηρουμένων των σχετικών διατάξεων, η εξ αποστάσεως συμμετοχή στην ψηφοφορία κατά τη Γενική Συνέλευση των μετόχων με την εκ των προτέρων αποστολή στους μετόχους των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης της Γενικής Συνέλευσης και σχετικών ψηφοδελτίων με τα θέματα αυτά. Τα θέματα και τα ψηφοδέλτια μπορεί να διατίθενται και η συμπλήρωσή τους να γίνεται και ηλεκτρονικά μέσω του διαδικτύου. Οι μέτοχοι που ψηφίζουν με τον τρόπο αυτό υπολογίζονται για το σχηματισμό της απαρτίας και της πλειοψηφίας, εφόσον τα σχετικά ψηφοδέλτια έχουν παραληφθεί από την εταιρεία 2 τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από την ημέρα της Γενικής Συνέλευσης.

Σαράντα οκτώ ώρες πριν από κάθε Γενική Συνέλευση τοιχοκολλάται σε εμφανή θέση της έδρας της Εταιρείας νόμιμα συνταγμένος πίνακας των μετόχων που έχουν δικαίωμα ψήφου στη Γενική Συνέλευση. Ο πίνακας αυτός πρέπει να περιέχει όλα τα στοιχεία, που αξιώνει ο νόμος, όπως τις ενδείξεις των τυχόν αντιπροσώπων των μετόχων, τον αριθμό των μετοχών και των ψήφων του καθενός και τις διευθύνσεις των μετόχων και των αντιπροσώπων τους.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει υποχρέωση να καταχωρήσει στον παραπάνω πίνακα όλους τους μετόχους που έχουν συμμορφωθεί με τις διατάξεις του άρθρου 13 του Καταστατικού.

Για τα θέματα που συζητούνται και αποφασίζονται στην συνέλευση τηρούνται πρακτικά που υπογράφονται από τον Πρόεδρο και τον Γραμματέα της. Με αίτηση μετόχων ο Πρόεδρος της Συνέλευσης έχει υποχρέωση να καταχωρήσει στα πρακτικά ακριβή περίληψη της γνώμης των μετόχων. Στην αρχή των πρακτικών καταχωρείται και ο κατάλογος των μετόχων που παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται στην Γενική Συνέλευση που έχει συνταχθεί σύμφωνα με το άρθρο 14 του Καταστατικού. Τα πρακτικά των συνεδριάσεων της Γενικής Συνέλευσης υπογράφονται από τον Πρόεδρο και τον Γραμματέα ή τους Γραμματείς της Συνέλευσης. Αντίγραφα ή αποσπάσματα των πρακτικών αυτών εκδίδονται από τα πρόσωπα που δικαιούνται να εκδίδουν αντίγραφα και αποσπάσματα Πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Σύνθεση και Λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας

Το Διοικητικό Συμβούλιο (Δ.Σ.) είναι αρμόδιο να αποφασίζει για κάθε πράξη που αφορά στη διοίκηση της Εταιρείας, την εκπροσώπησή της, τη διαχείριση των περιουσιακών της στοιχείων και την πραγμάτωση του σκοπού της, εντός των ορίων του νόμου και εξαιρουμένων των θεμάτων επί των οποίων αποφασίζει η Γενική Συνέλευση των μετόχων.



Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο σύμφωνα με το Καταστατικό αποτελείται από 5 ως 9 μέλη.

Το Δ.Σ. οφείλει να ασκεί αποτελεσματικά το ρόλο του ως το ανώτατο εκτελεστικό όργανο της Εταιρείας. Αποφασίζει για κάθε πράξη σε διοικητικό επίπεδο, αποσκοπώντας στην εφαρμογή της εταιρικής στρατηγικής, στη διασφάλιση των συμφερόντων της Εταιρείας και στην ισότιμη μεταχείριση όλων των μετόχων. Σε κάθε περίπτωση, η εκτέλεση των καθηκόντων του Δ.Σ. θα συνάδει με τους στόχους και το όφελος της Εταιρείας. Οι αρμοδιότητες του Δ.Σ. περιλαμβάνουν:

- την έγκριση και παρακολούθηση της μακροπρόθεσμης στρατηγικής και των λειτουργικών στόχων της Εταιρείας
- την έγκριση του ετήσιου προϋπολογισμού και τη λήψη αποφάσεων για σημαντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες, εξαγορές και εκποιήσεις, βάσει και των εισηγήσεων της Επενδυτικής Επιτροπής
- την έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και της κατάστασης επενδύσεων της Εταιρείας
- τη θέσπιση συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης, την επίβλεψη της υλοποίησής του και την αξιολόγηση της εφαρμογής και αποτελεσματικότητάς του ανά τρία (3) έτη
- τη σύνταξη ετήσιας δήλωσης εταιρικής διακυβέρνησης
- τον ορισμό των εκτελεστικών και των μη εκτελεστικών μελών του
- τον έλεγχο συνδρομής των κριτηρίων ανεξαρτησίας των ανεξάρτητων μελών του
- τη διασφάλιση της επαρκούς και αποτελεσματικής λειτουργίας Συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και της ανεξαρτησίας αυτού
- την κατάρτιση και έγκριση της Πολιτικής Καταλληλότητας της Εταιρείας και τον έλεγχο εφαρμογής της
- την επιλογή των μελών της Επιτροπής Αμοιβών και της Επιτροπής Υποψηφιοτήτων
- την επιλογή των μελών της Επιτροπής Ελέγχου, εφόσον πρόκειται για επιτροπή του ΔΣ, σύμφωνα με σχετική απόφαση της Γενικής Συνέλευσης
- την επιλογή και την αντικατάσταση των διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας
- την έγκριση της πολιτικής αποδοχών
- τη σύνταξη ετήσιας έκθεσης αποδοχών
- την παρακολούθηση της αποτελεσματικότητας του συστήματος διοίκησης και την ανάθεση εξουσιών και καθηκόντων στα στελέχη της Εταιρείας
- τη συμμόρφωση με το κανονιστικό και νομοθετικό πλαίσιο, καθώς και τους εσωτερικούς κανονισμούς που διέπουν τη λειτουργία της Εταιρείας



- τη διασφάλιση της αξιοπιστίας πάσης φύσης πληροφοριών που δημοσιοποιούνται

Τα μέλη του Δ.Σ. εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων και χωρίζονται σε εκτελεστικά και μη εκτελεστικά μέλη. Η ιδιότητα των ανεξάρτητων μελών προσδιορίζεται από τη Γενική Συνέλευση. Εκτελεστικά μέλη θεωρούνται αυτά που ασχολούνται με τα καθημερινά θέματα διοίκησης της Εταιρείας και έχουν την υποχρέωση ενημέρωσης των υπόλοιπων μελών Δ.Σ. σχετικά με τα θέματά της, ενώ μη εκτελεστικά είναι τα επιφορτισμένα με την προαγωγή όλων των εταιρικών ζητημάτων.

Επιπλέον σημειώνονται τα ακόλουθα:

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. εκλέγεται από τα μέλη του Δ.Σ. και διαδραματίζει καίριο ρόλο στην εταιρική διακυβέρνηση. Το κύριο μέλημά του είναι η διασφάλιση της έγκαιρης και ορθής πληροφόρησης μεταξύ των μελών του Δ.Σ., των μετόχων και της διοίκησης της Εταιρείας.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος είναι μέλος του Δ.Σ. και φέρει πλήρη διαχειριστική εξουσία και εξουσία εκπροσώπησης. Ενεργεί ως επικεφαλής για την παρακολούθηση και αξιολόγηση της οικονομικής και διοικητικής διεύθυνσης και της διεύθυνσης διαχείρισης χαρτοφυλακίου και επενδύσεων. Διευθύνει το έργο τους, παίρνει τις αναγκαίες αποφάσεις μέσα στο πλαίσιο που τίθενται από την κείμενη νομοθεσία, το καταστατικό, τους κανονισμούς που διέπουν την λειτουργία της Εταιρείας, καθώς και από τις αποφάσεις του Δ.Σ.

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εξελέγησαν από την Γενική Συνέλευση της Εταιρείας της 02.09.2022, με θητεία πέντε (5) ετών, δηλαδή έως την 02.09.2027.

Με βάση την από 02 Σεπτεμβρίου 2022 απόφαση για την συγκρότηση του Διοικητικού Συμβουλίου σε σώμα η σύνθεσή του είναι η εξής:

A/A	Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
1.	Μιχαήλ Ευμορφίδης	Πρόεδρος του ΔΣ - Μη Εκτελεστικό Μέλος
2.	Χρήστος Μπομπόλιας	Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό Μέλος
3.	Δαβίδ Αράρ	Α' Αντιπρόεδρος ΔΣ – Ανεξάρτητο - Μη εκτελεστικό Μέλος
4.	Θεοχάρης Μικρός – Λαζανάς	Β' Αντιπρόεδρος ΔΣ - Εκτελεστικό Μέλος
5.	Ευαγγελία Παλιάρη	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος
6.	Δημήτριος Τρύφωνας	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος
7.	Στυλιανός Αλεξίου	Μη Εκτελεστικό Μέλος



Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει, ύστερα από πρόσκληση του Προέδρου του στην έδρα της Εταιρείας, τουλάχιστον μια φορά το μήνα. Είναι δυνατή και η διεξαγωγή του Διοικητικού Συμβουλίου μέσω τηλεδιάσκεψης, τηρουμένων των διατάξεων του άρθρου 90 του Ν. 4548/2018.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έγκαιρα συνεδριάζει εκτός της έδρας του σε άλλο τόπο, πέραν του παραπάνω αναφερόμενου, είτε στην ημεδαπή είτε στην αλλοδαπή, εφόσον στη συνεδρίαση παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται όλα τα μέλη του και κανένας δεν αντιλέγει στην πραγματοποίηση της συνεδρίασης και στη λήψη αποφάσεων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συγκαλείται από τον Πρόεδρο ή τον αναπληρωτή του, με πρόσκληση η οποία γνωστοποιείται στα μέλη του δύο (2) τουλάχιστον εργάσιμες ημέρες πριν από τη συνεδρίαση. Στην πρόσκληση πρέπει απαραίτητα να αναγράφονται με σαφήνεια τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, διαφορετικά η λήψη αποφάσεων επιτρέπεται μόνο εφόσον παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται όλα τα μέλη του και κανείς δεν αντιλέγει στην πραγματοποίηση της συνεδρίασης και στη λήψη αποφάσεων.

Τα πρακτικά κάθε συνεδρίασης εγκρίνονται από τα μέλη μέχρι την επόμενη συνεδρίαση και υπογράφονται από αυτά.

Κατά το 2022 το Δ.Σ. της Εταιρείας συνεδρίασε 50 φορές, με παρόντα άπαντα τα μέλη του. Αναλυτικότερα:

Μέλος Δ.Σ.	Θέση στο Δ.Σ.	Θητεία	Αριθμός συνεδριάσεων κατά την περίοδο της θητείας	Αριθμός συνεδριάσεων που παρευρέθηκαν διά ζώσης ή / και με Teleconference	Ποσοστό (%) των συνεδριάσεων που παρευρέθηκαν
Δαυίδ Αράρ	Πρόεδρος Α' Αντιπρόεδρος	01/01/2022 έως 02/09/2022 02/09/2022 μέχρι σήμερα	50	50	100%
Αλεξίου Στυλιανός	Διευθύνων Σύμβουλος Μέλος	01/01/2022 έως 02/09/2022 02/09/2022 έως σήμερα	50	50	100%
Παύλος Κανελλόπουλος	Μέλος	01/01/2022 έως 02/09/2022	36	36	100%
Μόσχος Διαμαντόπουλος	Μέλος	01/01/2022 έως 02/09/2022	36	36	100%
Χρήστος Μπομπόλιας	Αντιπρόεδρος Διευθύνων Σύμβουλος	01/01/2022 έως 02/09/2022 02/09/2022 μέχρι σήμερα	50	50	100%
Μιχαήλ Ευμορφίδης	Πρόεδρος	02/09/2022 μέχρι σήμερα	14	14	100%
Ευαγγελία Παλιάρη	Μέλος	01/01/2022 έως 31/12/2022	50	50	100%



Μέλος Δ.Σ.	Θέση στο Δ.Σ.	Θητεία	Αριθμός συνεδριάσεων κατά την περίοδο της θητείας	Αριθμός συνεδριάσεων που παρευρέθηκαν διά ζώσης ή / και με Teleconference	Ποσοστό (%) των συνεδριάσεων που παρευρέθηκαν
Θεοχάρης Μικρός – Λαζανάς	Β' Αντιπρόεδρος	02/09/2022 μέχρι σήμερα	14	14	100%
Σπυρίδων Τρύφωνος	Μέλος	02/09/2022 μέχρι σήμερα	14	14	100%
Αντώνης Συκάρης	Μέλος	01/01/2022 έως 12/04/2022	13	13	100%

Επιτροπές του Δ.Σ.

Το Διοικητικό συμβούλιο έχει συστήσει τις Επιτροπές που αναφέρονται στη συνέχεια.

Επενδυτική Επιτροπή

Η επενδυτική επιτροπή αποτελείται από 4 συνολικά μέλη, τον Πρόεδρο και άλλα τρία μέλη, με αποδεδειγμένη γνώση και εμπειρία στο αντικείμενο της αξιολόγησης επενδύσεων σε ακίνητα, όπως απαιτείται από το Νόμο 2778/1999 (όπως ισχύει) και την απόφαση 4/452/01.11.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής είναι ο Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας.

Με βάση την από 02 Σεπτεμβρίου 2022 απόφαση του Διοικητικού συμβουλίου και την συνεδρίαση της Επενδυτικής Επιτροπής της ίδιας ημέρας, η σύνθεσή της είναι η εξής:

A/A	Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
1.	Χρήστος Μπομπόλιας	Πρόεδρος
2.	Θεοχάρης Λαζανάς Μικρός	Μέλος
3.	Ευαγγελία Παλιάρη	Μέλος
4.	Μαριάνθη Στάμου	Μέλος

Στις αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής περιλαμβάνονται:

- η αναλυτική διαμόρφωση και εισήγηση στο Δ.Σ. θεμάτων στρατηγικής της Εταιρείας
- η αναλυτική διαμόρφωση και εισήγηση στο Δ.Σ. του ετήσιου πλάνου επενδύσεων καθώς και του τρόπου χρηματοδότησής του
- η έρευνα και η αξιολόγηση των επενδυτικών ευκαιριών σχετικά με την πραγματοποίηση επενδύσεων και η υποβολή σχετικών προτάσεων στο Διοικητικό Συμβούλιο. Η αξιολόγηση των επενδυτικών ευκαιριών γίνεται πάντα με γνώμονα



τη γενικότερη στρατηγική και τα επενδυτικά κριτήρια της Εταιρείας. Για την υποβολή προτάσεων λαμβάνονται υπόψη οι γενικότερες χρηματιστηριακές, οικονομικές και πολιτικές εξελίξεις τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό, αλλά και ειδικότερα οι εξελίξεις στην εγχώρια και διεθνή αγορά ακινήτων.

- η υποβολή προτάσεων στο Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με ρευστοποίηση επενδύσεων μετά από σχετική εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης λαμβάνοντας υπόψη κάθε φορά: 1) αν η κάθε επένδυση αποφέρει τις προσδοκώμενες αποδόσεις, 2) αν υπάρχει εναλλακτική μορφή επένδυσης η οποία θα αποφέρει στην Εταιρεία μεγαλύτερη απόδοση, 3) ποια είναι η κατάλληλη χρονική στιγμή για να αποσυρθεί η Εταιρεία από μια συγκεκριμένη επένδυση
- η υποβολή εισηγήσεων αναφορικά με την έγκριση νέων μισθώσεων και την απόφαση επαναδιαπραγμάτευσης των υφιστάμενων
- η αξιολόγηση και η υποβολή προτάσεων περί του καθορισμού των όρων μισθώσεων των ακινήτων που περιέχονται στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας, είτε πρόκειται για νέες μισθώσεις είτε πρόκειται για επαναδιαπραγμάτευση υφιστάμενων μισθώσεων, μετά από σχετική εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης. Οι σχετικές προτάσεις γίνονται και πάλι με βάση τη γενικότερη επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας και τις συνθήκες της αγοράς, αλλά επίσης και με βάση τις ειδικότερες προϋποθέσεις κάτω από τις οποίες πραγματοποιήθηκε εξ αρχής η επένδυση στο ακίνητο στο οποίο αφορά η μίσθωση
- η ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου για την πορεία του χαρτοφυλακίου της εταιρείας.

Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου σύμφωνα με το άρθρο 44 του ν.4449, μπορεί να αποτελεί:

- επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου της, η οποία αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του
- ανεξάρτητη επιτροπή, η οποία αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τρίτους
- ανεξάρτητη επιτροπή, η οποία αποτελείται μόνο από τρίτους.

Συγκροτείται με σκοπό την υποβοήθηση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εκπλήρωση της εποπτικής του ευθύνης όσον αφορά τη διαδικασία οικονομικής πληροφόρησης και ενημέρωσης, τη συμμόρφωση της Εταιρείας με το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας, τη διαδικασία του συστήματος ελέγχου και την άσκηση της εποπτείας επί της ελεγκτικής λειτουργίας.

Με την από 02 Σεπτεμβρίου 2022 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η Επιτροπή Ελέγχου να είναι μικτή, αποτελούμενη από τρία (3) μέλη, ένα ανεξάρτητο της Εταιρείας και δύο μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Ορίστηκε ως μέλος της Επιτροπής, τρίτο, ανεξάρτητο προς την Εταιρεία, ο κ. Αριστείδης Αντώνιος Σφούνος και εξουσιοδοτήθηκε το Διοικητικό Συμβούλιο να ορίσει από τα μέλη του τα λοιπά δύο μέλη της Επιτροπής που θα πληρούν τις προϋποθέσεις του Νόμου.

Με την από 23 Νοεμβρίου 2022 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ορίστηκε ο κ. Κωνσταντίνος Κυτήρογλου ως τρίτο ανεξάρτητο προς την Εταιρεία, μέλος της Επιτροπής Ελέγχου, σε αντικατάσταση του κ. Αριστείδη



Αντωνίου Σφούνου και για το υπόλοιπο της θητείας του, όπως αυτή ορίστηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση της 02.09.2022, δηλαδή μέχρι την 02.09.2027.

Σε συνέχεια της από 23 Νοεμβρίου 2022 συνεδρίασης της Επιτροπής Ελέγχου κατά την οποία αυτή ανασυγκροτήθηκε σε σώμα, η σύνθεσή της είναι η εξής :

A/A	Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
1.	Κωνσταντίνος Χυτήρογλου	Πρόεδρος – Τρίτο ανεξάρτητο πρόσωπο
2.	Δαυίδ Αράρ	Μέλος – Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ
3.	Στυλιανός Αλεξίου	Μέλος – Μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ

Ανάλυση των αρμοδιοτήτων παρατίθεται στην ενότητα (iii) ανωτέρω.

Τα μέλη της Επιτροπής κ.κ. Κωνσταντίνος Χυτήρογλου και Δαυίδ Αράρ πληρούν τα κριτήρια ανεξαρτησίας όπως ορίζονται και στο άρθρο 9 του Ν. 4706/2021.

Η θητεία της Επιτροπής ορίζεται πενταετής, αρχόμενη από τον ορισμό των μελών της από την ΓΣ και ΔΣ, ήτοι από την 02.09.2022, και λήγουσα μετά την πάροδο πέντε ετών.

Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων

Με την από 07 Ιουλίου 2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας συστήθηκε Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, ως Επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου, διεπόμενη κατά τη λειτουργία της από τα άρθρα 10 ως και 12 του Ν. 4706/2021 και τον Κανονισμό Εσωτερικής Λειτουργίας αυτής. Η Επιτροπή είναι τριμελής και αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκ των οποίων τα 2 είναι ανεξάρτητα..

Με βάση την από 02 Σεπτεμβρίου 2022 απόφαση του Διοικητικού συμβουλίου και την συνεδρίαση της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων της ίδιας ημέρας, η σύνθεσή της στις 31.12.2022 ήταν η εξής:

A/A	Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
1.	Ευαγγελία Παλιάρη	Πρόεδρος – Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ
2.	Μιχαήλ Ευμορφίδης	Μέλος – Μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ
3.	Δημήτριος Τρύφων	Μέλος – Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ

Η Επιτροπή αναφέρεται στο Δ.Σ και έχει ως σκοπό α) την παροχή συνδρομής στο Δ.Σ. για την κατάρτιση πολιτικής αποδοχών των μελών του Δ.Σ., των διευθυντικών στελεχών και γενικότερα της πολιτικής αμοιβών των στελεχών της Εταιρείας και β) τον εντοπισμό και την πρόταση προς το Δ.Σ. προσώπων που είναι κατάλληλα για την απόκτηση της ιδιότητας του μέλους



Δ.Σ. βάσει διαδικασίας που προβλέπεται στον κανονισμό λειτουργίας της, ενώ υποβάλλει πρόταση στη Γενική Συνέλευση για τα κατάλληλα πρόσωπα, ως υποψήφια για την πλήρωση των θέσεων της Επιτροπής Ελέγχου, στις περιπτώσεις που απαιτείται. Η Επιτροπή ορίστηκε τριμελής, αποτελούμενη από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, εκ των οποίων τουλάχιστον δύο είναι ανεξάρτητα, με τριετή θητεία. Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη θα αποτελούν την πλειοψηφία των μελών της Επιτροπής. Πρόεδρος της Επιτροπής ορίζεται ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος.

Τα μέλη της Επιτροπής κ.κ. Ευαγγελία Παλιάρη και Δημήτριος Τρύφων πληρούν τα κριτήρια ανεξαρτησίας όπως ορίζονται στο άρθρο 9 του Ν. 4706/2021.

Η θητεία της Επιτροπής ορίζεται τριετής, αρχόμενη από τον ορισμό των μελών της από το ΔΣ, ήτοι από την 02.09.2022, και λήγουσα μετά την πάροδο τριών ετών.

Λοιπά διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα

Διεύθυνση διαχείρισης χαρτοφυλακίου και επενδύσεων

Κύρια αποστολή της διεύθυνσης διαχείρισης χαρτοφυλακίου και επενδύσεων είναι ο χειρισμός όλων των ενεργειών που σχετίζονται με την ανάπτυξη και διαχείριση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας. Η διεύθυνση αναφέρεται στο Διευθύνοντα Σύμβουλο και έχει τις εξής αρμοδιότητες:

- την εκπόνηση παντός είδους αναλύσεων σχετικά με τον κλάδο των ακινήτων, τις αγοραπωλησίες αυτών, τα αναμενόμενα μισθώματα καθ' είδος ακινήτου ή τη γεωγραφική περιοχή τους
- τη σύνταξη επενδυτικών προτάσεων για συναλλαγές επί ακινήτων και την υποβολή τους στην Επενδυτική Επιτροπή
- τη διαχείριση τεχνικών εργασιών επί των ακινήτων
- την επίβλεψη ανέγερσης νέου κτιρίου ή τη μετατροπή, ανακατασκευή, επέκταση και αλλαγή χρήσης υφιστάμενων ακινήτων
- την παρακολούθηση των εισπράξεων των μισθωμάτων
- το συντονισμό των θεμάτων ασφάλισης των ακινήτων
- τη συνεργασία με εξωτερικούς ορκωτούς εκτιμητές σχετικά με την αποτίμηση του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου ή νέων ακινήτων
- το σχεδιασμό των υλοποιούμενων επενδύσεων
- τον συντονισμό ενεργειών για την απόκτηση ακινήτων από την Εταιρεία ή τη διάθεση ακινήτων της Εταιρείας σε τρίτους
- την τήρηση αρχείου των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας



- τη λήψη ενημέρωσης από την μονάδα διαχείρισης κινδύνων σχετικά με υπερβάσεις ορίων κινδύνων και την εφαρμογή ανασταλτικών μέτρων για μείωση της έκθεσης.

Οικονομική και Διοικητική Διεύθυνση

Στην οικονομική και διοικητική διεύθυνση υπάγονται όλα τα οικονομικά και διοικητικά ζητήματα της Εταιρείας, η οικονομική και λογιστική της οργάνωση, οι προμήθειες, το μετοχολόγιο και η εξυπηρέτηση των μετόχων, καθώς και η διαχείριση του ανθρώπινου δυναμικού. Ο Οικονομικός και Διοικητικός Διευθυντής αναφέρεται στο Διευθύνοντα Σύμβουλο και παρουσιάζει ανά τακτά διαστήματα τα αποτελέσματα της πορείας της Εταιρείας τόσο στον Διευθύνοντα Σύμβουλο όσο και στο Δ.Σ. Ο Οικονομικός και Διοικητικός Διευθυντής είναι υπεύθυνος για την παρακολούθηση της οικονομικής, λογιστικής, ταμειακής και διοικητικής λειτουργίας της Εταιρείας. Είναι υπεύθυνος για όλα τα σχετικά ζητήματα που άπτονται του προσωπικού. Ειδικότερα η οικονομική και διοικητική διεύθυνση είναι επιφορτισμένη με:

- τη λογιστική καταχώρηση και απεικόνιση των εταιρικών πράξεων, την παρακολούθηση και τον έλεγχο των εσόδων εξόδων, των ταμειακών διαθεσίμων και ροών, και την εν γένει σωστή διαχείριση του λογιστηρίου
- την προετοιμασία και υποστήριξη του ΔΣ στη σύνταξη οικονομικών καταστάσεων
- την εκ του νόμου υποχρεωτική σύνταξη αναφορών που απευθύνονται σε τρίτους, εκτός της Εταιρείας. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται οι αναφορές προς τις φορολογικές αρχές και ασφαλιστικούς οργανισμούς και οι αναφορές προς τους εποπτικούς φορείς (Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, Γενική Γραμματεία Εμπορίου). Φέρει την ευθύνη εμπρόθεσμης υποβολής των οικονομικών εκθέσεων και φροντίζει να απεικονίζουν την πραγματική και ακριβή εικόνα της χρηματοοικονομικής κατάστασης της Εταιρείας καθώς και να είναι σύμφωνες με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, κανόνες και επιταγές όλων των εποπτικών φορέων.
- τη σύνταξη αναφορών που απευθύνονται στη διοίκηση της Εταιρείας, όπως είναι ενδεικτικά η κατάρτιση, αναθεώρηση και παρακολούθηση του ετήσιου προϋπολογισμού
- την τήρηση και διαρκή ενημέρωση του μητρώου των μετόχων της εταιρείας,
- τη διαχείριση των σχέσεων με τους μετόχους, όπως την ενημέρωση των μετόχων σχετικά με αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου, επιστροφής κεφαλαίου, split, reverse split, διανομή μερίσματος, ή εν γένει οποιουδήποτε άλλου θέματος για το οποίο πρέπει να ενημερωθούν οι μέτοχοι
- τη διαδικασία διανομής μερίσματος
- τη διαχείριση των εταιρικών ανακοινώσεων
- παντός είδους προμήθειες για λογαριασμό της Εταιρείας
- τη διασφάλιση της πλήρωσης όλων των υποχρεώσεων της Εταιρείας περί ανάθεσης λειτουργιών σε τρίτους, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 20 του ν. 4209/2013 και στα άρθρα 75-82 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού 7 (ΕΕ) αριθ. 231/2013 όσον αφορά στις εξαιρέσεις, τους γενικούς όρους λειτουργίας, τους θεματοφύλακες, τη μόχλευση, τη διαφάνεια και την εποπτεία.



Νομική Υπηρεσία

Η Νομική Υπηρεσία αναφέρεται στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας. Οι κυριότερες δραστηριότητες της Νομικής Υπηρεσίας συμπεριλαμβάνουν τα παρακάτω:

- σύνταξη γνωματεύσεων κατόπιν ανάθεσης από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο όσον αφορά θέματα που διαπραγματεύεται η Εταιρεία,
- σύνταξη νομικών μελετών, υποβολή εισηγήσεων και προετοιμασία γνωμοδοτήσεων για την υποστήριξη της διοίκησης
- σύνταξη και έλεγχος συμβάσεων, συμβολαίων και εγγράφων, ή σχεδίων νομικών εγγράφων στις οποίες θα είναι συμβαλλόμενη η Εταιρεία.
- ορισμός του εσωτερικού πλαισίου για την πλήρη συμμόρφωση της Εταιρείας με τη νομοθεσία, τόσο την εθνική όσο και τη διεθνή, αναφορικά με τη νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και με κανονισμούς που σχετίζονται με τον κλάδο,
- παρακολούθηση της διαδικασίας Δέουσας Επιμέλειας Πελατών, καθώς και αναφορά ύποπτων περιπτώσεων στις Αρχές και στην Επιτροπή Ελέγχου

Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου

Αναλυτικά στοιχεία για την μονάδα παρατίθενται στην ενότητα (iii) ανωτέρω.

Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων

Αναλυτικά στοιχεία για τις δύο μονάδες παρατίθενται στην ενότητα (iii) ανωτέρω.

Μονάδα εξυπηρέτησης μετόχων και εταιρικών ανακοινώσεων

Η Μονάδα Εξυπηρέτησης Μετόχων & Εταιρικών Ανακοινώσεων έχει ως αντικείμενο τη διαχείριση του μετοχολογίου και την υποστήριξη των σχετικών συστημάτων, τη διαχείριση θεμάτων κεντρικού αποθετηρίου αξιών, κληρονομικών θεμάτων μετόχων, την εξυπηρέτηση των μετόχων και τη διανομή μερίσματος. Είναι υπεύθυνη για τη διαχείριση των σχέσεων της Εταιρείας με το Χρηματιστήριο Αθηνών, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, ενώ μεριμνά και για την παρακολούθηση των συναλλαγών των υπόχρεων προσώπων και λοιπών υποχρεώσεων σύμφωνα με τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας και τη χρηματιστηριακή νομοθεσία, την έκδοση Δελτίων Τύπου, ετήσιων απολογισμών, ετήσιου δελτίου, τη διαμόρφωση και διαχείριση ιστοσελίδας Επενδυτικών Σχέσεων, το σχεδιασμό επικοινωνιακού υλικού για τους επενδυτές με βάση τις ανάγκες πληροφόρησης που διαμορφώνονται και τη διεθνή πρακτική, την οργάνωση εκδηλώσεων IR (Investor days, Roadshows, συνέδρια σε Ελλάδα και εξωτερικό), καθώς και την οργάνωση και διαχείριση των Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων.

Η Μονάδα είναι επίσης επιφορτισμένη να προβαίνει στις απαραίτητες ανακοινώσεις που αφορούν ρυθμιζόμενες πληροφορίες, σύμφωνα με τις προβλέψεις του ν. 3556/2007, καθώς και εταιρικά γεγονότα σύμφωνα με τις προβλέψεις



του ν. 4548/2018, με σκοπό την ενημέρωση των μετόχων ή δικαιούχων άλλων κινητών αξιών της Εταιρείας καθώς και τη δημοσιοποίηση προνομιακών πληροφοριών σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 17 του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014.

ε) Πολιτική πολυμορφίας για τα Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά όργανα της εταιρείας.

Η Εταιρεία υιοθετεί και εφαρμόζει τις αρχές της πολυμορφίας στη σύνθεση των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της, με σκοπό την προώθηση της ισότητας και της δίκαιης μεταχείρισης. Η Εταιρεία παρέχει ίσες ευκαιρίες σε όλους τους εργαζομένους και σε όλα τα επίπεδα εργασιακής ιεραρχίας. Δεν γίνεται καμία διάκριση ως προς το φύλο, τις προτιμήσεις, την ηλικία και την οικογενειακή κατάσταση. Η Εταιρεία προσβλέπει σε αυξανόμενη ποικιλομορφία στο Δ.Σ. και στα Ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη με βασικό κριτήριο την καλύτερη δυνατή εξυπηρέτηση των εταιρικών σκοπών, μέσω της πολυμορφίας εμπειρίας και οπτικής που η Εταιρεία επιδιώκει να υπάρχει σε αυτές για τις θέσεις.

Στην Πολιτική Καταλληλότητας των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου προβλέπονται κριτήρια πολυμορφίας, τα οποία λαμβάνονται υπόψη κατά τον ορισμό νέων μελών του Δ.Σ. με σκοπό την προώθηση ενός κατάλληλου επιπέδου διαφοροποίησης στο Δ.Σ., που συμβάλλει στην ορθή λήψη των αποφάσεων. Στο πλαίσιο αυτό κανένα υποψήφιο μέλος Δ.Σ. δε μπορεί να αποκλειστεί εξαιτίας διακρίσεων (φυλετικών, κοινωνικών, θρησκευτικών, σεξουαλικών κλπ.).

Για όλα τα στελέχη της Εταιρείας ισχύει ο Κώδικας Δεοντολογίας που περιλαμβάνεται στον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας και περιγράφει τις αξίες της Εταιρείας, την δεοντολογία των εργαζομένων σε αυτήν και τις σχέσεις της Εταιρείας με τους μετόχους. Το σύνολο των στελεχών της Εταιρείας είναι υποχρεωμένο να εφαρμόζει τον Κανονισμό Λειτουργίας και την τον εν λόγω Κώδικα.

Κατά την κλειόμενη χρήση η πολιτική πολυμορφίας εφαρμόστηκε με επιτυχία, καθώς μεταξύ άλλων η Εταιρεία συμμορφώθηκε και με την σχετική πρόβλεψη της παρ. 1, εδάφιο β) του Άρθρου 3 του Νόμου 4706 που προβλέπει πως τα κριτήρια επιλογής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνουν τουλάχιστον την επαρκή εκπροσώπηση ανά φύλο σε ποσοστό που δεν υπολείπεται του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του συνόλου των μελών του.

Ως αποτέλεσμα στην κλειόμενη χρήση:

- 1 από τα 7 μέλη Δ.Σ. της Εταιρείας ήταν γυναίκα
- Το σύνολο (2) των Διευθυντικών Στελεχών της είναι γυναίκες

στ) Πολιτική καταλληλότητας

Το Δ.Σ. της Εταιρείας στην από 06.07.2021 Συνεδρίαση του ενέκρινε την Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του, σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 3 του ν. 4706/2021 και των Κατευθυντήριων γραμμών για την Πολιτική Καταλληλότητας όπως εξειδικεύονται στην υπ' αριθμ. 60/18.9.2021 Εγκύκλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Πολιτική Καταλληλότητας, καθώς και κάθε ουσιαστικής τροποποίησή της υποβάλλεται προς έγκριση στην Γενική Συνέλευση και αναρτάται στον ιστότοπο της Εταιρείας.

Για τη διαμόρφωση της Πολιτικής Καταλληλότητας έχει ληφθεί υπόψη το μέγεθος, η εσωτερική οργάνωση, η διάθεση ανάληψης κινδύνου, η φύση, η κλίμακα και η πολυπλοκότητα των δραστηριοτήτων της Εταιρείας καθώς και η ειδικότερη περιγραφή και φύση των αρμοδιοτήτων και καθηκόντων κάθε μέλους Δ.Σ. (εκτελεστικό ή μη, ανεξάρτητο), η τυχόν



συμμετοχή του σε επιτροπές καθώς και ασυμβίβαστα ή συμβατικές δεσμεύσεις αυτού που συνδέονται με τη δραστηριότητα της Εταιρείας.

Η τεκμηρίωση όσον αφορά την έγκριση της Πολιτικής Καταλληλότητας και τυχόν τροποποιήσεις της τηρούνται σε αρχείο, το οποίο μπορεί να είναι ηλεκτρονικό. Τα αποτελέσματα της αξιολόγησης της καταλληλότητας καταγράφονται. Επίσης, καταγράφονται τυχόν αδυναμίες που εντοπίζονται μεταξύ της προβλεπόμενης και της πραγματικής ατομικής και συλλογικής καταλληλότητας και μέτρα που πρέπει να ληφθούν για την αντιμετώπιση αυτών των ελλείψεων

I. Αρχές Επιλογής, Αντικατάστασης ή Ανανέωσης της Θητείας των Μελών του Δ.Σ.

1. Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου αντικατοπτρίζει τις γνώσεις, τις δεξιότητες και την πείρα που απαιτούνται για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του, σύμφωνα με το επιχειρηματικό μοντέλο και τη στρατηγική της Εταιρείας.

2. Προϋπόθεση για την εκλογή ή τη διατήρηση της ιδιότητας του μέλους στο Διοικητικό Συμβούλιο Εταιρείας είναι να μην έχει εκδοθεί εντός ενός (1) έτους, πριν ή από την εκλογή του αντίστοιχα, τελεσίδικη δικαστική απόφαση που αναγνωρίζει την υπαιτιότητά του για ζημιολύγες συναλλαγές εταιρείας του ν. 4548/2018, με συνδεδεμένα μέρη. Κάθε υποψήφιο μέλος υποβάλλει στην Εταιρεία υπεύθυνη δήλωση ότι δεν συντρέχει το κώλυμα της παρούσας και κάθε μέλος Διοικητικού Συμβουλίου γνωστοποιεί αμελλητί προς την Εταιρεία την έκδοση σχετικής τελεσίδικης δικαστικής απόφασης.

3. Προϋπόθεση για την ανάθεση εξουσιών διαχείρισης και εκπροσώπησης της Εταιρείας σε τρίτα πρόσωπα ή για τη διατήρηση της σχετικής ανάθεσης σε ισχύ, είναι να μην έχει εκδοθεί εντός ενός (1) έτους, πριν ή από την ανάθεση των εξουσιών σε αυτά, τελεσίδικη δικαστική απόφαση που αναγνωρίζει την υπαιτιότητά τους για ζημιολύγες συναλλαγές εταιρείας του ν. 4548/2018 με συνδεδεμένα μέρη. Κάθε υποψήφιο, προς ανάθεση των ανωτέρω εξουσιών, τρίτο πρόσωπο υποβάλλει στην Εταιρεία υπεύθυνη δήλωση ότι δεν συντρέχει το κώλυμα της παρούσας και κάθε τρίτο πρόσωπο, προς το οποίο έχει γίνει ανάθεση, γνωστοποιεί αμελλητί προς την Εταιρεία την έκδοση σχετικής τελεσίδικης δικαστικής απόφασης.

4. Σε περίπτωση που διαπιστώνεται η παύση της συνδρομής ενός ή περισσότερων από τα κριτήρια καταλληλότητας, με βάση την πολιτική καταλληλότητας της Εταιρείας, στο πρόσωπο ενός μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, για λόγους που το πρόσωπο αυτό δεν μπορούσε να αποτρέψει ούτε με μέσα άκρας επιμέλειας, το αρμόδιο όργανο της Εταιρείας προβαίνει άμεσα στην παύση και στην αντικατάστασή του εντός τριών (3) μηνών.

5. Τα υποψήφια μέλη του Δ.Σ. γνωρίζουν μεταξύ άλλων, πριν από την ανάληψη της θέσης, την κουλτούρα, τις αξίες και τη γενική στρατηγική της Εταιρείας.

6. Κατά την επιλογή, την ανανέωση της θητείας και την αντικατάσταση μέλους λαμβάνεται υπόψη η αξιολόγηση της ατομικής και συλλογικής καταλληλότητας, η οποία παρακολουθείται σε διαρκή βάση και επαναξιολογείται, ιδίως στις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) όταν προκύπτουν αμφιβολίες σχετικά με την ατομική καταλληλότητα των μελών του Δ.Σ. ή την καταλληλότητα της σύνθεσης του οργάνου

β) σε περίπτωση σημαντικής επίδρασης στη φήμη ενός μέλους του Δ.Σ.



γ) σε κάθε περίπτωση επέλευσης γεγονότος που δύναται να επηρεάσει σημαντικά την καταλληλότητα του μέλους του Δ.Σ.

7. Το Δ.Σ. διασφαλίζει για την Εταιρεία το κατάλληλο πλάνο διαδοχής μετά από αποχωρήσεις μελών του Δ.Σ. Η ετήσια Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας περιλαμβάνει σχετική αναφορά.

II. Κριτήρια Αξιολόγησης Καταλληλότητας των Μελών του Δ.Σ.

1. Ατομική Καταλληλότητα

Τα κατωτέρω κριτήρια είναι γενικά και εφαρμόζονται για όλα τα μέλη Δ.Σ. ανεξάρτητα από την ιδιότητά τους:

- Φήμη, ακεραιότητα και εμπιστοσύνη: α. Φήμη: Επαρκώς καλή φήμη, υψηλό κοινωνικό κύρος β. Ακεραιότητα και εμπιστοσύνη: Επίδειξη των υψηλότερων προτύπων ηθικής, τιμιότητας, ακεραιότητας, αμεροληψίας και πειθαρχίας που αποδεικνύονται μέσω της προσωπικής και επαγγελματικής πορείας ή άλλων δημόσιων δεσμεύσεων
- Γνώσεις, δεξιότητες, εμπειρία και λοιπά κριτήρια καταλληλότητας α. Επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και εμπειρία για την κατανόηση των δραστηριοτήτων της εταιρίας, της κουλτούρας, του ρυθμιστικού και εποπτικού πλαισίου, των προϊόντων, των γεωγραφικών αγορών και λειτουργιών β. Προηγούμενη εμπειρία / Προϋπηρεσία: Αρκετά χρόνια εμπειρίας σε γενικώς αναγνωρισμένη θέση ευθύνης στο πεδίο εξειδίκευσής τους γ. Ανεξαρτησία στον τρόπο σκέψης και ικανότητα για πρόκληση προβληματισμών: Ικανότητα να διαμορφώνουν και να εκφράζουν ανεξάρτητη άποψη σε όλα τα θέματα με τα οποία ασχολείται το Δ.Σ. και να προκαλούν τη Διοίκηση και τους άλλους υποψηφίους να εκφράζουν απόψεις και προτάσεις δ. Συναδελφικότητα, ομαδικότητα και ηγετικές ικανότητες: Ικανότητα να συνεισφέρουν εποικοδομητικά και παραγωγικά στις συζητήσεις και τις αποφάσεις του Δ.Σ, μαζί με την ικανότητα να κατευθύνουν τέτοιες συζητήσεις ως Πρόεδροι ή Αντιπρόεδροι ε. Επιπρόσθετα κριτήρια για τον διορισμό εκτελεστικών μελών του Δ.Σ.: Μέσω άλλων θέσεων που κατείχαν ή κατέχουν ως στελέχη, αποδεδειγμένη γνώση, δεξιότητα, εμπειρία και χαρακτήρα προκειμένου να οδηγούν την Εταιρεία και τις θυγατρικές της στην επίτευξη των στρατηγικών τους στόχων, μαζί με προθυμία πλήρους απασχόλησης.
- Σύγκρουση συμφερόντων και ανεξαρτησία σκέψης. Οι υποψήφιοι δεν έχουν πραγματικές, πιθανές ή αντιληπτές συγκρούσεις συμφερόντων των οποίων δεν θα ήταν δυνατή η αποφυγή, ο επαρκής περιορισμός ή η σωστή διαχείριση και οι οποίες θα τους εμπόδιζαν να εκπροσωπούν τα συμφέροντά όλων των μετόχων της , να εκπληρώνουν τα καθήκοντά τους ως μέλη του Δ.Σ. και να προβαίνουν σε αντικειμενικές και ανεξάρτητες αποφάσεις (να ενεργούν με ανεξαρτησία σκέψης).
- Δέσμευση για αφιέρωση επαρκούς χρόνου. Διασφαλίζεται ότι όλοι οι υποψήφιοι έχουν τη δυνατότητα να αφιερώνουν τον απαιτούμενο χρόνο για την εκτέλεση των καθηκόντων τους ως μέλη του Δ.Σ.. Η παρουσία στις συνεδριάσεις, η προετοιμασία για τις συνεδριάσεις και η ενεργή συμμετοχή, θεωρούνται δείκτες του χρόνου που ένα μέλος αφιερώνει στην εκτέλεση των καθηκόντων του.

2. Συλλογική Καταλληλότητα

Η σύνθεση του Δ.Σ. αντικατοπτρίζει τις γνώσεις, τις δεξιότητες και την εμπειρία που απαιτούνται για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του, την αποτελεσματική διοίκηση της Εταιρείας και την ισορροπημένη λήψη αποφάσεων. Επίσης, τα μέλη



του Δ.Σ. συλλογικά είναι σε θέση να προβαίνουν σε ουσιαστική παρακολούθηση και κριτική των αποφάσεων των ανώτατων διοικητικών στελεχών.

Στο πλαίσιο αυτό περιλαμβάνεται η απαίτηση το Δ.Σ. ως σύνολο να κατανοεί επαρκώς τους τομείς για τους οποίους τα μέλη είναι συλλογικά υπεύθυνα, και να διαθέτει τις απαραίτητες δεξιότητες για να ασκεί την πραγματική διαχείριση και επίβλεψη της Εταιρείας, μεταξύ άλλων και όσον αφορά:

- α) την επιχειρηματική της δραστηριότητα και τους βασικούς κινδύνους που συνδέονται με αυτή
- β) τον στρατηγικό σχεδιασμό
- γ) τις χρηματοοικονομικές αναφορές
- δ) τη συμμόρφωση με το νομοθετικό και ρυθμιστικό πλαίσιο
- ε) την κατανόηση θεμάτων εταιρικής διακυβέρνησης
- στ) την ικανότητα αναγνώρισης και διαχείρισης κινδύνων
- ζ) την επίδραση της τεχνολογίας στη δραστηριότητά της
- η) την επαρκή εκπροσώπηση ανά φύλο,

Η συλλογική καταλληλότητα του Δ.Σ. ελέγχεται ετησίως, είτε από το ίδιο το Δ.Σ., στο πλαίσιο αυτοαξιολόγησης, είτε από τρίτους συμβούλους.

Στο Δ.Σ. της Εταιρείας κατά πάντα χρόνο υπάρχει επαρκής εκπροσώπηση ανά φύλο τουλάχιστον είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) επί του συνόλου των μελών του Δ.Σ. Σε περίπτωση κλάσματος, το ποσοστό αυτό στρογγυλοποιείται στο προηγούμενο ακέραιο. Η Επιτροπή Υποψηφιοτήτων λαμβάνει υπόψη της το κριτήριο αυτό κατά την υποβολή προτάσεων για ορισμό μελών Δ.Σ. Λαμβάνονται όλα τα αναγκαία μέτρα για τη διασφάλιση της ίσης μεταχείρισης και ευκαιριών μεταξύ των φύλων.

III. Κριτήρια Πολυμορφίας των Μελών του Δ.Σ.

Η Εταιρεία εφαρμόζει πολιτική πολυμορφίας, η οποία λαμβάνεται υπόψη κατά τον ορισμό νέων μελών του Δ.Σ. με σκοπό την προώθηση ενός κατάλληλου επιπέδου διαφοροποίησης στο Δ.Σ., που συμβάλλει στην ορθή λήψη των αποφάσεων. Στο πλαίσιο αυτό κανένας υποψήφιος δε μπορεί να αποκλειστεί εξαιτίας διακρίσεων (φυλετικών, κοινωνικών, θρησκευτικών, σεξουαλικών κλπ.). Περισσότερα στοιχεία παρατίθενται στην ενότητα ε) ανωτέρω.

IV. Έγκριση και αναθεώρηση της Πολιτικής Καταλληλότητας

Η Πολιτική Καταλληλότητας εγκρίνεται από το Δ.Σ. και υποβάλλεται προς έγκριση στην Γενική Συνέλευση της Εταιρείας (άρθ. 3 παρ. 3 του Ν. 4706/2021). Τυχόν τροποποιήσεις της Πολιτικής εγκρίνονται από το Δ.Σ.. Στην περίπτωση που οι τροποποιήσεις είναι ουσιώδεις, υποβάλλονται προς έγκριση στην Γενική Συνέλευση. Ως ουσιώδεις θεωρούνται εκείνες οι τροποποιήσεις που εισάγουν παρεκκλίσεις ή τροποποιούν σημαντικά το περιεχόμενο της Πολιτικής, ιδίως ως προς τις



γενικές αρχές και τα κριτήρια που τυγχάνουν εφαρμογής. Η εκάστοτε ισχύουσα Πολιτική αναρτάται στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.

ζ) Πεπραγμένα Επιτροπών Ελέγχου, Αποδοχών & Υποψηφιοτήτων

Πεπραγμένα Επιτροπής Ελέγχου

Κατά το 2022 με υψηλό αίσθημα ευθύνης προς τους έχοντες νόμιμα συμφέροντα στην Εταιρεία, η Επιτροπή κατά την παρακολούθηση και αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, αλλά και του έργου της Λειτουργίας Εσωτερικού Ελέγχου, εστίασε κατά προτεραιότητα τις εργασίες της στην αναγνώριση ενδεχόμενων αδυναμιών ή ελλείψεων με απώτερο σκοπό τη βελτίωσή τους και τη διευκόλυνση της Διοίκησης της Εταιρείας στην κατανόηση τυχόν προβλημάτων και αδυναμιών του υφιστάμενου τρόπου λειτουργίας. Κατά την άσκηση του έργου της, η Επιτροπή Ελέγχου είχε πλήρη πρόσβαση σε όλες τις πληροφορίες που ήταν απαραίτητες και παράλληλα είχε τις αναγκαίες υποδομές για την αποτελεσματική άσκηση των καθηκόντων της.

Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της Επιτροπής Ελέγχου ως προς την Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για το έτος 2022 εξετάστηκαν τα ακόλουθα κυρίως θέματα:

- Ενημέρωση του σχεδίου και του προγραμματισμού του ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2021, του χρονοδιαγράμματος, του σκοπού και των σημαντικότερων περιοχών του ελέγχου που θα πραγματοποιηθούν από τους τακτικούς ορκωτούς λογιστές της Εταιρείας.
- Γνωστοποίηση των αποτελεσμάτων των ελεγκτικών διαδικασιών που εκτελέστηκαν στο πλαίσιο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου για την χρήση 2021.
- Πρόταση προς την Γενική Συνέλευση για την εκλογή Τακτικών Ορκωτών Ελεγκτών – Λογιστών (τακτικού και αναπληρωματικού), ελεγκτικής εταιρείας για τον τακτικό και φορολογικό έλεγχο κατά την χρήση 2022 (01.01.2022 - 31.12.2022) και καθορισμός της αμοιβής της.
- Έλεγχος των εξαμηνιαίων Οικονομικών Καταστάσεων Ιουνίου 2022 και των επ' αυτών σχολίων του ορκωτού ελεγκτή λογιστή, πριν την έγκρισή τους από το Δ.Σ..

Η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί επίσης την αποτελεσματικότητα των συστημάτων Εσωτερικού Ελέγχου, της Διαχείρισης Κινδύνων και της Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας. Για το σκοπό αυτό, η Επιτροπή Ελέγχου εξετάζει σε περιοδική βάση τις ενέργειες των αρμόδιων μονάδων, ώστε να διασφαλίζει ότι οι κυριότεροι κίνδυνοι προσδιορίζονται, αντιμετωπίζονται και δημοσιοποιούνται με ορθό τρόπο.

Η Επιτροπή Ελέγχου κατά το έτος 2022, είχε ως μέλημά της την παρακολούθηση, εξέταση και αξιολόγηση της επάρκειας και της αποτελεσματικότητας του συνόλου των πολιτικών, διαδικασιών και δικλίδων ασφαλείας της Εταιρείας αναφορικά με το σύστημα εσωτερικού ελέγχου και της πλήρους συμμόρφωσης της Εταιρείας, με τον Ν.4706/2020 περί Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Στο πλαίσιο αυτό προχώρησε στην έγκριση της αναθεώρησης του Κανονισμού Εσωτερικής Λειτουργίας της Εταιρείας καθώς και του Κανονισμού Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου/ Πολιτικής και Διαδικασίας Εσωτερικού Ελέγχου.

Σύμφωνα με τις παρ. 3 και 4 του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020 (ΦΕΚ 136/Α/17.7.2020), οι εταιρείες με μετοχές ή άλλες κινητές αξίες εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά στην Ελλάδα οφείλουν να αξιολογούν το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου



(ΣΕΕ), καθώς και την εφαρμογή των διατάξεων περί Εταιρικής Διακυβέρνησης του παρόντος νόμου σε τριετή βάση. Ως καταληκτική ημερομηνία για την αξιολόγηση του ΣΕΕ τέθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς η 31/03/2023.

Στο πλαίσιο αυτό η Επιτροπή Ελέγχου προχώρησε στην αξιολόγηση και στην επιλογή του αξιολογητή που θα διενεργήσει τον έλεγχο του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας.

Για το έτος 2022 και στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της Επιτροπής Ελέγχου, εξετάστηκαν τα ακόλουθα, αναφορικά με την Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου:

- Αξιολόγηση και έγκριση του Ετήσιου Πλάνου Εσωτερικού Ελέγχου 2022.
- Αναθεώρηση και έγκριση Κανονισμού της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου / Πολιτικής και Διαδικασίας Εσωτερικού Ελέγχου.
- Αξιολόγηση στελέχωσης και οργανωτική δομή της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου. Η Επιτροπή Ελέγχου προχώρησε στην έγκαιρη αντικατάσταση του επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, ακολουθώντας τις απαιτούμενες διαδικασίες.
- Ενημέρωση και παρακολούθηση των τριμηνιαίων εκθέσεων της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και των επί αυτών προτάσεων της, για την χρήση 2022, καθώς επίσης και την ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου με το περιεχόμενο αυτών.
- Η Επιτροπή Ελέγχου επισκόπησε και προέβη σε έγκριση του Ετήσιου Πλάνου Εσωτερικού Ελέγχου για το 2023.

Η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώθηκε αναλυτικά σε διάφορες συνεδριάσεις για το έργο της Διαχείρισης Κινδύνων και της Κανονιστικής Συμμόρφωσης στις οποίες παρουσιάστηκαν:

- η Ετήσια Έκθεση Κανονιστικής Συμμόρφωσης 2021 και η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης Κινδύνων 2021.
- το Μητρώο Κινδύνων.
- η πρόοδος των ελέγχων του υπεύθυνου Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων.

η πρόοδος των ελέγχων του υπεύθυνου Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων Η Επιτροπή Ελέγχου κατά το 2022 συνεδρίασε 18 φορές με τις ακόλουθες παρουσίες των μελών της. Σε 3 συνεδριάσεις συμμετείχαν οι εξωτερικοί ελεγκτές της Εταιρείας.

Μέλος Επιτροπής Ελέγχου	Θέση στην ΕΕ	Θητεία	Αριθμός συνεδριάσεων κατά την περίοδο της θητείας	Αριθμός συνεδριάσεων που παρευρέθηκαν διά ζώσης ή / και με Teleconference	Ποσοστό (%) των συνεδριάσεων που παρευρέθηκαν
Δαυίδ Αράρ	Πρόεδρος	01/01/2022 έως 02/09/2022	18	18	100%
	Μέλος	02/09/2022 μέχρι σήμερα			
Αριστείδης Αντώνιος Σφούνης	Μέλος	06/05/2022 έως 02/09/2022	7	7	100%
	Πρόεδρος	02/09/2022 ως 23/11/2022			
Κωνσταντίνος Χυτήρογλου	Πρόεδρος	23/11/2022 ως σήμερα	2	2	100%



Μέλος Επιτροπής Ελέγχου	Θέση στην ΕΕ	Θητεία	Αριθμός συνεδριάσεων κατά την περίοδο της θητείας	Αριθμός συνεδριάσεων που παρευρέθηκαν διά ζώσης ή / και με Teleconference	Ποσοστό (%) των συνεδριάσεων που παρευρέθηκαν
Πάυλος Κανελλόπουλος	Μέλος	01/01/2022 έως 02/09/2022	13	13	100%
Μόσχος Διαμαντόπουλος	Μέλος	01/01/2022 έως 06/05/2022	9	9	100%
Αλεξίου Στυλιανός	Μέλος	02/09/2022 έως σήμερα	5	5	100%

Πεπραγμένα Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων

Με την από 07.07.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας συστήθηκε Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, ως Επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου, διεπόμενη κατά τη λειτουργία της από τα άρθρα 10-12 του Ν. 4706/2020 και τον Κανονισμό Εσωτερικής Λειτουργίας της Εταιρείας. Η Επιτροπή ορίστηκε τριμελής, αποτελούμενη από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, εκ των οποίων τα δύο είναι ανεξάρτητα. Η Επιτροπή έχει τριετή θητεία.

Εντός της κλειόμενης χρήσης του έτους 2022, η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων συνεδρίασε 10 φορές, όπου συζητήθηκαν και διευθετήθηκαν τα ακόλουθα θέματα:

- Αξιολόγηση και αποδοχές νέων στελεχών της Εταιρείας
- Αξιολόγηση νέου ΔΣ για εισήγηση προς το ΔΣ και την ΤΓΣ της Εταιρείας
- Ετήσια Έκθεση αξιολόγησης καταλληλότητας των μελών του Δ.Σ. και των Επιτροπών του
- Εξέταση και έγκριση της ετήσιας έκθεσης αποδοχών.

Επίσης, η Επιτροπή προέβη σε έλεγχο της Ατομικής και Συλλογικής Καταλληλότητας των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών Ελέγχου και Αποδοχών & Υποψηφιοτήτων σύμφωνα με τα αναλυτικότερα αναφερόμενα στην ενότητα ι) Διαδικασία αξιολόγησης της επίδοσης του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και των Επιτροπών του, περίληψη των τυχόν ευρημάτων και των διορθωτικών ενεργειών.

Στις εν λόγω συνεδριάσεις παρέστησαν άπαντα τα μέλη της και τηρήθηκαν τα σχετικά πρακτικά, σύμφωνα με τον ακόλουθο πίνακα

Μέλος Επιτροπής Αποδοχών & Υποψηφιοτήτων	Θέση στην Επιτροπή	Θητεία	Σύνολο Συναντήσεων	Αριθμός συνεδριάσεων που παρευρέθηκαν διά ζώσης ή / και με Teleconference	Ποσοστό (%) των συνεδριάσεων που παρευρέθηκαν
Μόσχος Διαμαντόπουλος	Πρόεδρος	12/04/2022 έως 01/09/2022	5	5	100%
Αντώνης Συκάρης	Πρόεδρος	07/07/2021 έως 12/04/2022	1	1	100%
Ευαγγελία Παλιάρη	Μέλος	07/07/2021 έως 01/09/2022	10	10	100%
	Πρόεδρος	02/09/2022 έως σήμερα			



Μέλος Επιτροπής Αποδοχών & Υποψηφιοτήτων	Θέση στην Επιτροπή	Θητεία	Σύνολο Συναντήσεων	Αριθμός συνεδριάσεων που παρευρέθηκαν διά ζώσης ή / και με Teleconference	Ποσοστό (%) των συνεδριάσεων που παρευρέθηκαν
Χρήστος Μπομπόλιας	Μέλος	07/07/2021 έως 01/09/2022	7	7	100%
Μιχαήλ Ευμορφίδης	Μέλος	02/09/2022 έως σήμερα	4	4	100%
Δημήτριος Τρύφων	Μέλος	02/09/2022 έως σήμερα	4	4	100%

η) Βιογραφικά μελών ΔΣ & Ανώτατων Διευθυντικών στελεχών

Βιογραφικά μελών ΔΣ

Ευμορφίδης Μιχαήλ (Πρόεδρος Δ.Σ., Μη Εκτελεστικό Μέλος)

Ο κ. Ευμορφίδης γεννήθηκε το 1966. Είναι κάτοχος πτυχίου Νομικής από το Εθνικό Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών και μεταπτυχιακού διπλώματος Νομικών σπουδών από το Πανεπιστήμιο της Σορβόνης.

Δαυίδ Αράρ (Α' Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος)

Ο κ. Αράρ γεννήθηκε το 1965. Σπούδασε Οικονομικά στο Πανεπιστήμιο της Σορβόνης, είναι πτυχιούχος (μεταπτυχιακός τίτλος) του Ινστιτούτου Πολιτικών Επιστημών του Παρισιού (Institut d'Etudes Politiques, Paris) στις Πολιτικές Επιστήμες και τις Διεθνείς Σχέσεις, κάτοχος διδακτορικού διπλώματος στα Οικονομικά με ειδικότητα στην οικονομετρία από το Πανεπιστήμιο της Σορβόνης (Paris I) καθώς και διδακτορικού διπλώματος στη Φιλολογία-Λογοτεχνία (Lettres) από το Πανεπιστήμιο της Σορβόνης (Paris IV).

Από το 2010 ως το 2015, διετέλεσε μέλος του Δ.Σ. της Nicon - Πληροφορικής και Τηλεπικοινωνιών Α.Ε. ενώ από το 2004 - 2014 συμμετείχε με την ιδιότητα του μετόχου στην κατασκευαστική εταιρεία Κοινοπραξία GAP & P. Την περίοδο 2008-2009 ήταν Σύμβουλος του Διευθύνοντος Συμβούλου της εταιρείας Invest in Greece, με σκοπό την προώθηση ξένων επενδύσεων στην Ελλάδα. Έχει διατελέσει Οικονομικός Διευθυντής του Ομίλου ΥΓΕΙΑ κατά το έτος 2008. Την περίοδο 2006 - 2008 διετέλεσε Οικονομικός Σύμβουλος του Υπουργού Πολιτισμού, ενώ την περίοδο 1999 - 2006 διετέλεσε Σύμβουλος Διοίκησης του Ομίλου ALTEC. Συμμετείχε ως σύμβουλος στις επενδυτικές επιτροπές εταιρειών Venture Capital, εταιρειών leasing και factoring. Το διάστημα 1998 - 1999, ενήργησε επίσης, ως Διαχειριστής χαρτοφυλακίου της εταιρείας UBP Union Bancaire Privée στην Ελβετία, ενώ την περίοδο 1996 - 1998 εργάστηκε στην Τράπεζα Πειραιώς στη Διεύθυνση Διαχείρισης Διαθεσίμων – Treasury. Την ίδια θέση κατείχε στον Όμιλο Μπενρουμπή από το 1992 μέχρι την αποχώρησή του.

Θεοχάρης Μικρός – Λαζανάς (Β' Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Εκτελεστικό Μέλος)

Ο κ. Χάρης Λαζανάς-Μικρός γεννήθηκε στην Αθήνα το 1966 ενώ το 1983 εισήχθη στη Νομική Σχολή Αθηνών

Η επαγγελματική του εμπειρία αρχίζει από το 1984 όπου εργάστηκε στο χώρο του κοσμήματος ως υπεύθυνος πωλήσεων σε διάφορες επιχειρήσεις ως και το 2005.

Από το 2005 έως το 2008 εργάστηκε ως Γενικός Διευθυντής στα αλλαντικά Μακεδονίας ΑΒΕ καθώς και στην εταιρεία Νιτσιάκος ΑΒΕΕ ως περιφερειακός Διευθυντής όπου απασχολήθηκε ως αρωγός στην ανάπτυξη της επιχείρησης και των πωλήσεων



Από το 2008 έως και σήμερα δραστηριοποιείται στο χώρο των κατασκευών ως project manager, υπεύθυνος για όλες τις αποφάσεις και ενέργειες που απαιτούνται για την ολοκλήρωση των έργων σε πολλές εταιρείες όπως οι Citystorp SA, Solsom AEBE, Pavillem SA, To and Fro IKE. Κυρίως ασχολείται με την αξιολόγηση νέων επιχειρηματικών ευκαιριών στους τομείς των ακινήτων και του τουρισμού, εκπονήσεις επιχειρηματικών σχεδίων, υποβολή και επιτυχής διεκπεραίωση όλων των απαραίτητων εγγράφων σε όλους τους δημόσιους φορείς για την αδειοδότηση έργων καθώς και την οργάνωση της ομάδας έργου μηχανικών και τεχνικών.

Από τον Σεπτέμβριο του 2022 συμμετέχει στο Διοικητικό Συμβούλιο της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ.

Χρήστος Μπομπόλιας (Διευθύνων Σύμβουλος)

Ο κ. Μπομπόλιας γεννήθηκε το 1978. Σπούδασε Μηχανολόγος Μηχανικός στο Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης και είναι κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου (MSc) Transport Trade & Finance από το Business School του Πανεπιστημίου City του Λονδίνου.

Από το 2003 εργάστηκε ως Σύμβουλος Επιχειρήσεων στην Kantor Management Consultants με κύριο αντικείμενο την εκπόνηση τεchnικοοικονομικών μελετών και τη διαχείριση επενδυτικών σχεδίων. Από το 2006 μέχρι το 2012 εργάστηκε στην Ευρωσύμβουλοι ΑΕ σε έργα παροχής υπηρεσιών τεχνικού και χρηματοοικονομικού Συμβούλου προς τον Δημόσιο Τομέα. Συμμετείχε σε ομάδες εργασίας και ήταν υπεύθυνος σε έργα Τεχνικού Συμβούλου, εκπόνησης μελετών ωριμότητας, βιωσιμότητας, στρατηγικού και επιχειρησιακού σχεδιασμού δημόσιων φορέων και οργανισμών. Το 2010 ανέλαβε την θέση υπευθύνου για την ανάπτυξη των εργασιών της θυγατρικής στην Τουρκία, Angura İlişkileri Danışmanlık AŞ (Euroconsultants Turkey) κυρίως σε θέματα παροχής υπηρεσιών προς τον ευρύτερο τουρκικό δημόσιο τομέα.

Το 2012 εντάχθηκε στην COCO-MAT (πρώην MAXI ABEE) ως Οικονομικός Διευθυντής, θέση που διατήρησε μέχρι το 2014. Ασχολήθηκε με την παρακολούθηση και τον έλεγχο του ετήσιου προϋπολογισμού και των ταμειακών ροών του ομίλου, τον έλεγχο δαπανών και την ετοιμασία χρηματοοικονομικών αναφορών για την Διοίκηση της Εταιρείας. Μετά την διάσπαση της MAXI ABEE στην οποία είχε κεντρικό ρόλο, συνέχισε στην COCO-MAT ABEE ως Διευθυντής Λειτουργιών με ευρύ αντικείμενο: Εφαρμογή και παρακολούθηση της ομαλής λειτουργίας όλων των τμημάτων παραγωγής, προμήθειων, logistics, aftersales, HRM, IT (περίπου 120 άτομα), έλεγχος και έγκριση δαπανών κλπ.

Από το 2014 με την ίδρυση της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ανέλαβε σε αυτή θέση υπευθύνου, με αντικείμενο την οικονομική παρακολούθηση της Εταιρείας. Έχει διατελέσει Αντιπρόεδρος Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος στην ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ. Από το Σεπτέμβριο 2022 εκλέχτηκε εκ νέου Διευθύνων Σύμβουλος στην Εταιρεία.

Στυλιανός Αλεξίου (Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.)

Ο κ. Αλεξίου γεννήθηκε το 1962 και είναι κάτοχος πτυχίου στα Οικονομικά και τη Διοίκηση Επιχειρήσεων από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο της Βιέννης.

Σήμερα, κατέχει τη θέση του Μέλους Δ.Σ. της Μπλε Κέδρος Α.Ε.Ε.Α.Π. ενώ έχει διατελέσει Διευθύνων Σύμβουλος αυτής. Από το 2015 έως το 2016 διετέλεσε Επικεφαλής Θεσμικών Πωλήσεων στην εταιρεία Λέων Δεπόλας ΑΧΕΠΕΥ, ενώ την περίοδο 2011 - 2013 διετέλεσε Διευθύνων Σύμβουλος της Πήγασος ΑΧΕΠΕΥ. Το διάστημα 2005 – 2009 έχει εργαστεί ως Senior private banker στην Τράπεζα Marfin. Την περίοδο 2002 – 2005 από τη θέση του Διευθυντή Ανάπτυξης και ως Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ. του οργανισμού Gottardo ΑΕΠΕΥ & Banca del Gottardo Zurich ασχολήθηκε με την παροχή



συμβουλευτικών υπηρεσιών για επενδύσεις σε θέματα ακινήτων, ενώ από το 2000 ως το 2002 διετέλεσε Διευθνή Χαρτοφυλακίων της Eric Investment Services. Έχει εργαστεί ως οικονομικός σύμβουλος στην εταιρεία Merrill Lynch Athens Greece την περίοδο 1997- 1999 και ως Area & Sales Manager στην Τράπεζα Αθηνών Α.Ε. την περίοδο 1993-1997. Τέλος, έχει εργαστεί στην Αυστρία ως Σύμβουλος Πελατών στην Bank Austria AG το διάστημα 1989-1993.

Ευαγγελία Παλιάρη (Ανεξάρτητο, Μη Εκτελεστικό Μέλος)

Η Ευαγγελία Παλιάρη γεννήθηκε το 1988. Είναι Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός του ΕΜΠ και κάτοχος Πιστοποιητικού Σχεδιασμού Υποδομών Οικοσυστήματος από το Permaculture Research Institute (PRI) της Αυστραλίας. Έχει εκτενή εμπειρία στην διαχείριση και διοίκηση τεχνικών έργων με στόχο την προστασία του περιβάλλοντος και την εξοικονόμηση ενέργειας. Από το 2016 έχει ιδρύσει την Eco-Incubator, μια εταιρεία που ειδικεύεται στις ανακατασκευές κτιρίων-διαμερισμάτων και στην διαχείριση τουριστικών καταλυμάτων με αειφορία και σεβασμό στο περιβάλλον. Έχει τέλος, εκπροσωπήσει το 2015 την Ελλάδα, στο 15ο Ετήσιο Συνέδριο του Harvard Business School με θέμα «Στρατηγική & Επιχειρηματικό Περιβάλλον».

Δημήτριος Τρύφων (Ανεξάρτητο, Μη Εκτελεστικό Μέλος)

Ο Δημήτρης Τρύφωνος γεννήθηκε το 1992. Από το 2014 είναι απόφοιτος του University of Brighton στον τομέα του Environmental Science.

Από το 2014 ως το 2017 εργάστηκε στην εταιρεία Tlife Capital ως Partner με αυξημένες αρμοδιότητες που αφορούν στην εν γένει ανάπτυξη της εταιρείας. Από το 2017 έως και σήμερα συμμετέχει με καθήκοντα Αντιπροέδρου στην εταιρεία Winmedica στην οποία δραστηριοποιείται στο κομμάτι της ανάπτυξης του δικτύου πωλήσεων της επιχείρησης καθώς και στην ευρύτερη διαχείριση των επιχειρησιακών πράξεων με απώτερο σκοπό την περαιτέρω εξέλιξη του κύκλου εργασιών.

Επίσης δραστηριοποιείται και στον τουριστικό κλάδο έχοντας ενεργό συμμετοχή στο μετοχικό σχήμα και στη διαχείριση δυο ξενοδοχείων στη Λέσβο και στη Σαντορίνη.

Από τον Σεπτέμβριο του 2022 είναι ανεξάρτητο μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ.

Βιογραφικά Ανωτάτων Διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας

Διευθύντρια Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου και Επενδύσεων: Δρ. Μαριάνθη Στάμου

Η Δρ. Στάμου γεννήθηκε το 1983. Σπούδασε Γεωγραφία στο Πανεπιστήμιο Αιγαίου και έλαβε μεταπτυχιακό δίπλωμα Οικονομικών και διδακτορικό δίπλωμα Χωρικής Οικονομίας με εφαρμογή στις μαζικές επανεκτιμήσεις ακινήτων από το Τμήμα Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Παντείου Πανεπιστημίου.

Από το 2017 εργάζεται στην ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ. Κατά το ακαδημαϊκό έτος 2016-2017 διετέλεσε διδάσκουσα στην βαθμίδα της Επίκουρης Καθηγήτριας βάσει του ΠΔ 407/80 στο Πάντειο Πανεπιστήμιο. Κατά τα έτη 2015 και 2016 εργάστηκε περιοδικά ως αναλύτρια στα γραφεία της εταιρείας HERE Technologies, στην Αθήνα. Το έτος 2015 συμμετείχε ως εισηγήτρια στο Ευρωπαϊκό Πρόγραμμα ΠΕΓΑ και κατά το ίδιο έτος συμμετείχε ως συντονίστρια σε αντικείμενο έργου που αφορούσε στην εκτίμηση δεικτών για τις αγοραίες, μισθωτικές αξίες και αποδόσεις των κυριότερων κατηγοριών επαγγελματικών ακινήτων ελληνικής αγοράς στην Πειραιώς Real Estate A.E. Το 2013 συμμετείχε ως ερευνήτρια σε μελέτη του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος της Αθήνας για τη διερεύνηση των προοπτικών



αστικής ανάπλασης περιοχών της πόλης. Κατά την περίοδο 2008 -2009 εργάστηκε στο Πανεπιστήμιο Πειραιώς ως ερευνήτρια στο ευρωπαϊκό πρόγραμμα SHARE. Τέλος, στο πλαίσιο του διδακτορικού της κατά τα έτη 2012, 2013, 2014 και 2015 συμμετείχε στην συνεπικουρία των προπτυχιακών μαθημάτων Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών, Οικονομετρίας, Οικονομικών Ακίνητης Περιουσίας και του μεταπτυχιακού μαθήματος «Διοίκηση Ακίνητης Περιουσίας» του Τμήματος Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Παντείου Πανεπιστημίου.

Οικονομική και Διοικητική Διευθύντρια: Κατερίνα Πετροπούλου

Η Κατερίνα Πετροπούλου γεννήθηκε το 1965. Είναι κάτοχος Πτυχίου Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιά (Α.Β.Σ.Π.). Είναι μέλος του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδας με επαγγελματική ταυτότητα Α΄ Τάξης. Με προϋπηρεσία 33 ετών, έχει εργαστεί ως Οικονομική Διευθύντρια και Διευθύντρια Λογιστηρίου στις εταιρείες Μ.& Σ. ΧΟΥΡΔΑΚΗΣ ΑΕΒΕ, SIELINE ΑΕ, ΚΕΡΑΚΟΛΛ HELLAS ΕΠΕ & COCO-MAT ΑΒΕΕ.

Υπεύθυνος Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου: Νικόλαος Μίχαλος

Ο Νικόλαος Μίχαλος έχει πτυχίο στη Διοίκηση Επιχειρήσεων και Οργανισμών από το Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο, ενώ έχει ολοκληρώσει την παρακολούθηση του διετούς μεταπτυχιακού προγράμματος επαγγελματικής εκπαίδευσης του Ινστιτούτου Εκπαίδευσης Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών. Έχει λάβει δίπλωμα βασικής εκπαίδευσης εσωτερικών ελεγκτών από το Ελληνικό Ινστιτούτο Εσωτερικών Ελεγκτών (2012) του οποίου είναι μέλος από το 2013 και μέλος της εκπαιδευτικής του επιτροπής, έχοντας παρακολουθήσει σειρά σεμιναρίων σε θέματα εσωτερικού ελέγχου. Ο κ. Μίχαλος έχει μακρά εργασιακή εμπειρία 33 ετών σε τραπεζικά ιδρύματα και εταιρείες και πενταετή εμπειρία στο αντικείμενο του εσωτερικού ελέγχου. Από το 2015 έως το 2020 ήταν τοποθετημένος στη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς ως Auditor στους τομείς «Έλεγχος Επιχειρηματικών Μονάδων Ομίλου», «Έλεγχος Πιστοδοτήσεων – Financial Markets – Οικονομική Διαχείριση», «Εσωτερικός Έλεγχος Ομίλου – Έλεγχος Πιστοδοτήσεων, Financial Markets & Οικονομικής Διαχείρισης Ομίλου». Επίσης, ο κ. Μίχαλος έχει διατελέσει στέλεχος των οικονομικών διευθύνσεων της Ελληνικής Τράπεζας ΛΤΔ, της ING BANK NV και της ROYAL OLYMPIC CRUISES.

θ) Αριθμός μετοχών που κατέχει κάθε μέλος ΔΣ και κάθε κύριο διευθυντικό στέλεχος

Από τα μέλη Δ.Σ. ο Πρόεδρος και βασικός μέτοχος της Εταιρείας κ. Μ. Ευμορφίδης στις 31.12.2022 κατείχε 16.524.616 κοινές ονομαστικές μετοχές που αντιστοιχούν στο 38,25% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Τα υπόλοιπα μέλη Δ.Σ. και τα κύρια διευθυντικά στελέχη δεν διαθέτουν μετοχές της Εταιρείας.

ι) Διαδικασία αξιολόγησης της επίδοσης του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και των Επιτροπών του, περίληψη των τυχόν ευρημάτων και των διορθωτικών ενεργειών

Η Εταιρεία εφαρμόζει Πολιτική Καταλληλότητας των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου η οποία περιγράφει αναλυτικά τα κριτήρια με τα οποία αξιολογείται η καταλληλότητα ενός υποψήφιου ή υφιστάμενου μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Σύμφωνα με το Ν. 4706 (Άρθρο 3 – παρ. 6) αλλά και την Πολιτική αυτή, σε περίπτωση που διαπιστώνεται η παύση της συνδρομής ενός ή περισσότερων από τα κριτήρια καταλληλότητας, με βάση την πολιτική καταλληλότητας της Εταιρείας, στο πρόσωπο ενός μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, για λόγους που το πρόσωπο αυτό δεν μπορούσε να αποτρέψει ούτε με μέσα άκρας επιμέλειας, το αρμόδιο όργανο της Εταιρείας προβαίνει άμεσα στην παύση και στην αντικατάστασή του εντός τριών (3) μηνών.



Τα υποψήφια μέλη του Δ.Σ. γνωρίζουν μεταξύ άλλων, πριν από την ανάληψη της θέσης, την κουλτούρα, τις αξίες και τη γενική στρατηγική της Εταιρείας.

Κατά την επιλογή, την ανανέωση της θητείας και την αντικατάσταση μέλους λαμβάνεται υπόψη η αξιολόγηση της ατομικής και συλλογικής καταλληλότητας, η οποία παρακολουθείται σε διαρκή βάση και επαναξιολογείται, ιδίως στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- όταν προκύπτουν αμφιβολίες σχετικά με την ατομική καταλληλότητα των μελών του Δ.Σ. ή την καταλληλότητα της σύνθεσης του οργάνου
- σε περίπτωση σημαντικής επίδρασης στη φήμη ενός μέλους του Δ.Σ.
- σε κάθε περίπτωση επέλευσης γεγονότος που δύναται να επηρεάσει σημαντικά την καταλληλότητα του μέλους του Δ.Σ.

Σε ετήσια βάση η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων προβαίνει σε αξιολόγηση της ατομικής και συλλογικής καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του. Κατά την κλειόμενη χρήση δεν υπήρχαν ευρήματα ή διορθωτικές ενέργειες. Στο πλαίσιο αυτό, αφού ελέγχθηκε η Ατομική και Συλλογική Καταλληλότητα των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών Ελέγχου και Αποδοχών Υποψηφιοτήτων διαπιστώθηκε ότι όλα τα μέλη είναι αντάξια σε προσόντα, μέγεθος και σύνθεση, με το επιχειρηματικό μοντέλο και τη στρατηγική της Εταιρείας, καθώς επιτυγχάνεται η αποτελεσματική συνεργασία των μελών και δεν προκύπτει καμία ανάγκη ανανέωσης ή αντικατάστασης μελών του Διοικητικού Συμβουλίου ή των Επιτροπών του. Ειδικώς και σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 9 του Ν.4706/2020, η Επιτροπή επανεξέτασε την πλήρωση των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του, η οποία και διακριβώθηκε.

Επιπλέον, το Διοικητικό Συμβούλιο δηλώνει ότι τόσο κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσεως 2022 (01.01.2022-31.12.2022), όσο και κατά την ημερομηνία σύνταξης και έγκρισης της παρούσας Δήλωσης, τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη:

- Δαβίδ Αράρ
- Ευαγγελία Παλιάρη
- Δημήτριος Τρύφωνας

εξακολουθούν να πληρούν στο σύνολό τους τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας που τίθενται από το ισχύον ρυθμιστικό πλαίσιο, όπως αυτό προκύπτει και από την Ετήσια Έκθεση Αξιολόγησης Ατομικής και Συλλογικής Καταλληλότητας όπως αυτή εγκρίθηκε με την από 25.01.2023 απόφαση Διοικητικού Συμβουλίου.

ια) Πληροφορίες για τα μέλη Δ.Σ.

Τα μέλη Δ.Σ. και η θητεία τους παρουσιάστηκαν εκτενώς ανωτέρω στην ενότητα (δ). Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν γνωστοποιήσει στην Εταιρεία τις επαγγελματικές τους δεσμεύσεις όπως ίσχυαν στις 31.12.2022. Αυτές απεικονίζονται στον ακόλουθο πίνακα.



A/A	Όνοματεπώνυμο	Επωνυμία φορέα	Περιγραφή δέσμευσης
1.	Μιχαήλ Ευμορφίδης	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΙΚΙΑΚΟΥ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	Διευθύνων Σύμβουλος
		COCO-MAT HOLDINGS LIMITED	Διευθυντής
		COCO-MAT DEUTSCHLAND GMBH	Διευθυντής
		4LAYER PROPERTIES SCI	Διευθυντής
		PRESTO ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΙΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ IKE	Σύμβαση εξαρτημένης εργασίας
2.	Δαυίδ Αράρ	-	Καμία δέσμευση
3.	Θεοχάρης Μικρός – Λαζανάς	-	Καμία δέσμευση
4.	Χρήστος Μπομπόλιας	SPECTRA MARE FINANCIAL SERVICES LTD	Σύμβαση εξαρτημένης εργασίας
		COCO-MAT France SAS	Πρόεδρος & Νόμιμος Εκπρόσωπος
		COCO-MAT HOLDINGS LIMITED	Διευθυντής
		COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΙΚΙΑΚΟΥ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	Διευθυντής Λειτουργιών
		ΑΜΠΕΛΑΣ LUXURY VILLAS ΜΟΝ ΙΚΕ	Διαχειριστής
5.	Ευαγγελία Παλιάρη	ECO INCUBATOR	Ιδιοκτήτης ατομικής επιχείρησης
6.	Δημήτριος Τρύφωνας	Win Medica A.E.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
7.	Στυλιανός Αλεξίου	-	Καμία δέσμευση

ιβ) Πληροφορίες σχετικά με τις αμοιβές μελών Δ.Σ.

Οι αμοιβές των μελών Δ.Σ. καθορίζονται σύμφωνα με την Πολιτική Αποδοχών που εφαρμόζει η Εταιρεία. Η Πολιτική αυτή εγκρίθηκε με την από 07.07.2022 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων και ισχύει για τέσσερα (4) έτη.

Η Πολιτική έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Νόμο 4209/2013, ο οποίος ενσωμάτωσε στην ελληνική νομοθεσία την Οδηγία 2011/61/ΕΕ για τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων και το Νόμο 4548/2018, ο οποίος ενσωμάτωσε στην ελληνική νομοθεσία, μεταξύ άλλων, την Οδηγία 2007/36/ΕΚ σχετικά με την άσκηση ορισμένων δικαιωμάτων από



μετόχους εισηγμένων εταιρειών, όπως τροποποιήθηκε από την οδηγία (ΕΕ) 2017/828 όσον αφορά στην ενθάρρυνση της μακροπρόθεσμης ενεργού συμμετοχής των μετόχων.

Η Εταιρεία συμμορφώνεται με τις ακόλουθες αρχές (άρθρ. 13 παρ. 2 του ν. 4209/2013) κατά τρόπο και σε βαθμό ενδεδειγμένο προς το μέγεθός της, την εσωτερική οργάνωση και τη φύση, το εύρος και την πολυπλοκότητα των δραστηριοτήτων της:

- i. Η Πολιτική Αποδοχών συνάδει με και προάγει την ορθή και αποτελεσματική διαχείριση των κινδύνων και δεν ενθαρρύνει την ανάληψη κινδύνων που είναι ασύμβατη προς το προφίλ κινδύνου, τον κανονισμό ή τα καταστατικά έγγραφα της Εταιρείας.
- ii. Η Πολιτική Αποδοχών είναι σύμφωνη με την επιχειρηματική στρατηγική, τους στόχους, τις αξίες και τα συμφέροντα της Εταιρείας και περιλαμβάνει μέτρα για την αποφυγή των συγκρούσεων συμφερόντων.
- iii. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατά την άσκηση της εποπτικής του αρμοδιότητας, υιοθετεί και περιοδικώς αξιολογεί τις γενικές αρχές της πολιτικής αποδοχών και είναι υπεύθυνο για την εφαρμογή της.
- iv. Η εφαρμογή της Πολιτικής Αποδοχών υπόκειται, τουλάχιστον μια φορά το χρόνο, σε κεντρική και ανεξάρτητη εσωτερική επαναξιολόγηση ως προς τη συμμόρφωσή της προς τις πολιτικές και διαδικασίες αποδοχών που έχουν υιοθετηθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στο πλαίσιο της εποπτικής του αρμοδιότητας.
- v. Τα στελέχη που ασκούν λειτουργίες ελέγχου αποζημιώνονται σε συνάρτηση με την επίτευξη ή μη των στόχων που συνδέονται με τις λειτουργίες τους, ανεξάρτητα από τις επιδόσεις των επιχειρηματικών τομέων που ελέγχουν.
- vi. Οι αποδοχές των ανωτέρων διευθυντικών στελεχών στις λειτουργίες διαχείρισης κινδύνων και κανονιστικής συμμόρφωσης παρακολουθούνται από την Επιτροπή Αμοιβών.
- vii. Στην περίπτωση που οι αποδοχές συναρτώνται προς τις επιδόσεις, το συνολικό ποσό των αποδοχών βασίζεται σε ένα συνδυασμό της αξιολογούμενης επίδοσης του προσώπου και της υπηρεσιακής μονάδας με τα συνολικά αποτελέσματα της Εταιρείας. Κατά την αξιολόγηση των ατομικών επιδόσεων, λαμβάνονται υπόψη χρηματοοικονομικά και μη κριτήρια.
- viii. Η αξιολόγηση των επιδόσεων εντάσσεται σε ένα πολυετές πλαίσιο προσαρμοσμένο στον κύκλο ζωής της Εταιρείας, ώστε να διασφαλιστεί ότι η διαδικασία αξιολόγησης βασίζεται σε μακροπρόθεσμες επιδόσεις και ότι η πραγματική καταβολή των αποδοχών κατά το σκέλος που συναρτώνται προς τις επιδόσεις κατανέμεται σε χρονική περίοδο που λαμβάνει υπόψη την πολιτική εξαγοράς μεριδίων ή μετοχών της Εταιρείας και τους αντίστοιχους επενδυτικούς της κινδύνους.
- ix. Οι εγγυημένες μεταβλητές αποδοχές αποτελούν εξαίρεση, ισχύουν μόνο σε περίπτωση πρόσληψης νέου προσωπικού και περιορίζονται στο πρώτο έτος απασχόλησης.
- x. Οι σταθερές και οι μεταβλητές συνιστώσες των συνολικών αποδοχών καθορίζονται με την κατάλληλη αναλογία, με το σταθερό τμήμα τους να αντιπροσωπεύει ένα επαρκώς υψηλό ποσοστό των συνολικών αποδοχών, προκειμένου να καθίσταται δυνατή η εφαρμογή μιας πλήρως ευέλικτης πολιτικής για τις μεταβλητές αποδοχές, συμπεριλαμβανομένης της δυνατότητας να μην καταβληθούν μεταβλητές αποδοχές.
- xi. Οι πληρωμές που συνδέονται με την πρόωγη καταγγελία σύμβασης αντικατοπτρίζουν τις επιδόσεις που επιτεύχθηκαν σε βάθος χρόνου και είναι σχεδιασμένες κατά τρόπο ώστε να μην ανταμείβεται η αποτυχία.
- xii. Η μέτρηση των επιδόσεων που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό των μεταβλητών αποδοχών ή ομάδων μεταβλητών αποδοχών, περιλαμβάνει ένα αναλυτικό μηχανισμό προσαρμογής που ενσωματώνει όλους τους σημαντικούς τύπους τρεχόντων και μελλοντικών κινδύνων.
- xiii. Αναλόγως της ετήσιας απόδοσης της Εταιρείας οι μεταβλητές αποδοχές πάσης φύσεως, αποτελούνται σύμφωνα με τα επίπεδα που ορίζει ο ν.4209/2013 είτε από ίδιες μετοχές της εταιρείας είτε άλλα χρηματοπιστωτικά μέσα



που συνδέονται με μετοχές ή ισοδύναμα μη ρευστά μέσα. Τα μέσα της παρούσας περίπτωσης υπόκεινται σε ενδεδειγμένη πολιτική διακράτησης με σκοπό την ευθυγράμμιση των κινήτρων προς τα συμφέροντα της εταιρείας. Η παρούσα παράγραφος εφαρμόζεται τόσο στο μέρος των μεταβλητών αποδοχών, των οποίων η καταβολή αναστέλλεται σύμφωνα με την επόμενη περίπτωση ιδ' όσο και στο μέρος των μεταβλητών αποδοχών που δεν τελεί υπό αναστολή.

- xiv. Η καταβολή του προβλεπόμενου από τη νομοθεσία μέρους των μεταβλητών αποδοχών αναστέλλεται για περίοδο η οποία είναι αρμόζουσα του κύκλου ζωής και των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και ευθυγραμμίζεται ορθά με τη φύση των κινδύνων της και εντός του προβλεπόμενου από το ν.4209/2013 χρονικού πλαισίου. Οι πληρωτέες αποδοχές που τελούν υπό αναστολή κατοχυρώνονται κατ' αναλογία του εναπομένου χρονικού διαστήματος μέχρι τη λήξη της περιόδου αναστολής. Στην περίπτωση μεταβλητών αποδοχών ιδιαίτερα υψηλού ποσού, αναστέλλεται η καταβολή ποσοστού αυτών, σύμφωνα με τα επίπεδα που ορίζουν οι εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις του νόμου.
- xv. Οι μεταβλητές αποδοχές, συμπεριλαμβανομένου του υπό αναστολή τμήματός τους, καταβάλλονται ή κατοχυρώνονται μόνο αν είναι αποδεκτές βάσει της οικονομικής κατάστασης της εταιρείας.
- xvi. Η συνταξιοδοτική πολιτική είναι σύμφωνη προς την επιχειρηματική στρατηγική, τους στόχους, τις αξίες και τα μακροπρόθεσμα συμφέροντα της εταιρείας.
- xvii. Τα διευθυντικά στελέχη υποχρεούνται να μην χρησιμοποιούν προσωπικές στρατηγικές αντιστάθμισης κινδύνου ή ασφάλιση συνδεδεμένη με αποδοχές ή ευθύνη, με σκοπό την καταστράτηγηση των μηχανισμών ευθυγράμμισης με τον κίνδυνο, που περιλαμβάνεται στις ρυθμίσεις περί αποδοχών.
- xviii. Οι μεταβλητές αποδοχές δεν καταβάλλονται μέσω μηχανισμών ή μεθόδων που διευκολύνουν την αποφυγή των απαιτήσεων του νόμου.

Επιπλέον, η Πολιτική λαμβάνει υπόψη τις διατάξεις του Καταστατικού, του Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας και του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης. Η Πολιτική είναι διαθέσιμη στον ιστότοπο της Εταιρείας (www.blekedros.com).

ιγ) Πολιτική πολυμορφίας

Η σύνθεση του Δ.Σ. δόθηκε στην ενότητα (δ) ανωτέρω. Τα ανώτατα διευθυντικά στελέχη δόθηκαν στην ενότητα (η) ανωτέρω. Το ποσοστό εκπροσώπησης κάθε φύλου αντίστοιχα δόθηκε στην ενότητα (ε) ανωτέρω.

Ως προς τις πολιτικές που εξασφαλίζουν ότι το Διοικητικό Συμβούλιο διαθέτει επαρκή πληροφόρηση ώστε να βασίζει τις αποφάσεις του αναφορικά με συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών περιλαμβανομένων των συναλλαγών των θυγατρικών της με συνδεδεμένα μέρη, παρατίθενται τα ακόλουθα:

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και κάθε τρίτο πρόσωπο στο οποίο έχουν ανατεθεί από αυτό αρμοδιότητες οφείλουν σύμφωνα με το άρθρο 97 του Ν.4548:

1. Να μην επιδιώκουν τα ίδια συμφέροντα που αντιβαίνουν στα συμφέροντα της εταιρείας
2. Να αποκαλύπτουν έγκαιρα και με επάρκεια στα υπόλοιπα μέλη του διοικητικού συμβουλίου τα ίδια συμφέροντά τους από συναλλαγές της εταιρείας καθώς και κάθε σύγκρουση των συμφερόντων τους με εκείνα της εταιρείας ή των συνδεδεμένων με αυτή επιχειρήσεων η οποία ανακύπτει από την άσκηση των καθηκόντων τους.



3. Να τηρούν αυστηρή εχεμύθεια για τις εταιρικές υποθέσεις και τα απόρρητα της εταιρείας, τα οποία κατέστησαν γνωστά σ' αυτούς λόγω της ιδιότητάς τους ως συμβούλων.

Η Εταιρεία εφαρμόζει Πολιτική διαχείρισης σύγκρουσης συμφερόντων η οποία καλύπτει τα ακόλουθα θέματα:

- Την αναγνώριση και τον εντοπισμό των περιπτώσεων σύγκρουσης συμφερόντων.
- Τα μέτρα αποτροπής και διαχείρισής τους.
- Την αναφορά δυνητικής ή πραγματικής σύγκρουσης συμφερόντων.
- Την γνωστοποίησή τους.
- Τον εντοπισμό περιπτώσεων ειδικών σχέσεων.
- Την εκπαίδευση του προσωπικού.
- Τον έλεγχο συμμόρφωσης.

Περιλαμβάνει επίσης την διαδικασία υποβολής εκθέσεων στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικά με τις δραστηριότητες για τις οποίες έχει προκύψει ή ενδέχεται να προκύψει σύγκρουση συμφερόντων σύμφωνα με το άρθρο 35 παρ. 2 του Κανονισμού 2013/231/ΕΕ.

Η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει τις υφιστάμενες καταστάσεις σύγκρουσης συμφερόντων και τις έχει κωδικοποιήσει σε αρχείο σύγκρουσης συμφερόντων, το οποίο τηρείται, ενημερώνεται και αναθεωρείται σε ετήσια βάση με ευθύνη του Υπεύθυνου Κανονιστικής Συμμόρφωσης.

ιδ) Πολιτική βιώσιμης ανάπτυξης

Η Εταιρεία έχει καταρτίσει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης στην οποία έχει ενσωματώσει τις αρχές της Βιώσιμης Ανάπτυξης στις επιχειρηματικές της δραστηριότητες και στον τρόπο με τον οποίο λειτουργεί, αναγνωρίζοντας πως οι αρχές αυτές αποτελούν απαραίτητη προϋπόθεση για τη μακρόχρονη ανάπτυξή της. Η μέριμνα για την υγεία και την ασφάλεια των εργαζομένων, ο σεβασμός και η προστασία του περιβάλλοντος, η ολοκληρωμένη κάλυψη των αναγκών των πελατών και η αρμονική συνύπαρξη με τις τοπικές κοινωνίες στις οποίες δραστηριοποιείται, αποτελούν τα κύρια θέματα της Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας.

Η Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας καθορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο, και προβλέπει ιδίως:

- την εφαρμογή της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης σε όλα τα επίπεδα και τους τομείς δραστηριοποίησης της Εταιρείας
- την αυστηρή τήρηση της κείμενης νομοθεσίας και την πλήρη εφαρμογή των προτύπων, των πολιτικών, των εσωτερικών οδηγιών και των σχετικών διαδικασιών που εφαρμόζει η Εταιρεία, καθώς και λοιπών απαιτήσεων που απορρέουν από εθελοντικές συμφωνίες, τις οποίες η ίδια προσυπογράφει και αποδέχεται την παροχή ενός υγιούς και ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος για το ανθρώπινο δυναμικό, τους συνεργάτες και κάθε επισκέπτη της.



- την ανοιχτή, αμφίδρομη επικοινωνία με τους συμμετόχους, προκειμένου να αναγνωρίζει και να καταγράφει τις ανάγκες και προσδοκίες τους.
- την προστασία των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και την παροχή ενός εργασιακού περιβάλλοντος ίσων ευκαιριών, χωρίς καμία διάκριση.
- τη συνεχή προσπάθεια μείωσης του περιβαλλοντικού αποτυπώματος, μέσω της εφαρμογής υπεύθυνων δράσεων και μέτρων πρόληψης τη συνεργασία και στήριξη της τοπικής κοινωνίας, με σκοπό να συμβάλλει η Εταιρεία στη βιώσιμη ανάπτυξη των τοπικών περιοχών όπου δραστηριοποιείται.
- τη σταθερή επιδίωξη δημιουργίας προστιθέμενης αξίας για τους συμμετόχους.

Επιπροσθέτως, η Εταιρεία πιστεύει στην καθιέρωση μιας περιβαλλοντικής πολιτικής, ως ένα εκ των σημαντικότερων παραγόντων για την διαμόρφωση μιας σωστής εταιρικής συμπεριφοράς. Στόχο της Εταιρείας αποτελεί η ελαχιστοποίηση της επίδρασης στο περιβάλλον, η συνεχής βελτίωση της περιβαλλοντικής της απόδοσης και η προαγωγή της περιβαλλοντικής υπευθυνότητας στην κουλτούρα της. Η Εταιρεία ακολουθεί την αρχή της πρόληψης στις περιβαλλοντικές προκλήσεις, αναλαμβάνοντας πρωτοβουλίες για την προώθηση της γενικότερης περιβαλλοντικής υπευθυνότητας, ενθαρρύνοντας την ανάπτυξη και ενσωμάτωση φιλικών προς το περιβάλλον τεχνολογιών.

Η πολιτική, τα αποτελέσματα της επίδοσης της Εταιρείας στα θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης, καθώς και η υλοποίηση των προγραμμάτων και η επίτευξη των στόχων, παρακολουθούνται από Επιτροπή Ελέγχου η οποία στην έκθεση πεπραγμένων προς τη Γενική Συνέλευση, περιλαμβάνει και περιγραφή της πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης που ακολουθείται.

Κηφισιά, 2 Μαΐου 2023

Οι δηλούντες

Μιχαήλ Ευμορφίδης

Θεοχάρης Μικρός - Λαζανάς

Χρήστος Μπομπόλιας

Πρόεδρος Δ.Σ.

Β' Αντιπρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Μη Εκτελεστικό Μέλος

Εκτελεστικό Μέλος

Γ. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»

Έκθεση ελέγχου επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2022, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

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

Βάση γνώμης

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

Έμφαση Θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στις σημειώσεις 7 και 29 επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων όπου περιγράφονται, στην πρώτη η προσέγγιση που έχει ακολουθηθεί για την αποτίμηση του ξενοδοχείου COCO-MAT ATHENS BC της εταιρείας επί των οδών Φαλήρου 5 και παρόδου Συγγρού 34, στην Αθήνα και στην δεύτερη το ιστορικό της νομικής - πολεοδομικής υπόθεσης που σχετίζεται με το ακίνητο αυτό καθώς και η πορεία των νομικών ενεργειών που βρίσκονται σε εξέλιξη ή έχουν ολοκληρωθεί επισημαίνοντας ότι η εκτίμηση της αξίας του συγκεκριμένου ακινήτου επηρεάζεται ουσιωδώς από τις υφιστάμενες κατά την ημερομηνία της αποτίμησης νομικές εξελίξεις. Στην γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου

Τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως. Τα θέματα αυτά και οι σχετιζόμενοι κίνδυνοι ουσιώδους ανακρίβειας αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Αποτίμηση Επενδυτικών Ακινήτων

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου περιλαμβάνουν κυρίως ξενοδοχεία, ιδιόκτητη γη, καταστήματα, βιομηχανικά κτίρια, και γραφεία και αποτελούν περίπου το 89% του συνόλου του ενεργητικού του Ομίλου και το 85% του συνόλου του ενεργητικού της Εταιρείας κατά την 31ή Δεκεμβρίου 2022. Η αποτίμησή τους δε σε εύλογη αξία την 31η Δεκεμβρίου 2022 ανέρχεται σε 107,47 εκ. ευρώ για τον Όμιλο και σε 83,9 εκ. ευρώ για την Εταιρεία.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος αποτιμούν τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία, σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40. Η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί σημαντικές παραδοχές και εκτιμήσεις για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα που είναι εγγενώς υποκειμενικές. Προκειμένου να υποστηριχθούν οι παραδοχές που αποτελούν τη βάση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων αυτών η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές οι οποίοι προέβησαν στον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της 31ης Δεκεμβρίου 2022.

Παραδοχές που απαιτούν σημαντική κρίση όπως το αναμενόμενο μελλοντικό έσοδο κάθε ακινήτου, εκτιμήσεις για το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών περιλαμβανομένων των συντελεστών κεφαλαιοποίησης, εκτιμήσεις για το συντελεστή απόδοσης στη λήξη, παραδοχές σχετικά με τον συντελεστή βαρύτητας μεταξύ της μεθόδων αποτίμησης αποτελούν τη βάση προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου

Οι βασικοί λόγοι για τους οποίους επικεντρώσαμε την προσοχή μας στο θέμα αυτό είναι :

- Η σημαντική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις
- Η υποκειμενική φύση και χρήση κρίσεως για την επιλογή των κατάλληλων μεθόδων και πηγών δεδομένων για την πραγματοποίηση των

Οι ελεγκτικές διαδικασίες που πραγματοποιήσαμε, μεταξύ άλλων, σχετικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022, έχουν ως εξής:

- Λάβαμε τις αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου που διενεργήθηκαν από τους πιστοποιημένους εκτιμητές της Διοίκησης με ημερομηνία 31η Δεκεμβρίου 2022 και εξετάσαμε αν οι εύλογες αξίες των ακινήτων όπως εμφανίζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις προκύπτουν από τις εκθέσεις αποτίμησης εύλογης αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31 Δεκεμβρίου 2022.
 - Εξετάσαμε σε δειγματοληπτική βάση την ακρίβεια και τη συνάφεια των δεδομένων που παρείχε η Διοίκηση στους πιστοποιημένους εκτιμητές και χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου στις 31 Δεκεμβρίου 2022.
 - Αξιολογήσαμε την ανεξαρτησία, τα προσόντα και τις ικανότητες καθώς και την αντικειμενικότητα των πιστοποιημένων εκτιμητών που χρησιμοποιήθηκαν από τη Διοίκηση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου
 - Εξετάσαμε, με την υποστήριξη ειδικού εμπειρογνώμονα μας, την καταλληλότητα και το εύλογο των σημαντικών παραδοχών που υιοθετήθηκαν στις διενεργηθείσες αποτιμήσεις από τους πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές της Διοίκησης. Συζητήσαμε οποιαδήποτε προσαρμογή στις παραδοχές που έγιναν στις εκτιμήσεις και αξιολογήσαμε εάν αυτές οι παραδοχές ήταν κατάλληλες.
 - Επαληθεύσαμε σε δειγματοληπτική βάση την ακρίβεια συγκεκριμένων υπολογισμών που διενεργήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές στο πλαίσιο υπολογισμού της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου
- Τέλος, αξιολογήσαμε την επάρκεια και την καταλληλότητα των γνωστοποιήσεων στις σχετικές

παραδοχών και εκτιμήσεων που σημειώσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρησιμοποιούνται από τη διοίκηση στα πλαίσια χρηματοοικονομικών καταστάσεων. της αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία.

- Η ευαισθησία των αποτιμήσεων σε αυξομειώσεις των χρησιμοποιούμενων παραδοχών
- Η περίπλοκη και εκτενής νομοθεσία, περιλαμβανομένων νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία, όπως οι πολεοδομικές, χωροταξικές και ρυμοτομικές διατάξεις.

Οι γνωστοποιήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας σχετικά με τη λογιστική τους πολιτική, καθώς και τις παραδοχές και εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, περιλαμβάνονται στις σημειώσεις 2.3, 3 και 7 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Άλλο Θέμα

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την 14ή Μαρτίου 2022 έκθεση ελέγχου με σύμφωνη γνώμη με ουσιώδη αβεβαιότητα που σχετίζεται με τη συνέχιση της δραστηριότητας.

Άλλες πληροφορίες

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

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

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

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

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

ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

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

- Αποκτούμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.
- Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.
- Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.
- Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της /ελεγχόμενης χρήσεως και ως εκ τούτου αποτελούν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου.
-

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

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

2. Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 152 του Ν. 4548/2018.

- α. Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31ή Δεκεμβρίου 2022
- β. Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

3. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

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

4. Παροχή Μη Ελεγκτικών Υπηρεσιών

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

Οι επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία και στις θυγατρικές της, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 22 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

5. Διορισμός Ελεγκτή

, Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 02/09/2022 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.

6. Κανονισμός Λειτουργίας

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

7. Έκθεση Διασφάλισης επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς

Εξετάσαμε τα ψηφιακά αρχεία της εταιρείας «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (εφεξής Εταιρεία ή/και Όμιλος), τα οποία καταρτίστηκαν σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) που ορίζεται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕ) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2020/1989 (εφεξής Κανονισμός ESEF), και τα οποία περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022, σε μορφή XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL “213800Q23BDHSW1OQT90-2022-12-31-e1” με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών (Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων).

Κανονιστικό πλαίσιο

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

- Όλες οι ετήσιες οικονομικές εκθέσεις θα πρέπει να συντάσσονται σε μορφότυπο XHTML.
- Όσον αφορά τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, η χρηματοοικονομική πληροφόρηση, που περιλαμβάνεται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών, καθώς επίσης και η χρηματοοικονομική πληροφόρηση που περιλαμβάνεται στις λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες, θα πρέπει να επισημαίνεται με ετικέτες XBRL (XBRL ‘tags’ και “block tag”), σύμφωνα με την Ταξινόμια του ESEF (ESEF Taxonomy), όπως ισχύει. Οι τεχνικές προδιαγραφές για τον ESEF, συμπεριλαμβανομένης και της σχετικής ταξινόμιας, παρατίθενται στα Ρυθμιστικά Τεχνικά Πρότυπα (Regulatory Technical Standards) του ESEF.
- Οι απαιτήσεις που ορίζονται από το ισχύον Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF αποτελούν κατάλληλα κριτήρια για να εκφράσουμε συμπέρασμα που παρέχει εύλογη διασφάλιση.

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση

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

Ευθύνες του Ελεγκτή

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

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

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

Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, διατυπώνουμε το συμπέρασμα ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022, σε μορφή αρχείου XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL "213800Q23BDHSW1OQT90-2022-12-31-el" με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών, έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.

Αθήνα, 02 Μαΐου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δημήτρης Παντερλής
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 38651



Grant Thornton

Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
Λ. Κατεχάκη 58, 115 25 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 127

**Δ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022****Δ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού					
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Σημ. 6	9.900	10.529	200	829
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	Σημ. 6	7.200	0	7.200	0
Επενδύσεις σε ακίνητα	Σημ. 5, Σημ. 7	107.468.006	100.296.300	83.928.006	79.396.300
Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις	Σημ. 8	0	0	2	2
Λουτές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	Σημ. 9	5.400	5.400	5.400	5.400
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		107.490.506	100.312.229	83.940.808	79.402.531
Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού					
Πελάτες και λουτές εμπορικές απαιτήσεις	Σημ. 10	104.082	213.475	24.356	213.475
Λουτές απαιτήσεις	Σημ. 11	204.285	293.362	1.604.285	1.893.362
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Σημ. 12	13.135.833	2.521.737	12.738.380	1.854.080
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		13.444.200	3.028.574	14.367.021	3.960.917
Σύνολο ενεργητικού		120.934.706	103.340.803	98.307.829	83.363.448
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	Σημ. 13	43.200.000	36.000.000	43.200.000	36.000.000
Διαφορά υπέρ το άρτιο		9.000.000	0	9.000.000	0
Αποθεματικά	Σημ. 14	18.491.290	19.592.428	18.295.037	19.447.170
Αποτελέσματα εις νέο		40.445.395	42.291.171	18.452.378	23.329.817
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		111.136.685	97.883.599	88.947.415	78.776.987
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	Σημ. 15	911.250	1.876.250	911.250	1.876.250
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Σημ. 16	6.846	1.838	6.846	1.838
Έσοδα επομένων χρήσεων	Σημ. 17	77.345	54.737	0	13.376
Λουτές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 17	4.301.587	1.564.122	4.089.718	837.190
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		5.297.028	3.496.947	5.007.814	2.728.654
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λουτές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 18	69.616	59.349	61.708	54.944
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	Σημ. 18	506.144	261.425	395.933	189.154
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	Σημ. 15	965.000	948.144	965.000	948.144
Λουτές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 18	2.960.232	691.339	2.929.958	665.565
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		4.500.992	1.960.257	4.352.599	1.857.807
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		120.934.706	103.340.803	98.307.829	83.363.448

Οι σημειώσεις στις σελίδες 73 έως 129 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

**Δ.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		01.01.2022	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2021
		–	–	–	–
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Έσοδα από μισθώματα	Σημ. 5, Σημ. 19	6.194.682	4.755.302	4.928.164	3.791.548
Μικτό κέρδος		6.194.682	4.755.302	4.928.164	3.791.548
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	Σημ. 7	2.506.045	16.217.308	-133.955	12.007.308
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	Σημ. 20	-377.454	-268.627	-354.300	-246.350
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	Σημ. 21	-128.948	-82.429	-128.948	-82.429
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	Σημ. 22	-950.319	-121.677	-931.144	-106.035
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	Σημ. 10	-134.048	-95.045	-134.048	-95.045
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	Σημ. 6, Σημ. 22	-4.127	-1.756	-4.127	-1.756
Λοιπά έσοδα	Σημ. 23	1.608.077	493.353	1.320.013	197.705
Λοιπά έξοδα	Σημ. 24	-6.207.197	-76.808	-6.200.239	-30.121
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		2.506.710	20.819.621	-1.638.585	15.434.825
Έσοδα από τόκους	Σημ. 25	1.834	0	1.834	0
Έσοδα από επενδύσεις	Σημ. 25	0	0	980.000	500.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα	Σημ. 25	-149.972	-128.527	-149.790	-109.717
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		2.358.573	20.691.094	-806.541	15.825.108
Φόρος εισοδήματος	Σημ. 26	-417.359	-89.692	-334.904	-71.502
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους		1.941.214	20.601.402	-1.141.445	15.753.606
Λοιπά συνολικά έσοδα					
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες) από προγράμματα καθορισμένων παροχών (αποζημίωση προσωπικού)		-4.285	23	-4.285	23
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα		1.936.929	20.601.425	-1.145.730	15.753.629
Βασικά Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	Σημ. 27	0,05	0,57	-0,03	0,44
Βασικά και μειωμένα					

Οι σημειώσεις στις σελίδες 73 έως 129 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.



Δ.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Καταθέσεις Μετοχών για Αύξηση Κεφαλαίου	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2021	36.000.000	0	306.428	19.013.002	23.202.744	78.522.173
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου					20.601.402	20.601.402
Αναλογιστικά Κέρδη / (Ζημίες)				23		23
Διανομή μερίσματος					-1.350.000	-1.350.000
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			228.402		-228.402	0
Μεταφορές στην περίοδο			44.573		65.427	110.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	36.000.000	0	579.403	19.013.025	42.291.171	97.883.599

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2022	36.000.000	0	579.403	19.013.025	42.291.171	97.883.599
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου					1.941.214	1.941.214
Αναλογιστικά Κέρδη / (Ζημίες)				-4.285		-4.285
Διανομή μερίσματος					-3.559.680	-3.559.680
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			238.311		-238.311	0
Αγορά ιδίων μετοχών				-1.295.350		-1.295.350
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	7.200.000	9.000.000				16.200.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0			-39.813	11.000	-28.813
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου						0
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	43.200.000	9.000.000	817.714	17.673.576	40.445.395	111.136.685



ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Καταθέσεις Μετόχων για Αύξηση Κεφαλαίου	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2021	36.000.000	0	246.829	<u>19.013.002</u>	<u>9.003.527</u>	64.263.357
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους					15.753.607	15.753.607
Αναλογιστικά Κέρδη/ (Ζημίες)				23		23
Διανομή μερίσματος					-1.350.000	-1.350.000
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			187.316		-187.316	0
Μεταφορές στην περίοδο					110.000	110.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	<u>36.000.000</u>	<u>0</u>	<u>434.145</u>	<u>19.013.025</u>	<u>23.329.817</u>	<u>78.776.987</u>

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2022	36.000.000	0	434.145	19.013.025	23.329.817	78.776.987
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους					-1.141.443	-1.141.443
Αναλογιστικά Κέρδη / (Ζημίες)				-4.285		-4.285
Διανομή μερίσματος					-3.559.680	-3.559.680
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			187.316		-187.316	0
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	7.200.000	9.000.000				16.200.000
Αγορά ιδίων μετοχών				-1.295.350		-1.295.350
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου				-39.813,12	11.000	-28.813
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	<u>43.200.000</u>	<u>9.000.000</u>	<u>621.461</u>	<u>17.673.576</u>	<u>18.452.378</u>	<u>88.947.415</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 73 έως 129 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

**Δ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021 – 31.12.2021	01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021 – 31.12.2021
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>				
Κέρδη (Ζημιές) προ φόρων	2.358.573	20.691.094	-806.541	15.825.108
Προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	4.127	1.756	4.127	1.756
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-2.506.045	-16.217.308	133.955	-12.007.308
Προβλέψεις	6.227.861	95.045	6.227.861	95.045
Έσοδα από επενδύσεις			-980.000	-500.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα	149.972	128.527	149.790	109.717
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	-135.930	36.306	-56.204	24.424
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	-657.442	-1.578.172	-81.967	-1.348.979
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες	5.441.118	3.157.249	4.591.024	2.199.764
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-164.366	-102.412	-164.184	-102.299
Καταβληθείς φόρος	-77.636	-84.558	-37.521	-67.548
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	<u>5.199.116</u>	<u>2.970.279</u>	<u>4.389.319</u>	<u>2.029.917</u>
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες</u>				
Επενδύσεις σε ακίνητα	-4.453.913	-390.000	-4.453.913	-390.000
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	-11.396	-89.492	-11.396	-89.492
Προκαταβολές για έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων		-200.002		-200.002
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	-10.697		-10.697	
Εισπράξεις από επένδυση σε θυγατρικές			100.000	500.000
Μερίσματα εισπραχθέντα			980.000	260.000
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	<u>-4.476.006</u>	<u>-679.494</u>	<u>-3.396.006</u>	<u>80.506</u>
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>				
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	16.200.000		16.200.000	
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	5.000.000	500.000	5.000.000	500.000
Εισπράξεις από κρατικό δάνειο/επιχορήγηση		265.551		102.584
Εκροές για αγορά ιδίων μετοχών	-1.156.769		-1.156.769	
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-28.813		-28.813	
Μερίσματα καταβληθέντα	-4.189.680	-720.000	-4.189.680	-720.000
Εξοφλήσεις δανείων	-5.933.750	-840.000	-5.933.750	-840.000
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	<u>9.890.988</u>	<u>-794.449</u>	<u>9.890.988</u>	<u>-957.416</u>
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	10.614.098	1.496.336	10.884.301	1.153.007
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	<u>2.521.737</u>	<u>1.025.402</u>	<u>1.854.080</u>	<u>701.073</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	<u>13.135.833</u>	<u>2.521.737</u>	<u>12.738.380</u>	<u>1.854.080</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 73 έως 129 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.



Δ.5 Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Σημ.1 Γενικές Πληροφορίες

Η «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» προέκυψε από την εταιρεία «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ-ΟΙΚΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΑΝΩΝ.ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ & ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» έπειτα από την μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη περιουσία του Ν. 2778/1999, με την απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με αρ. 18/779/21.3.2017.

Σκοπός της Εταιρείας είναι αποκλειστικά η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και γενικά η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999 «περί Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας-Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλων διατάξεων», όπως εκάστοτε ισχύει. Στο πλαίσιο της λειτουργίας της, στον σκοπό της περιλαμβάνεται και η λειτουργία της ως Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων με Εσωτερική Διαχείριση του Ν. 4209/2013.

Η Εταιρεία έχει αριθμό ΓΕΜΗ 128686346000. Η λήξη της διάρκειας της Εταιρείας έχει οριστεί για την 31.12.2100. Η έδρα της βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Κηφισιάς επί της Παλαιάς οδού Τατοΐου 4. Η Εταιρεία μαζί με τις θυγατρικές της δραστηριοποιείται στις επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα. Την 31 Δεκεμβρίου 2022 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου ήταν 7 άτομα.

Με την από 25.02.2022 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της κατά ποσό 7,2 εκ. €, η κάλυψη του ποσού μέσω δημόσιας προσφοράς και η εισαγωγή του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών (ΧΑ). Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς στην από 27.05.2022 συνεδρίασή του ενέκρινε το ενημερωτικό δελτίο που υπέβαλε η Εταιρεία για τη δημόσια προσφορά έως 7.200.000 νέων κοινών, άυλων, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών με καταβολή μετρητών και κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων και την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση του συνόλου των μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Η Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χρηματιστηρίου Αθηνών, κατά τη συνεδρίαση της 30.05.2022 ενέκρινε την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των 43.200.000 κοινών ονομαστικών μετοχών της εταιρείας στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, υπό την αίρεση επιτυχούς ολοκλήρωσης της δημόσιας προσφοράς των μετοχών της και επίτευξης επαρκούς διασποράς αυτών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κανονισμό του ΧΑ. Στις 14.06.2022 ολοκληρώθηκε η Εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Από την εισαγωγή η Εταιρεία έλαβε:

- ποσό € 7,2 εκ. για την ως άνω Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου
- ποσό € 9,0 εκ. υπέρ το άρτιο

Σύμφωνα με το Εγκεκριμένο Ενημερωτικό Δελτίο και σχετική απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας τα κεφάλαια αυτά θα χρησιμοποιηθούν για την χρηματοδότηση επενδύσεων σε ακίνητα καθώς και ως κεφάλαιο κίνησης. Στην Ενότητα Ε παρατίθεται η Ετήσια Έκθεση για την Διάθεση των Κεφαλαίων της Οικονομικής Χρήσης 2022.

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 2^η Μαΐου 2023, είναι αναρτημένες μαζί με την έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή και την ετήσια έκθεση του Δ.Σ. στη διαδικτυακή διεύθυνση <https://www.blekedros.com/> και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.



Σημ. 2 Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των συνημμένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και τις οποίες συστηματικά εφαρμόζει η Εταιρεία περιγράφονται παρακάτω.

2.1 Βάση κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας της 31ης Δεκεμβρίου 2022 που καλύπτουν περίοδο από την 1η Ιανουαρίου έως και την 31η Δεκεμβρίου 2022, έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern), όπως θεώρησε το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογώντας το γεγονός ότι η Εταιρεία διαθέτει ταμειακά διαθέσιμα και εισοδήματα που επαρκούν για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων της αλλά και της ανάγκης του κεφαλαίου κίνησής της, και έχει συνάψει μακροχρόνιες μισθώσεις οι οποίες ως επί το πλείστον δεν μπορούν να ακυρωθούν μέχρι το έτος 2026 και μέχρι το 2029 για τα νέα μισθωτήρια που συνάπτει, εξασφαλίζοντας έτσι σταθερά εισοδήματα.

Η προετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη χρήση σημαντικών παραδοχών και εκτιμήσεων, καθώς και την εφαρμογή κρίσης από την Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών.

Αλλαγές στις παραδοχές ενδεχομένως να επηρεάσουν την αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού καθώς και την αναγνώριση ενδεχόμενων υποχρεώσεων. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα δημοσιευμένα.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν υψηλότερο βαθμό εκτιμήσεων και παραδοχών ή πολυπλοκότητας, ή περιοχές όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις έχουν σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, παρουσιάζονται στη 0.

Τα ποσά απεικονίζονται στρογγυλοποιημένα σε Ευρώ (εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά) για διευκόλυνση της παρουσίασης. Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

2.2 Νέα Πρότυπα, Ερμηνείες και Τροποποίηση Υφιστάμενων Προτύπων

Νέα Λογιστικά Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και Διερμηνείες που εφαρμόστηκαν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις



Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2022 ή μεταγενέστερα.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων», στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματα Πάγια», στο ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Στοιχεία του Ενεργητικού» και στις «Ετήσιες Βελτιώσεις 2018 - 2020» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2022)**

Τον Μάιο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση μίας σειράς τροποποιήσεων, που περιλαμβάνουν περιορισμένου σκοπού τροποποιήσεις σε τρία Πρότυπα, καθώς και τις Ετήσιες Βελτιώσεις του Συμβουλίου. Οι εν λόγω τροποποιήσεις παρέχουν διευκρινίσεις αναφορικά με τη διατύπωση των Προτύπων ή διορθώνουν ήσσονος σημασίας συνέπειες, παραβλέψεις ή αντικρούσεις μεταξύ των απαιτήσεων των Προτύπων. Πιο συγκεκριμένα:

- Οι **τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων»** επικαιροποιούν μία παραπομπή του ΔΠΧΑ 3 στο Ενοσιολογικό Πλαίσιο της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς χωρίς να τροποποιούν τις λογιστικές απαιτήσεις που αφορούν στις συνενώσεις επιχειρήσεων.
- Οι **τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματα Πάγια»** απαγορεύουν σε μία εταιρεία να αφαιρέσει από το κόστος των παγίων ποσά που έλαβε από την πώληση στοιχείων που παράγονται κατά τη διάρκεια προετοιμασίας των εν λόγω παγίων για να καταστούν έτοιμα προς χρήση. Αντιθέτως, η εταιρεία αναγνωρίζει τα εν λόγω έσοδα από πωλήσεις και τα σχετικά κόστη στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.
- Οι **τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Στοιχεία του Ενεργητικού»** προσδιορίζουν τα κόστη που μία εταιρεία θα πρέπει να συμπεριλάβει κατά την αξιολόγηση για το εάν ένα συμβόλαιο είναι ζημιογόνο.
- Οι **Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2018-2020** προβλίνουν σε ήσσονος σημασίας τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα», στο ΔΛΠ 41 «Γεωργία» και στα Επεξηγηματικά Παραδείγματα που συνοδεύουν το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις».

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις.

2.2.2 Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ ή δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), αλλά είτε δεν έχουν ακόμη τεθεί σε ισχύ είτε δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023)**

Τον Μάιο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 17, το οποίο αντικαθιστά ένα ενδιάμεσο Πρότυπο, το ΔΠΧΑ 4. Σκοπός του έργου του IASB ήταν η ανάπτυξη ενός ενιαίου Προτύπου βασισμένου στις αρχές (principle-based standard) για τον λογιστικό χειρισμό όλων των τύπων ασφαλιστικών συμβάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των συμβάσεων αντασφάλισης που κατέχει ένας ασφαλιστικός φορέας. Ένα ενιαίο Πρότυπο βασισμένο στις αρχές θα ενισχύσει τη συγκρισιμότητα της χρηματοοικονομικής αναφοράς μεταξύ οικονομικών οντοτήτων, δικαιοδοσιών και κεφαλαιαγορών. Το ΔΠΧΑ 17 καθορίζει τις απαιτήσεις που θα πρέπει να εφαρμόζει μία οικονομική οντότητα στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση που σχετίζεται με ασφαλιστικές συμβάσεις που εκδίδει και συμβάσεις αντασφάλισης που κατέχει. Επιπλέον, τον Ιούνιο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων, οι οποίες όμως δεν επηρεάζουν τις θεμελιώδεις αρχές που εισήχθησαν όταν αρχικά εκδόθηκε το ΔΠΧΑ 17. Οι



τροποποιήσεις έχουν σχεδιαστεί με σκοπό να μειώσουν τα κόστη μέσω απλούστευσης ορισμένων απαιτήσεων του Προτύπου, να οδηγήσουν σε πιο εύκολα επεξηγήσιμη χρηματοοικονομική απόδοση, καθώς και να διευκολύνουν τη μετάβαση αναβάλλοντας την ημερομηνία εφαρμογής του Προτύπου για το 2023, παρέχοντας παράλληλα πρόσθετη βοήθεια για τη μείωση της προσπάθειας που απαιτείται κατά την πρώτη εφαρμογή του Προτύπου. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023)**

Τον Φεβρουάριο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού που αφορούν στις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών. Σκοπός των τροποποιήσεων είναι να βελτιώσουν τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών ώστε να παρέχουν πιο χρήσιμη πληροφόρηση στους επενδυτές και σε λοιπούς χρήστες των Οικονομικών Καταστάσεων. Πιο συγκεκριμένα, με βάση τις τροποποιήσεις απαιτείται η γνωστοποίηση σημαντικών πληροφοριών σχετικών με τις λογιστικές πολιτικές, αντί της γνωστοποίησης των σημαντικών λογιστικών πολιτικών. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη: Ορισμός των Λογιστικών Εκτιμήσεων» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023)**

Τον Φεβρουάριο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού οι οποίες αποσαφηνίζουν τη διαφορά μεταξύ αλλαγής λογιστικής εκτίμησης και αλλαγής λογιστικής πολιτικής. Η διάκριση αυτή είναι σημαντική, καθώς η αλλαγή λογιστικής εκτίμησης εφαρμόζεται χωρίς αναδρομική ισχύ και μόνο για μελλοντικές συναλλαγές και άλλα μελλοντικά γεγονότα, εν αντιθέσει με την αλλαγή λογιστικής πολιτικής που έχει αναδρομική ισχύ και εφαρμόζεται σε συναλλαγές και άλλα γεγονότα του παρελθόντος. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος: Αναβαλλόμενος Φόρος σχετιζόμενος με Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία Μεμονωμένη Συναλλαγή» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023)**

Τον Μάιο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση στοχευμένων τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 12 προκειμένου να προσδιορίσει πώς οι οικονομικές οντότητες θα πρέπει να χειρίζονται τον αναβαλλόμενο φόρο που προκύπτει από συναλλαγές όπως οι μισθώσεις και οι υποχρεώσεις αποδέσμευσης – συναλλαγές για τις οποίες οι οικονομικές οντότητες αναγνωρίζουν ταυτόχρονα μία απαίτηση και μία υποχρέωση. Σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, οι οικονομικές οντότητες απαλλάσσονται από την αναγνώριση αναβαλλόμενου φόρου όταν αναγνωρίζουν απαιτήσεις ή υποχρεώσεις για πρώτη φορά. Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ότι η εν λόγω απαλλαγή δεν έχει εφαρμογή και οι οικονομικές οντότητες απαιτείται να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενο φόρο στις συναλλαγές αυτές. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.



- **Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις: Πρώτη Εφαρμογή των ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 – Πληροφορίες Συγκριτικής Περιόδου» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2023)**

Τον Δεκέμβριο του 2021, το IASB προέβη στην έκδοση μίας τροποποίησης περιορισμένου σκοπού στις απαιτήσεις μετάβασης στο ΔΠΧΑ 17 προκειμένου να αντιμετωπίσει ένα σημαντικό ζήτημα που σχετίζεται με τις προσωρινές λογιστικές αναντιστοιχίες μεταξύ των υποχρεώσεων από ασφαλιστικές συμβάσεις και των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού στη συγκριτική πληροφόρηση στα πλαίσια της πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις» και του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα». Η τροποποίηση έχει σκοπό να βελτιώσει τη χρησιμότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που θα παρουσιάζεται στη συγκριτική περίοδο για τους χρήστες των Οικονομικών Καταστάσεων. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Ταξινόμηση Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2024)**

Τον Ιανουάριο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 1 που επηρεάζουν τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των υποχρεώσεων. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ένα από τα κριτήρια ταξινόμησης μιας υποχρέωσης ως μακροπρόθεσμη, την απαίτηση για μία οντότητα να έχει το δικαίωμα να αναβάλει τον διακανονισμό της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν: α) αποσαφήνιση ότι το δικαίωμα μίας οντότητας για αναβολή του διακανονισμού θα πρέπει να υφίσταται κατά την ημερομηνία αναφοράς, β) αποσαφήνιση ότι η ταξινόμηση της υποχρέωσης δεν επηρεάζεται από τις προθέσεις ή προσδοκίες της διοίκησης σχετικά με την εξάσκηση του δικαιώματος αναβολής του διακανονισμού, γ) επεξηγούν πώς οι συνθήκες δανεισμού επηρεάζουν την ταξινόμηση, και δ) αποσαφήνιση των απαιτήσεων σχετικά με την ταξινόμηση υποχρεώσεων μίας οντότητας που πρόκειται να ή ενδεχομένως να διακανονίσει μέσω έκδοσης ιδίων συμμετοχικών τίτλων. Επιπλέον, τον Ιούλιο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση μίας τροποποίησης για την αναβολή κατά ένα έτος της ημερομηνίας έναρξης ισχύος της αρχικώς εκδοθείσας τροποποίησης στο ΔΛΠ 1, ως αποτέλεσμα της εξάπλωσης της πανδημίας του Covid-19. Ωστόσο, τον Οκτώβριο του 2022, το IASB εξέδωσε μία επιπλέον τροποποίηση που στοχεύει στη βελτίωση της πληροφόρησης που παρέχουν οι εταιρείες σχετικά με τις μακροπρόθεσμες δανειακές δεσμεύσεις. Το ΔΛΠ 1 απαιτεί από μία εταιρεία να ταξινομεί το δάνειο ως μακροπρόθεσμο μόνο εάν η εταιρεία μπορεί να αποφύγει τον διακανονισμό του δανείου εντός 12 μηνών μετά την ημερομηνία αναφοράς. Ωστόσο, η ικανότητα μίας εταιρείας να το πράξει εξαρτάται συχνά από τη συμμόρφωση με τις δεσμεύσεις του. Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 προσδιορίζουν ότι οι δεσμεύσεις που πρέπει να τηρούνται μετά την ημερομηνία αναφοράς δεν επηρεάζουν την ταξινόμηση του δανείου ως βραχυπρόθεσμο ή μακροπρόθεσμο κατά την ημερομηνία αναφοράς. Αντίθετα, οι τροποποιήσεις του προτύπου απαιτούν από μία εταιρεία να γνωστοποιεί πληροφορίες σχετικά με αυτές τις δεσμεύσεις στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024, με την πρόωγη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε μία Πώληση και Επαναμίσθωση» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2024)**

Τον Σεπτέμβριο του 2022, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» με τις οποίες προστίθενται απαιτήσεις για τον τρόπο με τον οποίο μια εταιρεία λογιστικοποιεί μία πώληση και επαναμίσθωση (“sale and leaseback”) μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Η πώληση και επαναμίσθωση είναι μια συναλλαγή κατά την οποία, μια εταιρεία πουλά ένα περιουσιακό στοιχείο και μισθώνει το ίδιο περιουσιακό στοιχείο



πίσω για μια χρονική περίοδο από τον νέο ιδιοκτήτη. Το ΔΠΧΑ 16 περιλαμβάνει απαιτήσεις σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό μίας πώλησης και επαναμίσθωσης κατά την ημερομηνία που πραγματοποιείται η συναλλαγή. Ωστόσο, το Πρότυπο δεν είχε προσδιορίσει τον τρόπο επιμέτρησης της συναλλαγής μετά την ημερομηνία αυτής. Οι εκδοθείσες τροποποιήσεις προστίθενται στις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16 σχετικά με την πώληση και επαναμίσθωση, υποστηρίζοντας με τον τρόπο αυτό τη συνεπή εφαρμογή του λογιστικού προτύπου. Οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν θα αλλάξουν τον λογιστικό χειρισμό για μισθώσεις εκτός από αυτές που προκύπτουν από μία συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

2.3 Σύνοψη των Γενικών Λογιστικών της Εταιρείας

Ενοποίηση

Θυγατρικές

Θυγατρικές είναι όλες οι επιχειρήσεις (συμπεριλαμβανομένων των επιχειρήσεων ειδικού σκοπού) στις οποίες ο Όμιλος ασκεί έλεγχο. Ο Όμιλος ασκεί έλεγχο σε μια επιχείρηση όταν ο Όμιλος εκτίθεται ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή του στην επιχείρηση και έχει την ικανότητα να επηρεάζει αυτές τις αποδόσεις μέσω της δύναμης που ασκεί στην επιχείρηση. Οι θυγατρικές ενοποιούνται με ολική ενοποίηση από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος από τον όμιλο και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται.

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

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

Τυχόν ενδεχόμενο τίμημα που μεταβιβάζεται από τον Όμιλο αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Οποιοσδήποτε μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος, που θεωρείται περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 είτε στα αποτελέσματα είτε ως μεταβολή στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Εάν το ενδεχόμενο τίμημα κατατάσσεται ως στοιχείο της καθαρής θέσης δεν επαναμετράται έως την τελική τακτοποίησή του μέσω της καθαρής θέσης.

Ενδοομιλικές συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου, υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από



συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται. Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται από τις θυγατρικές έχουν προσαρμοστεί όπου κρίθηκε αναγκαίο ώστε να εναρμονιστούν με εκείνες που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Η Εταιρεία καταχωρεί τις επενδύσεις σε θυγατρικές στις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσης μείον τυχόν απομείωση. Επιπλέον, το κόστος κτήσης προσαρμόζεται ώστε να αντανακλά τις μεταβολές στο τίμημα που προκύπτουν από τυχόν τροποποιήσεις του ενδεχόμενου τιμήματος.

Η Εταιρεία ελέγχει σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού εάν υπάρχει ένδειξη ότι μία επένδυση σε θυγατρική έχει υποστεί απομείωση. Εάν υπάρχει τέτοια ένδειξη, η Διοίκηση προσδιορίζει την ανακτήσιμη αξία ως το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της αξίας χρήσης και της εύλογης αξίας μειούμενης με το απαιτούμενο για την εκποίηση κόστος. Όταν η λογιστική αξία της θυγατρικής υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό της, η αντίστοιχη ζημιά απομείωσης καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Ο προσδιορισμός της ανακτήσιμης αξίας της θυγατρικής εξαρτάται άμεσα από την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα που διαθέτει, καθώς οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτελούν το σημαντικότερο κονδύλι στο ενεργητικό της. Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωριστεί σε προηγούμενες περιόδους εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού για τυχόν αναστροφή.

Συναλλαγματικές μετατροπές

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας. Η Εταιρεία τηρεί τα λογιστικά της βιβλία σε ευρώ. Συναλλαγές που γίνονται σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημέρα της συναλλαγής.

Κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημερομηνία αυτή. Τα κέρδη ή ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν μηχανήματα, μεταφορικά μέσα και λοιπό εξοπλισμό, τα οποία κατέχονται από τον Όμιλο με σκοπό τη λειτουργική χρησιμοποίησή τους. Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα ενσώματο περιουσιακό στοιχείο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσης τους μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις όποιες σωρευμένες προβλέψεις απομείωσης της αξίας τους. Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται μεταγενέστερα της απόκτησης ενός παγίου που περιλαμβάνεται στο λογαριασμό «ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία», κεφαλαιοποιούνται μόνο στην περίπτωση όπου θεωρείται πιθανό ότι οι συγκεκριμένες δαπάνες θα αποφέρουν στο μέλλον πρόσθετα οικονομικά οφέλη για τον Όμιλο, πέρα από εκείνα τα οποία αναμένονταν αρχικά κατά την απόκτηση του παγίου. Σε διαφορετική περίπτωση, οι συγκεκριμένες δαπάνες μεταφέρονται απευθείας στα αποτελέσματα κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.



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

Μηχανικός εξοπλισμός	10 έτη
Μεταφορικά μέσα	10 έτη
Λοιπός εξοπλισμός	5-10 έτη

Ο Όμιλος εξετάζει σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εάν υπάρχει ένδειξη ότι κάποιο ενσώματο περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί απομείωση της αξίας του. Αν υπάρχει τέτοια ένδειξη, ο Όμιλος υπολογίζει το ανακτήσιμο ποσό του ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου. Όταν η λογιστική αξία ενός ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, ο Όμιλος σχηματίζει ανάλογη πρόβλεψη απομείωσης προκειμένου η λογιστική αξία του παγίου να απεικονίζει την ανακτήσιμη αξία του. Τα κέρδη και ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζονται βάσει της λογιστικής αξίας τους και το ποσό του κέρδους ή της ζημιάς καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή / και για κεφαλαιουχικά κέρδη, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από τον Όμιλο, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα, ιδιόκτητα κτίρια, κτίρια από λειτουργικές μισθώσεις καθώς και ακίνητα τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται αρχικά στο κόστος τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν οι πληροφορίες αυτές δεν είναι διαθέσιμες, τότε ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργούνται από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee) για κάθε ημερομηνία ισολογισμού.

Επενδύσεις σε ακίνητα υπό αξιοποίηση αποτιμώνται στην εύλογη αξία μόνο εάν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Σε αντίθετη περίπτωση καταχωρούνται στο κόστος κτήσης και παραμένουν στο κόστος κτήσης (μείον τυχόν ζημιά απομείωσης) μέχρι που (α) η εύλογη αξία μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία ή (β) η κατασκευή έχει ολοκληρωθεί.



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

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσης και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από μελλοντικές εκμισθώσεις, βάσει των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία αντικατοπτρίζει επίσης, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που αναμένεται σχετική με το ακίνητο. Ορισμένες από τις εκροές αυτές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων γης που έχει ταξινομηθεί ως επενδύσεις σε ακίνητα. Άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων ενοικίων πληρωτέων, δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

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

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

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πουληθούν ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις επενδύσεις σε ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

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

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

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



Μισθώσεις

Η αξιολόγηση του εάν μια σύμβαση είναι ή εμπεριέχει μίσθωση βασίζεται πάντοτε στην ουσία της εν λόγω σύμβασης. Κατά την αξιολόγηση θα πρέπει να εξετασθεί κατά πόσον: α) η εκπλήρωση μιας σύμβασης εξαρτάται από τη χρήση ενός συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου ή στοιχείων και β) η σύμβαση εκχωρεί το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου.

(α) Περιπτώσεις στις οποίες Εταιρεία του Ομίλου είναι μισθωτής

Λειτουργικές Μισθώσεις: Μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τρίτο μέρος, τον εκμισθωτή, ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών, που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις (στις οποίες δεν περιλαμβάνεται η αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Στην περίπτωση όπου μια σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης διακοπεί πριν από την ημερομηνία λήξης της, το ποσό που καταβάλλεται στον εκμισθωτή με τη μορφή αποζημίωσης, αναγνωρίζεται ως έξοδο κατά την περίοδο στην οποία διακόπτεται η σύμβαση. Δεν υπήρχαν ουσιαστικές λειτουργικές μισθώσεις για την περίοδο που έχουν συνταχθεί οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Χρηματοδοτικές Μισθώσεις: Ο Όμιλος προς το παρόν δεν έχει αναλάβει, ως μισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις.

(β) Περιπτώσεις στις οποίες Εταιρεία του Ομίλου είναι εκμισθωτής

Λειτουργικές Μισθώσεις: Ο Όμιλος εκμισθώνει ιδιόκτητα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, απεικονίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα (0). Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.

Χρηματοδοτικές Μισθώσεις: Ο Όμιλος προς το παρόν δε διενεργεί, ως εκμισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

Ο Όμιλος αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης κατά πόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει απομειωθεί και εφόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη το περιουσιακό στοιχείο ελέγχεται για απομείωση.

Το ποσό της απομείωσης υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της ανακτήσιμης αξίας του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας χρήσεως. Η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μειώνεται μέσω της χρήσης ενός λογαριασμού πρόβλεψης. Το ποσό της ζημιάς αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.



Αν σε μεταγενέστερη περίοδο το ποσό της σχηματιζόμενης πρόβλεψης μειωθεί και η μείωση μπορεί αντικειμενικά να συσχετισθεί με ένα γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης, η ζημιά απομείωσης αντιστρέφεται, στο βαθμό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου δεν υπερβαίνει το αποσβεσμένο κόστος του κατά την ημερομηνία του αντιλογισμού. Οποιαδήποτε μεταγενέστερη αντιστροφή της ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αποτελούνται από λογισμικά προγράμματα. Οι άδειες λογισμικού αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις, μείον οποιαδήποτε συσσωρευμένη ζημιά απομείωσης. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία είναι 4 έτη. Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικών προγραμμάτων αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται.

Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης. Οι προβλέψεις απομείωσης για τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ο Όμιλος δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένων με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης.

Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Για τους σκοπούς σύνταξης της κατάστασης ταμειακών ροών, ως ταμειακά διαθέσιμα νοούνται τα υπόλοιπα των λογαριασμών «ταμείο» και «καταθέσεις όψεως». Ως ισοδύναμα νοούνται οι βραχυπρόθεσμες καταθέσεις προθεσμίας των οποίων η αρχική διάρκεια δεν είναι μεγαλύτερη των 90 ημερών. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρησιμοποιούνται από τον Όμιλο για την εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της και ο κίνδυνος μεταβολής της εύλογης αξίας τους είναι ασήμαντος.

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια όταν δεν υπάρχει καμία υποχρέωση να μεταβιβαστούν μετρητά ή άλλα περιουσιακά στοιχεία. Τα έξοδα που πραγματοποιήθηκαν για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

Διανομή Μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους αναγνωρίζεται ως υποχρέωση την ημερομηνία κατά την οποία η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.



Προγράμματα παροχών προσωπικού

Σύμφωνα με τον Ν.2112/20 και 4093/2012 η Εταιρεία καταβάλλει στους εργαζόμενους αποζημιώσεις επί απόλυσης ή αποχώρησης λόγω συνταξιοδότησης. Το ύψος των καταβαλλόμενων ποσών αποζημίωσης εξαρτάται από τα έτη προϋπηρεσίας, το ύψος των αποδοχών και τον τρόπο απομάκρυνσης από την υπηρεσία (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Η θεμελίωση δικαιώματος συμμετοχής σε αυτά τα προγράμματα, πραγματοποιείται μέσω της κατανομή των παροχών στα τελευταία 16 έτη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων ακολουθώντας την κλίμακα του Ν.4093/2012.

Η υποχρέωση που αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών αποτελεί την παρούσα αξία της υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή μείον την εύλογη αξία των στοιχείων του ενεργητικού του προγράμματος (αποθεματικό από τις καταβολές στην ασφαλιστική εταιρεία) και τις μεταβολές που προκύπτουν από οποιοδήποτε αναλογιστικό κέρδος ή ζημία και το κόστος της προϋπηρεσίας. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method).

Ένα πρόγραμμα συγκεκριμένων παροχών καθορίζει με βάση διάφορες παραμέτρους, όπως η ηλικία, τα έτη προϋπηρεσίας, ο μισθός, συγκεκριμένες υποχρεώσεις για καταβλητέες παροχές. Οι προβλέψεις που αφορούν την περίοδο περιλαμβάνονται στο σχετικό κόστος προσωπικού στις συνημμένες απλές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνίστανται από το τρέχον και παρελθόν κόστος υπηρεσίας, το σχετικό χρηματοοικονομικό κόστος, τα αναλογιστικά κέρδη ή ζημιές και τις όποιες πιθανές πρόσθετες επιβαρύνσεις. Αναφορικά με τα μη αναγνωρισμένα αναλογιστικά κέρδη ή ζημιές, ακολουθείται το αναθεωρημένο ΔΛΠ 19R, το οποίο περιλαμβάνει μια σειρά από τροποποιήσεις στην λογιστική των προγραμμάτων καθορισμένων παροχών, μεταξύ άλλων:

- την αναγνώριση των αναλογιστικών κερδών /ζημιών στα λοιπά συνολικά έσοδα και την οριστική εξαίρεση τους από τα αποτελέσματα της χρήσης,
- τη μη αναγνώριση πλέον των αναμενόμενων αποδόσεων των επενδύσεων του προγράμματος στα αποτελέσματα της χρήσης αλλά την αναγνώριση του σχετικού τόκου επί της καθαρής υποχρέωσης/(απαίτησης) της παροχής υπολογιζόμενου βάσει του προεξοφλητικού επιτοκίου που χρησιμοποιείται για την επιμέτρηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών,
- την αναγνώριση του κόστους προϋπηρεσίας στα αποτελέσματα της χρήσης την νωρίτερα εκ των ημερομηνιών τροποποίησης του προγράμματος ή όταν αναγνωρίζεται η σχετική αναδιάρθρωση ή η τερματική παροχή,
- λοιπές αλλαγές περιλαμβάνουν νέες γνωστοποιήσεις, όπως ποσοτική ανάλυση ευαισθησίας.

Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Εγγυήσεις



Ο Όμιλος λαμβάνει προκαταβολές από τους μισθωτές ως εγγύηση στα πλαίσια των λειτουργικών μισθώσεων. Οι συγκεκριμένες εγγυήσεις αποτελούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις με βάση το ΔΛΠ 39 και αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Οι εγγυήσεις καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις καθώς ο Όμιλος έχει υποχρέωση για την τακτοποίηση της υποχρέωσης πέραν των 12 μηνών από την ημερομηνία του Ισολογισμού.

Διανομή Μερισμάτων

Το διανεμητέο μέρισμα προς τους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης εντός της οποίας έχει εγκριθεί η διανομή του από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Τραπεζικά δάνεια

Οι υποχρεώσεις από δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μείον τα έξοδα συναλλαγής. Μεταγενέστερα οι υποχρεώσεις από δάνεια αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Τυχόν διαφορά μεταξύ των αρχικά καθαρών ποσών που εισπράχθηκαν και της αξίας κατά τη λήξη του δανεισμού καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων ως χρηματοοικονομικό κόστος κατά την χρονική διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι υποχρεώσεις από δάνεια καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν ο Όμιλος έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς.

Φορολογία

Ο Όμιλος η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει δηλαδή με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με το φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται από την Εταιρεία Επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία εντός του μηνός Ιουλίου. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό με επόμενες δηλώσεις. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Κατά τον υπολογισμό του παραπάνω φόρου δε λαμβάνονται υπόψη τα ακίνητα που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα θυγατρικές των ΑΕΕΑΠ, εφόσον αυτά αναγράφονται διακεκριμένα στις καταστάσεις επενδύσεων τους.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της, και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δε δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή/και υποχρεώσεις.



Επιχορηγήσεις

Ο Όμιλος αναγνωρίζει τις κρατικές επιχορηγήσεις οι οποίες ικανοποιούν αθροιστικά τα εξής κριτήρια: α) Υπάρχει τεκμαιρόμενη βεβαιότητα ότι η επιχείρηση έχει συμμορφωθεί ή πρόκειται να συμμορφωθεί με τους όρους της επιχορήγησης και β) πιθανολογείται ότι το ποσό της επιχορήγησης θα εισπραχθεί. Οι επιχορηγήσεις καταχωρούνται στην εύλογη αξία και αναγνωρίζονται με τρόπο συστηματικό στα έσοδα, με βάση την αρχή του συσχετισμού των επιχορηγήσεων με τα αντίστοιχα κόστη τα οποία και επιχορηγούν.

Οι επιχορηγήσεις που αφορούν στοιχεία του ενεργητικού περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ως έσοδο επόμενων χρήσεων και αναγνωρίζονται συστηματικά και ορθολογικά στα έσοδα κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του παγίου στοιχείου του ενεργητικού.

Προβλέψεις

Ο Όμιλος διενεργεί προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις και κινδύνους όταν υπάρχει με παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, μεγάλη πιθανότητα εκροής πόρων που εμπεριέχουν οικονομικές επιπτώσεις για το διακανονισμό της υποχρέωσης και είναι εφικτό να εκτιμηθεί το ποσό της υποχρέωσης.

Αναγνώριση εσόδων

Τα συνήθη έσοδα του Ομίλου προέρχονται κυρίως από λειτουργικές μισθώσεις. Τα έσοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με την σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους μισθωτές της, το κόστος των κινήτρων αναγνωρίζεται με την ίδια μέθοδο κατά την διάρκεια της μίσθωσης, μειωτικά των εσόδων της λειτουργικής μίσθωσης. Τα μεταβλητά μισθώματα όπως ενοίκια βάσει κύκλου εργασιών των μισθωτών, καταχωρούνται ως έσοδα, στις περιόδους που γνωστοποιούνται στην Εταιρεία.

Ενδεχόμενα έσοδα από πώληση ακινήτων και λοιπών παγίων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης.

Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

Τα έσοδα από τόκους, που αφορούν σε τόκους από καταθέσεις όψεως και προθεσμίας, καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Όταν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα παρόμοιων τέτοιων στοιχείων έχει υποστεί απομείωση, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε για να προεξοφληθούν οι μελλοντικές ταμειακές ροές για τον σκοπό της επιμέτρησης της ζημίας απομείωσης.

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Αμοιβές και άμεσα έξοδα που αφορούν στην έκδοση δανείου ή στην αγορά χρεογράφων, χρηματοδότηση ή τροποποίηση και σε δεσμεύσεις για δάνεια αναγνωρίζονται σταδιακά στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια του στοιχείου με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός



χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή τις υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, ο Όμιλος υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψιν μελλοντικές πιστωτικές ζημίες. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται, εκτός από τους δύο βασικούς μετόχους, τον Παύλο Ευμορφίδη και τον Μιχαήλ Ευμορφίδη, καθένας από τους οποίους κατέχει το 50,00% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, καθώς και οι επιχειρήσεις, στις οποίες οι ως άνω μέτοχοι και ο Όμιλος διατηρούν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

Συμψηφισμός

Η απεικόνιση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του καθαρού ποσού που προκύπτει από συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων επιτρέπεται, μόνο εφόσον υφίσταται συμβατικό δικαίωμα που επιτρέπει το συμψηφισμό των ποσών που έχουν καταχωρηθεί και παράλληλα υπάρχει πρόθεση είτε για ταυτόχρονο διακανονισμό του συνολικού ποσού, τόσο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου όσο και της υποχρέωσης αντίστοιχα, είτε για διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει μετά το συμψηφισμό.

Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή

Ο δείκτης των βασικών κερδών ανά μετοχή (EPS) υπολογίζεται διαιρώντας το καθαρό κέρδος ή τη ζημία της περιόδου που αναλογεί στους κοινούς μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, αφαιρούμενων των μετοχών που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία και κατέχονται ως ίδιες μετοχές.

Σημ. 3 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών

Η σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ προϋποθέτει



τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών από τη Διοίκηση, οι οποίες επηρεάζουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τα έσοδα και έξοδα που αναγνωρίστηκαν στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου. Η Διοίκηση του Ομίλου πιστεύει ότι οι υποκειμενικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένων των γεγονότων που ίσχυαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

Ο Όμιλος προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές, εξ' ορισμού, σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

3.1 Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας των επενδύσεων του Ομίλου είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια συναφή αγορά βάσει εκτιμήσεων που διενεργεί ο Όμιλος. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές στο τέλος κάθε εταιρικής χρήσης. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψιν του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

- i. Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.
- ii. Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- iii. Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών. Αναφορικά με το σημείο αυτό, για την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, χρησιμοποιούνται παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων



ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

Σημ. 4 Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

Παράγοντες Χρηματοοικονομικού κινδύνου

A) Κίνδυνος αγοράς

i. Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και της μείωσης των μισθωμάτων. Η αρνητική μεταβολή τόσο στην εύλογη αξία των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της όσο και των μισθωμάτων επηρεάζουν άμεσα την χρηματοοικονομική θέση του και πιο συγκεκριμένα τα στοιχεία του ενεργητικού της και την κερδοφορία της.

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από την αρνητική μεταβολή της εμπορικής αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται από παράγοντες που σχετίζονται με:

- το μακροοικονομικό περιβάλλον της χώρας,
- τις εξελίξεις στην κτηματαγορά συνολικά άλλα και τις εξελίξεις στις επιμέρους τοπικές κτηματαγορές στις οποίες δραστηριοποιείται,
- τα χαρακτηριστικά των ακινήτων που κατέχει στο χαρτοφυλάκιο της,
- γεγονότα που αφορούν τους μισθωτές της Εταιρείας.

Η διαχείριση του κινδύνου γίνεται άμεσα από την λειτουργία οργάνων της Εταιρείας (Επιτροπή Επενδύσεων και Διοικητικό Συμβούλιο) που μεταξύ άλλων στοχεύουν στην μεγιστοποίηση της αξίας του χαρτοφυλακίου. Επιπλέον, το θεσμικό πλαίσιο του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει και διέπει την Εταιρεία, προβλέπει πέρα από την περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της από ανεξάρτητο εκτιμητή και συγκεκριμένα επιμέρους όρια για το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας. Επί παραδείγματι, η αξία κάθε ακινήτου δεν δύναται να υπερβαίνει το 25% της αξίας του χαρτοφυλακίου της ΑΕΕΑΠ, ενώ τα σχετικά κόστη από την ανέγερση, αποπεράτωση, επισκευή, αναπαλαίωση ή μεταβολή χρήσης των ακινήτων, απαγορεύεται να ξεπερνούν το 40% επί του συνόλου των επενδύσεων. Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων που σχετίζονται με την αρνητική μεταβολή των εμπορικών αξιών. Επιπροσθέτως, η Εταιρεία προκειμένου να εξασφαλίσει την αποτροπή του κινδύνου μείωσης των εμπορικών αξιών των ακινήτων του χαρτοφυλακίου, σε περιπτώσεις που κρίνει σκόπιμο πρόκειται να προβεί σε δαπάνες για βελτιώσεις και επισκευές επί των ακινήτων της καθώς επίσης, θα εξετάσει την πώληση μη στρατηγικών ακινήτων με σκοπό την επανεπένδυση κεφαλαίων σε ποιοτικότερα και πιο αποδοτικά ακίνητα.

Αναφορικά δε με το επίπεδο των τιμών των μισθωμάτων, ο Όμιλος περιορίζει τον κίνδυνο αυτόν μέσω λειτουργικών μισθώσεων οι οποίες είναι μακροπρόθεσμες. Επιπλέον, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ) ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει μεταβολή στα μισθώματα.

ii. Κίνδυνος πληθωρισμού



Η έκθεση του Ομίλου σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς σε όλες τις μισθωτικές συμβάσεις προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων με βάση τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, ενώ παράλληλα προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικής μεταβολής τα μισθώματα να μην μεταβάλλονται.

iii. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος ταμειακών ροών αφορά μεταβολές στις μελλοντικές ταμειακές ροές του Ομίλου που ενδεχομένως να επηρεάσουν τη δυνατότητα του να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις του. Ο Όμιλος έχει σε μεγάλο βαθμό εξασφαλισμένα έσοδα από μισθώματα μέχρι το 2029, συνεπώς η μεταβλητότητα των ταμειακών ροών και κατά συνέπεια ο κίνδυνος που απορρέει από αυτήν, κρίνεται περιορισμένος.

Επιπλέον ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς έχει στο παθητικό του δανειακές υποχρεώσεις ενώ και η φορολογία του Ομίλου συνδέεται με το επιτόκιο παρέμβασης της ΕΚΤ. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημίες ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόβλεπτων γεγονότων. Για την μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις λόγω μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει συμβάσεων στην μέγιστη περίοδο των τριών μηνών.

Ενδεικτικά αναφέρεται ότι σε περίπτωση που μεταβληθεί το Euribor κατά +1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου για το 2022 θα είναι αντίστοιχα € 19.412 ζημία (λόγω αύξησης του κόστους δανεισμού) ενώ αν μεταβληθεί κατά -1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου για το 2022 θα είναι αντίστοιχα € 19.412 κέρδος (λόγω μείωσης του κόστους δανεισμού).

Β) Πιστωτικός κίνδυνος (Επισφάλειες από μισθωτές)

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Στην προκειμένη περίπτωση ο Όμιλος υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών του, δηλαδή την πιθανότητα αυτοί να μην καταβάλλουν τα μισθώματα σύμφωνα με τους συμφωνηθέντες όρους. Μέσω της υλοποίησης του επενδυτικού πλάνου του Ομίλου αναμένεται να βελτιωθεί η διασπορά των μισθωμάτων ανά μισθωτή και ανά δραστηριότητα με επακόλουθο την περαιτέρω μείωση του σχετικού πιστωτικού κινδύνου.

Ένα σημαντικό μέρος της έκθεσης του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς ένα μεγάλο τμήμα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας είναι μισθωμένο σε συνδεδεμένες εταιρείες. Το ποσοστό των μισθωμάτων που προέρχεται από θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες ανέρχεται κατά την 31.12.2022 σε 95,8% έναντι 93,7% στις 31.12.2021 ετησίως (0 και 0).

Γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, είτε λειτουργικές είτε επενδυτικές, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές, της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων, ενώ εξετάζει την σύναψη και διατήρηση



αλληλόχρεων λογαριασμών με τραπεζικά ιδρύματα. Για την αποτελεσματική διαχείριση του κινδύνου αυτού καταρτίζεται προγραμματισμός ο οποίος περιλαμβάνει:

- Επενδυτικό πλάνο
- Χρηματοοικονομικό πλάνο
- Ετήσιο προϋπολογισμό
- Ετήσιο επιχειρησιακό σχέδιο

σύμφωνα με τον Κανονισμό Εσωτερικής Λειτουργίας που εφαρμόζει η Εταιρεία.

Δ) Κίνδυνος εποπτικών αρχών και συμμόρφωσης

Ο Όμιλος διατρέχει την συνεχή υποχρέωση συμμόρφωσης με τις ελληνικές εποπτικές αρχές. Διαθέτει ικανό προσωπικό με ευρύ αντικείμενο εμπειρίας και γνώσεων προκειμένου να παρακολουθεί αποτελεσματικά με συστηματικό τρόπο όλες τις εξελίξεις στο κανονιστικό και θεσμικό πλαίσιο που τον διέπει. Συμμορφούμενος με την ισχύουσα νομοθεσία, έχει αναπτύξει το σύνολο της απαιτούμενης τεκμηρίωσης και πολιτικών προκειμένου να υποστηρίζονται επιμέρους διαδικασίες όπως η διαχείριση σύγκρουσης συμφερόντων, η πρόσληψη διευθυντικών στελεχών και η αξιολόγηση προσωπικού, η γνωστοποίηση συναλλαγών από πρόσωπα που ασκούν διευθυντικά καθήκοντα κλπ. Επιπλέον έχει αναπτύξει συνεργασία με τους κατάλληλους εξωτερικούς συνεργάτες προκειμένου να λαμβάνει τεχνογνωσία και να ενημερώνεται εγκαίρως για οποιαδήποτε εξέλιξη των ανωτέρω ώστε να διαχειριστεί τον εν λόγω κίνδυνο με τον καλύτερο δυνατό τρόπο. Εντούτοις οι συνεχείς αλλαγές στο θεσμικό πλαίσιο, δημιουργούν συστηματικά απαιτήσεις προσαρμογής και παρακολούθησης από την πλευρά του Ομίλου.

Ε) Εξωτερικοί παράγοντες

Ο Όμιλος επενδύει μόνο στην ελληνική επικράτεια. Ο Όμιλος μπορεί να επηρεαστεί από παράγοντες που δεν μπορούν να ελεγχθούν όπως η μακροοικονομική κατάσταση της χώρας, πολιτικές αναταράξεις ή πολιτική αστάθεια, η εξέλιξη του τουρισμού, οι αλλαγές στο φορολογικό καθεστώς των ΑΕΕΑΠ αλλά και ο πόλεμος της Ουκρανίας.

Οι εξελίξεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την ελληνική οικονομία είναι πέραν του ελέγχου του Ομίλου και η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να τις προβλέψει ή να διαβλέψει τις τυχόν επιπτώσεις αυτών. Παρ' όλα αυτά η Διοίκηση και τα έμπειρα στελέχη της, εκτιμούν διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες του Ομίλου.

Ζ) Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Η Εταιρεία και ο Όμιλος παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων.

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



- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς («Επίπεδο 2»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς («Επίπεδο 3»). Η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν κατέχει χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρούμενα σε εύλογη αξία.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος κατέχουν επενδύσεις σε ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (Σημείωση 7 Επενδύσεις σε ακίνητα). Το σύνολο των επενδύσεων σε Ακίνητα εντάσσεται στο επίπεδο «3», σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13, για τις διαδικασίες μέτρησης της Εύλογης Αξίας. Για την εξαγωγή της Εύλογης αξίας των άνω Περιουσιακών στοιχείων χρησιμοποιούνται μη παρατηρήσιμα στοιχεία, λόγω της φύσης τους, της αγοράς και της δυσκολίας ρευστοποίησής τους. Τα μη παρατηρήσιμα στοιχεία αφορούν τις βέλτιστες πληροφορίες οι οποίες δύναται να είναι εταιρικά διαθέσιμες, καθώς και δεδομένα λοιπών συμμετεχόντων στην αγορά. Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων, των δανείων καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία. Κατά τη διάρκεια της χρήσης δεν διενεργήθηκαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3 για τη μέτρηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων

Διαχείριση κεφαλαίου

Σε ό,τι αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου της Εταιρείας, στόχος είναι η διασφάλιση της απρόσκοπτης λειτουργίας το Ομίλου, μεγιστοποιώντας τα οφέλη προς τους μετόχους και τα λοιπά εμπλεκόμενα μέρη.

Η διατήρηση ή η προσαρμογή της κεφαλαιουχικής δομής, μπορεί να γίνει μέσω της προσαρμογής του ποσού των μερισμάτων που καταβάλλονται στους μετόχους, της έκδοσης νέων μετοχών ή της πώλησης περιουσιακών στοιχείων για να μειωθεί ενδεχόμενος δανεισμός.

Ο Όμιλος ελέγχει τον κεφαλαιουχικό κίνδυνο με βάση τον συντελεστή μόχλευσης (leverage ratio). Παρακολουθούνται δύο συντελεστές και συγκεκριμένα i) ο λόγος του συνολικού δανεισμού προς το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού (debt ratio) και ii) ο λόγος του καθαρού δανεισμού προς το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού (net debt ratio). Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το σύνολο των δανεισμού (μακροπρόθεσμου και βραχυπρόθεσμου) συν έσοδα επόμενων χρήσεων μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα, επιτρέπει τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές με ποσά που στο σύνολο τους δεν υπερβαίνουν το 75% του ενεργητικού τους, για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων.

Παρακάτω παρουσιάζονται οι δείκτες μόχλευσης στο σύνολο του ενεργητικού κατά την 31.12.2022 σε σύγκριση με την 31.12.2021.



	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Δάνεια	1.876.250	2.824.394	1.876.250	2.824.394
Σύνολο στοιχείων ενεργητικού	120.934.706	103.340.803	98.307.828	83.363.448
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13.135.833	2.521.737	12.738.380	1.854.080
Debt Ratio	1,55%	2,73%	1,91%	3,39%
Net Debt	-11.259.583,00	302.657,00	-10.862.130,00	970.314,00

Σημ. 5 Τομείς Δραστηριότητας

Το σύνολο των ακινήτων του Ομίλου βρίσκεται εντός της Ελλάδας. Η γεωγραφική διασπορά είναι μικρή καθώς το σύνολο σχεδόν του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του βρίσκεται στην Αττική.

Ο Όμιλος διακρίνει το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του στους κάτωθι επιχειρηματικούς τομείς ανάλογα με την χρήση κάθε ακινήτου και την προέλευση του εσόδου (μισθώματος):

- Εμπορικοί χώροι - Καταστήματα
- Βιομηχανικά & Βιοτεχνικά Κτίρια
- Ξενοδοχεία
- Γραφεία
- Λοιπά (Γήπεδα/Οικόπεδα, Κατοικίες)

Τα ακίνητα που είναι υπό ανάπτυξη, εντάσσονται σε μία από τις ανωτέρω κατηγορίες ανάλογα με την προβλεπόμενη χρήση μετά την ολοκλήρωση των κτιριακών εργασιών.

Στον παρακάτω πίνακα γίνεται μία κατανομή των αποτελεσμάτων και των στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού του Ομίλου και της Εταιρείας σε κάθε έναν από τους ως άνω τομείς. Μεγέθη τα οποία δεν γίνεται να κατανεμηθούν, μπαίνουν στην στήλη «μη κατανεμόμενα».

Από 01. 01 έως 31.12.2022 (Όμιλος)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2022 - 31.12.2022
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.348.122	558.360	4.209.461	6.400	72.339	0	6.194.682
Μικτό κέρδος	1.348.122	558.360	4.209.461	6.400	72.339	0	6.194.682
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε	1.046.379	1.163.787	41.831	50.000	204.047	0	2.506.045



Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2022 - 31.12.2022
ακίνητα σε εύλογη αξία							
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-71.781	-18.622	-144.581	-3.401	-80.030	-59.041	-377.454
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0	0	0	0	0	-128.948	-128.948
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	-1.500	0	0	-948.819	-950.319
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	0	0	0	0	0	-134.048	-134.048
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	0	0	0	0	-4.127	-4.127
Λοιπά έσοδα	0	0	65.798	0	0	1.542.279	1.608.077
Λοιπά έξοδα	0	0	-6.089.113	0	0	-118.084	-6.207.197
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	2.322.720	1.703.525	-1.918.103	52.999	196.357	149.213	2.506.710
Έσοδα από τόκους	0	0	0	0	0	1.834	1.834
Έσοδα από επενδύσεις	0	0	0	0	0	0	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	-149.972	-149.972
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	2.322.720	1.703.525	-1.918.103	52.999	196.357	1.076	2.358.573
Φόρος εισοδήματος	0	0	0	0	0	-417.359	-417.359
Κέρδη μετά από φόρους	2.322.720	1.703.525	-1.918.103	52.999	196.357	-416.283	1.941.214
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημιές) από προγράμματα καθορισμένων παροχών						-4.285	-4.285
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	2.322.720	1.703.525	-1.918.103	52.999	196.357	-420.568	1.936.929



Στον παρακάτω πίνακα γίνεται κατανομή των επενδύσεων και διαθεσίμων του Ομίλου ανά επιχειρηματικό τομέα.

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	18.446.701	11.791.000	57.713.961	1.678.000	17.838.344	22.501	107.490.507
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	13.444.201	13.444.201
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	18.446.701	11.791.000	57.713.961	1.678.000	17.838.344	13.466.702	120.934.708
Σύνολο υποχρεώσεων	151.875	93.387	678.545	5.545	23.392	8.845.276	9.798.021
Απόδοση (Εσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	7,31%	4,74%	7,29%	0,38%	0,41%	0,00%	5,12%



Από 01. 01 έως 31.12.2022 (Εταιρεία)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΞΟΔΩΝ							01.01.2022 - 31.12.2022
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.219.318	558.360	3.065.300	12.847	72.339	0	4.928.164
Μικτό κέρδος	1.219.318	558.360	3.065.300	12.847	72.339	0	4.928.164
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	756.000	1.163.787	-2.307.790	50.000	204.047	0	-133.955
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-69.493	-18.622	-125.064	-3.401	-78.680	-59.041	-354.300
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού						-128.948	-128.948
Λοιπά λειτουργικά έξοδα						-931.144	-931.144
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων						-134.048	-134.048
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων						-4.127	-4.127
Λοιπά έσοδα						1.320.013	1.320.013
Λοιπά έξοδα			6.089.113,12			-111.126	-6.200.239
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	1.905.825	1.703.525	-5.456.667	59.446	197.706	-48.420	-1.638.585
Έσοδα από τόκους						1.834	1.834
Έσοδα από επενδύσεις						980.000	980.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα						-149.790	-149.790
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	1.905.825	1.703.525	-5.456.667	59.446	197.706	783.625	-806.541
Φόρος εισοδήματος						-334.904	-334.904



Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΞΟΔΩΝ							01.01.2022 - 31.12.2022
Κέρδη μετά από φόρους	1.905.825	1.703.525	-5.456.667	59.446	197.706	448.721	-1.141.445
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημιές) από προγράμματα καθορισμένων παροχών						-4.285	-4.285
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	1.905.825	1.703.525	-5.456.667	59.446	197.706	444.436	-1.145.730

Στον παρακάτω πίνακα γίνεται κατανομή των επενδύσεων και διαθεσίμων της Εταιρείας ανά επιχειρηματικό τομέα.

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	16.128.000	11.791.000	37.874.806	1.678.000	16.456.200	12.801	83.940.807
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	14.367.022	14.367.022
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	16.128.000	11.791.000	37.874.806	1.678.000	16.456.200	14.379.823	98.307.829
Σύνολο υποχρεώσεων	130.699	93.387	509.040	5.545	2.204	8.619.538	9.360.413
Απόδοση (Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	7,56%	4,74%	8,09%	0,77%	0,44%	0,00%	5,01%



Από 01.01 έως 31.12.2021 (Όμιλος)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2021 - 31.12.2021
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	728.202	437.207	1.995.936	29.300	70.404	0	3.261.048
Αποζημίωση λόγω υποχρεωτικής μείωσης μισθώματος	280.323	0	1.199.304	14.627	0	0	1.494.254
Μικτό κέρδος	1.008.525	437.207	3.195.240	43.926	70.404	0	4.755.302
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	3.231.512	650.000	8.962.488	-30.000	3.403.308	0	16.217.308
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	0	0	-8.042	0	0	-260.585	-268.627
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0	0	0	0	0	-82.429	-82.429
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	-8.362	0	0	-113.314	-121.677
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	0	0	0	0	0	-95.045	-95.045
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	0	0	0	0	-1.756	-1.756
Λοιπά έσοδα	0	0	74.699	0	0	418.654	493.353
Λοιπά έξοδα	0	0	-16.855	0	0	-59.954	-76.808
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	4.240.037	1.087.207	12.199.167	13.926	3.473.711	-194.428	20.819.621
Έσοδα από επενδύσεις	0	0	0	0	0	0	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	-4.226	0	0	-124.301	-128.527
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	4.240.037	1.087.207	12.194.941	13.926	3.473.711	-318.729	20.691.094
Φόρος εισοδήματος	0	0	-6.164	0	0	-83.528	-89.692
Κέρδη μετά από φόρους	4.240.037	1.087.207	12.188.777	13.926	3.473.711	-402.257	20.601.402



Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2021 - 31.12.2021
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες) από προγράμματα καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	0	23	23
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	4.240.037	1.087.207	12.188.777	13.926	3.473.711	-402.234	20.601.425

Στον παρακάτω πίνακα γίνεται κατανομή των επενδύσεων και διαθεσίμων του Ομίλου ανά επιχειρηματικό τομέα.

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	17.401.689	8.000.000	57.230.311	1.550.000	16.114.300	15.929	100.312.229
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	3.028.575	3.028.575
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	17.401.689	8.000.000	57.230.311	1.550.000	16.114.300	3.044.504	103.340.804
Σύνολο υποχρεώσεων	141.616	83.680	661.440	5.151	2.000	4.563.318	5.457.204
Απόδοση (Μικτό Κέρδος / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	5,80%	5,47%	5,58%	2,83%	0,44%	0,00%	4,74%



Από 01.01 έως 31.12.2021 (Εταιρεία)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2021 - 31.12.2021
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	660.592	437.207	1.451.616	34.578	70.404	0	2.654.396
Αποζημίωση λόγω υποχρεωτικής μείωσης μισθώματος	249.813	0	872.712	14.627	0	0	1.137.152
Μικτό κέρδος	910.405	437.207	2.324.328	49.204	70.404	0	3.791.548
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	554.000	650.000	7.430.000	-30.000	3.403.308	0	12.007.308
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	0	0	0	0	0	-246.350	-246.350
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0	0	0	0	0	-82.429	-82.429
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	0	0	0	-106.035	-106.035
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	0	0	0	0	0	-95.045	-95.045
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	0	0	0	0	-1.756	-1.756
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	197.705	197.705
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	-30.121	-30.121
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	1.464.405	1.087.207	9.754.328	19.204	3.473.711	-364.030	15.434.825
Έσοδα από επενδύσεις	0	0	0	0	0	500.000	500.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	-109.717	-109.717
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	1.464.405	1.087.207	9.754.328	19.204	3.473.711	26.253	15.825.108
Φόρος εισοδήματος	0	0	0	0	0	-71.502	-71.502
Κέρδη μετά από φόρους	1.464.405	1.087.207	9.754.328	19.204	3.473.711	-45.249	15.753.606
Αναλογιστικά Κέρδη/(ζημίες) από προγράμματα	0	0	0	0	0	23	23



Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2021 - 31.12.2021
καθορισμένων παροχών							
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	1.464.405	1.087.207	9.754.328	19.204	3.473.711	-45.226	15.753.629

Στον παρακάτω πίνακα γίνεται κατανομή των επενδύσεων και διαθεσίμων της Εταιρείας ανά επιχειρηματικό τομέα.

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	15.372.000	8.000.000	38.360.000	1.550.000	16.114.300	6.231	79.402.531
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	3.960.917	3.960.917
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	15.372.000	8.000.000	38.360.000	1.550.000	16.114.300	3.967.148	83.363.448
Σύνολο υποχρεώσεων	120.440	83.680	480.000	5.151	2.000	3.895.190	4.586.460
Απόδοση (Μικτό Κέρδος / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	5,92%	5,47%	6,06%	3,17%	0,44%	0,00%	4,78%

Σχετικά με την παραπάνω ανάλυση των επιχειρηματικών τομέων σημειώνεται ότι:

- Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των επιχειρηματικών τομέων.
- Τα περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα και πάγια περιουσιακά στοιχεία εφόσον υφίστανται αυτά.
- Τα μη κατανεμόμενα περιουσιακά στοιχεία αφορούν ενσώματα και άυλα περιουσιακά στοιχεία.
- Το σύνολο των απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων αφορά απαιτήσεις από μισθωτές, εγγυήσεις και λοιπές απαιτήσεις. Τα μη κατανεμόμενα αφορούν ταμειακά διαθέσιμα και λοιπές απαιτήσεις.

**Σημ. 6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία**

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία για τον Όμιλο και την Εταιρεία είχαν ως ακολούθως για το 2021 και το 2022. Οι αποσβέσεις που αποτυπώνονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων αφορούν αναλογικά τις θυγατρικές από την ημερομηνία κτήσης τους.

Όμιλος	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	11.050	16.841	27.891
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	11.050	16.841	27.891
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	1.350	14.256	15.606
Αποσβέσεις χρήσεως	0	1.756	1.756
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	1.350	16.012	17.362
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021	9.700	829	10.529
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	11.050	16.841	27.891
Προσθήκες	0	2.697	2.697
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	11.050	19.538	30.588
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	1.350	16.012	17.362
Αποσβέσεις χρήσεως	0	3.327	3.327
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	1.350	19.339	20.689
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022	9.700	200	9.900

Τα αντίστοιχα μεγέθη για την Εταιρεία είχαν ως εξής:

Εταιρεία	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	16.841	16.841
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	16.841	16.841
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	14.256	14.256
Αποσβέσεις χρήσεως	1.756	1.756
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	16.012	16.012
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021	829	829
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	16.841	16.841
Προσθήκες	2.697	2.697
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	19.538	19.538



Εταιρεία	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	16.012	16.012
Αποσβέσεις χρήσεως	3.327	3.327
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	19.339	19.339
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022	200	200

Η Εταιρεία παρακολουθεί τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία στο ιστορικό κόστος.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα υπό αξιοποίηση αποτιμώνται στην εύλογη αξία μόνο εάν αυτή μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Σε αντίθετη περίπτωση καταχωρούνται στο κόστος κτήσης και παραμένουν στο κόστος κτήσης (μείον τυχόν ζημιά απομείωσης) μέχρι που (α) η εύλογη αξία μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία ή (β) η κατασκευή έχει ολοκληρωθεί.

Τέλος, η Εταιρεία κατέχει άυλα περιουσιακά στοιχεία αξίας €7.200 (λογισμικό).

Σημ. 7 Επενδύσεις σε ακίνητα

Επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου

Οι επενδύσεις σε ακίνητα για τον Όμιλο τα έτη 2021 και 2022 ήταν αυτές του παρακάτω πίνακα.

ΌΜΙΛΟΣ	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Υπόλοιπο 01.01.2021	21.158.575	62.440.925	83.599.500
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	390.000	0	390.000
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	30000	59.492	89.492
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	0	0	0
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	0	0
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	4.161.983	12.055.325	16.217.308
Υπόλοιπο 31.12.2021	25.740.558	74.555.742	100.296.300
Υπόλοιπο 01.01.2022	25.740.558	74.555.742	100.296.300
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	917.001	3.737.265	4.654.265
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	11.396	11.396



ΌΜΙΛΟΣ	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	0	0	0
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	0	0
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	639.695	1.866.349	2.506.045
Υπόλοιπο 31.12.2022	27.297.254	80.170.752	107.468.006

Τα αντίστοιχα μεγέθη για την Εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Υπόλοιπο 01.01.2021	16.911.706	49.997.794	66.909.500
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	390.000	0	390.000
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	30.000	59.492	89.492
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	0	0	0
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	0	0
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	3.088.147	8.919.161	12.007.308
Υπόλοιπο 31.12.2021	20.419.853	58.976.447	79.396.300
Υπόλοιπο 01.01.2022	20.419.853	58.976.447	79.396.300
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	917.001	3.737.265	4.654.265
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	11.396	11.396
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	0	0	0
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	0	0
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	-34.006	-99.950	-133.955
Υπόλοιπο 31.12.2022	21.302.848	62.625.158	83.928.006

Στις 11 Ιανουαρίου 2022 η Εταιρεία απόκτησε τριώροφο διατηρητέο κτίριο στην οδό Ασκληπιού στην Αθήνα με τίμημα € 203.199. Η αξία του εκτιμήθηκε στις € 518.000€.

Στις 21 Ιουλίου 2022 η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση πολυώροφου βιομηχανικού κτιρίου συνολικής επιφάνειας 7.279,45 τ.μ. (επί οικοπέδου 4.710,66 τ.μ.) το οποίο βρίσκεται στον Δήμο Μεταμόρφωσης έναντι τιμήματος € 2.600.000. Η αξία του ακινήτου εκτιμήθηκε σε € 3.365.000.



Στις 1 Σεπτεμβρίου 2022 η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση οικοπέδου 20.673 τ.μ. με ξενοδοχειακό συγκρότημα 5.801 τ.μ. σε παραθαλάσσιο οικόπεδο στο Ρίο στον Οικισμό Αραχωβίτικα του Νομού Αχαΐας, έναντι τιμήματος €1.800.000. Η αξία του ακινήτου εκτιμήθηκε σε € 4.726.000.

Μέθοδοι αποτίμησης

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητο εκτιμητή δύο φορές σε κάθε εταιρική χρήση. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψη η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων.

Αναφορικά με την αποτίμηση στην εύλογη αξία του ξενοδοχείου της εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5, Αθήνα και τον λογιστικό χειρισμό αυτής σημειώνουμε ότι :

Η εκτιμητική προσέγγιση που έχει υιοθετηθεί από τον Πιστοποιημένο Εκτιμητή της εταιρείας Solum Property Solutions ακολουθεί την αρχή της συντηρητικότητας και εκτιμά την αξία του ακινήτου στην λογική της αποδοχής της από 30/11/2022 Έκθεσης Αυτοψίας του Τμήματος Ελέγχου Κατασκευών της Δ/σης Δόμησης του Δήμου Αθηναίων.

Επισημάνουμε ότι η εκτίμηση της αξίας του ακινήτου θα ανέρχονταν κατά την 31/12/2022 σε € 30,35 εκατ. εξαιρούμενων των οικονομικών συνεπειών της υπόθεσης που περιγράφεται αναλυτικά στην Σημ. 29 των οικονομικών καταστάσεων ενώ η Εταιρεία έχει προχωρήσει σε πλήθος νομικών ενεργειών που αν ευδοκιμήσουν και δικαιωθεί, τότε η αξία του ακινήτου θα προσαρμοστεί ανάλογα.

Η αξία του ξενοδοχείου μειώθηκε από € 30.350.000 σε € 19.486.488 λόγω της μειωμένης δυναμικότητας και της μη λειτουργίας του ξενοδοχείου για ένα έτος προκειμένου να πραγματοποιηθούν οι απαραίτητες αναδιαμορφώσεις ενώ η αξία του ξενοδοχείου μειώθηκε περεταίρω κατά τα κόστη αναδιαμόρφωσής και κατά τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης για να προκύψει τελική αξία για το ακίνητο € 11.670.000. Αναφορικά με τον υπολογισμό των προστίμων όπως αναλυτικά περιγράφεται στην ίδια σημείωση ο Δήμος Αθηναίων προχώρησε σύμφωνα με την απόφαση της 26.01.2023 του ΣΥΠΟΘΑ σε επαναυπολογισμό των προστίμων που είχαν αρχικά καταλογιστεί με την αρ. πρωτ 12457/30.11.2022 έκθεση αυτοψίας του τμήματος Ελέγχου Κατασκευών της Διεύθυνσης Δόμησης της Γενικής Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών & Έργων του Δήμου Αθηναίων, υπολογίζοντας αυτά σύμφωνα με το υπηρεσιακό σημείωμα αρ πρωτοκόλλου 1617/15-02-23 σε € 4.059.203,86 για το πρόστιμο ανέγερσης και €2.029.601,93 για το πρόστιμο διατήρησης σύνολο € 6.088.806.

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 παράγραφος 50 κατά τον προσδιορισμό της λογιστικής αξίας επένδυσης σε ακίνητα, σύμφωνα με τη μέθοδο της εύλογης αξίας, η οικονομική οντότητα αποφεύγει διπλό λογισμό των περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων που αναγνωρίζονται ως ξεχωριστά περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις. Δεδομένου λοιπόν ότι για τον υπολογισμό της Εύλογης αξίας του συγκεκριμένου ακινήτου τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης έχουν ληφθεί υπόψη (έχουν μειώσει την αξία) η εταιρεία για σκοπούς σύνταξης των καταστάσεων έχει προχωρήσει στην αύξηση των επενδύσεων σε ακίνητα κατά € 6.088.806 σε σχέση με την αποτίμηση που έχει διενεργηθεί από τον πιστοποιημένο εκτιμητή αφού έχει αναγνωρίσει ισόποση υποχρέωση σε βάρος των ατομικών και ενοποιημένων αποτελεσμάτων της περιόδου

Σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β1425/19.7.2000 για τον καθορισμό μεθόδων αποτίμησης των στοιχείων ακίνητης περιουσίας του ενεργητικού των ΑΕΕΑΠ, οι εκτιμήσεις βασίζονται σε τουλάχιστον δύο μεθόδους.



Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται ανά είδος ακινήτου, οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για την διενέργεια των εκτιμήσεων για την 31.12.2022:

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης στην λήξη (%)
Βιομηχανικά Κτίρια	11.791.000	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5-50%- Μέθοδος Υλική 60%. Μέθοδος Εισοδήματος 40-50%- Μέθοδος Εισοδήματος-Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 95%.	66.416	8,6% - 9,9%	7,1% -8,4%
Σταθμός αυτοκινήτων (Ημιτελές κτίριο)	8.952.800	Μέθοδος Συγκριτική Μέθοδος 5% - Μέθοδος Υπολειμματική 95%.	-	11,40%	9,00%
Γραφεία	1.600.000	Μέθοδος Εισοδήματος 10% - Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 90%.	-	-	-
Οικιστική Κατοικία	1.506.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5% -Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 95%.	-	-	-
Καταστήματα	16.128.000	Μέθοδος Συγκριτικών στοιχείων 5-25%- Μέθοδος Εισοδήματος 75-95%. Μέθοδος Υλική 10%, -Μέθοδος Εισοδήματος 90%. Μέθοδος Υλική 10%- Συγκριτική 80%, - Εισοδήματος 10%. Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 30% - Εισοδήματος 70%	78.792	7,6% - 9,3%	6,6% - 7,45%
Γήπεδα	1.150.800	Μέθοδος Υπολειμματική 20%- Μέθοδος Συγκριτική 80%. Μέθοδος Συγκριτική 5%-Μέθοδος Εισοδήματος 95%.	11.000	-	-
Οικόπεδο	4.924.600	Μέθοδος Συγκριτική 5%-Υπολειμματική 95%. Μέθοδος Υπολειμματική 10%-Συγκριτική 90%. Μέθοδος Συγκριτική 95%- Υπολειμματική 5%.	-	-	-
Ξενοδοχείο	61.414.806	Μέθοδος Εισοδήματος 5%-Μέθοδος Συγκριτικών στοιχείων 95%. Μέθοδος Εισοδήματος 5%-Μέθοδος Κερδών 95%. Μέθοδος Συγκριτική 5%-Μέθοδος Κερδών 95%.	-	10,5%-11,2%	8,2% - 9%
	107.468.006				

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της εταιρείας πραγματοποιήθηκε από τον ανεξάρτητο εκτιμητή με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2022, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Για το χαρτοφυλάκιο της εταιρείας χρησιμοποιήθηκαν οι ακόλουθες μέθοδοι: Μέθοδος Εισοδήματος/Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF), Συγκριτική Μέθοδος, Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης και Υπολειμματική Μέθοδος.



Από την παραπάνω εκτίμηση προέκυψε για την 31.12.2022 καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους € 2.506.045 για τον Όμιλο και ζημιά € 133.426 για την Εταιρεία αντίστοιχα. Κατά την 31.12.2021, το καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ανήλθε σε ποσό € 16.217.308 και € 12.007.308 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα.

Ανάλυση Ευαισθησίας

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 1% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση €5,2 εκατ. χαμηλότερη ή € 5,7 εκατ. υψηλότερη. Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 1% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση € 7,3 εκατ. χαμηλότερη ή € 9,3 εκατ. υψηλότερη.

Σημ. 8 Συμμετοχές σε θυγατρικές Εταιρείες

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες αναλύονται παρακάτω.

Θυγατρική	Έδρα	Όμιλος		Εταιρεία		Μέθοδος Ενοποίησης
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	
CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	Ελλάδα	100%	100%	100%	100%	Ολική
PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	Ελλάδα	100%	100%	100%	100%	Ολική

Οι συμμετοχές σε θυγατρικές αναλύονται ως κάτωθι για την Εταιρεία κατά την 31.12.2022 και την 31.12.2021

Συμμετοχές σε θυγατρικές 31/12/2022						
A/A	Επωνυμία Θυγατρικών	Υπόλοιπο έως 31.12.21	Προσθήκες 01/01-31/12/2022	Μειώσεις 01/01-31/12/2022	Απομειώσεις 01/01-31/12/2022	Υπόλοιπο 31/12/2022
1	CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	1	-	-	-	1
2	PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	1	-	-	-	1
	ΣΥΝΟΛΟ	2	-	-	-	2

Σημ. 9 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Δοσμένες εγγυήσεις	5.400	5.400	5.400	5.400
Σύνολο	5.400	5.400	5.400	5.400

Στις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις της εταιρείας περιλαμβάνονται ποσά που αφορούν δοσμένες εγγυήσεις προς παρόχους ΔΕΚΟ για την ηλεκτροδότηση και υδροδότηση ακινήτων τα οποία η Εταιρεία δεν έχει μισθώσει.

**Σημ. 10 Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις**

Οι απαιτήσεις προς πελάτες και οι λοιπές εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται ως κάτωθι για τον Όμιλο και την Εταιρεία:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Εμπορικές απαιτήσεις	237.285	101.774	236.379	101.774
Προκαταβολές για αγορά παγίων και λοιπές προκαταβολές σε προμηθευτές	212.925	402.601	212.925	402.601
Επιταγές εισπρακτέες (μεταχρονολογημένες)	78.820	0	0	0
Απαιτήσεις προ Προβλέψεων	529.030	504.375	449.304	504.375
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-424.948	-290.900	-424.948	-290.900
Σύνολο	104.082	213.475	24.356	213.475

Στις απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.12.2022 ποσά ύψους € 110.932 και € 32.112 αντίστοιχα (εμπορικές απαιτήσεις € 32.112 και επιταγές εισπρακτέες €78.820 για τον Όμιλο και εμπορικές απαιτήσεις € 32.112 για την Εταιρεία) αφορούν συνδεδεμένα μέρη και συγκεκριμένα την Α. ΤΕΡΖΑΚΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΕ (απαιτήσεις από μισθώσεις – ποσό € 32.112) και την θυγατρική εταιρεία Pavillem (επιταγή εισπρακτέα ύψους €78.820). Στην κατηγορία «Προκαταβολές για αγορά παγίων και λοιπές προκαταβολές σε προμηθευτές» περιλαμβάνονται προκαταβολές προς διάφορους προμηθευτές ύψους € 212.925.

Στις εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας κατά την 31.12.2021 περιλαμβάνόταν ποσό € 200.002 που αφορούσε τίμημα που είχε ήδη καταβληθεί για αγορά ακινήτου επί της οδού Ασκληπιού 96-96Α στην Αθήνα που ολοκληρώθηκε τον Ιανουάριο 2022. Επιπλέον, ποσό ύψους € 202.599 αφορούσε προκαταβολές προς διάφορους προμηθευτές. Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας από μισθώματα στην ίδια ημερομηνία ανέρχονται σε ποσό συνολικά € 101.774. Ποσό € 24.061 των απαιτήσεων αυτών αφορά απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας από συνδεδεμένα μέρη.

Η εταιρεία έχει προβεί στο σχηματισμό πρόβλεψης απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις (προκαταβολές προς προμηθευτές) ποσού € 424.948 τις οποίες θεωρεί δύσκολο να εισπράξει. Μέσα στην ελεγχόμενη χρήση η εταιρεία πρόβη σε σχηματισμό επιπλέον πρόβλεψης απομείωσης ποσού €134.048.

Συγκεκριμένα, ως προς τις απαιτήσεις από μισθώσεις, η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία είσπραξης των ανωτέρω απαιτήσεων.



Η χρονική απεικόνιση των πελατών και των λοιπών εμπορικών απαιτήσεων του Ομίλου μη συμπεριλαμβανομένων των επιταγών αναλύεται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Έως 180 ημέρες	39.477	213.475
Από 181 ημέρες έως 360	64.605	0
Πέραν των 360 ημερών	0	0
Σύνολο	104.082	213.475

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

	31.12.2022	31.12.2021
Έως 180 ημέρες	24.356	213.475
Από 181 ημέρες έως 360	0	0
Πέραν των 360 ημερών	0	0
Σύνολο	24.356	213.475

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους, καθώς η είσπραξή τους αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται ασήμαντη.

Σημ. 11 Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Απαιτήσεις από Δημόσιο	193.722	292.779	193.722	292.779
Λοιπές απαιτήσεις	10.563	583	10.563	583
Απαιτήσεις από θυγατρικές	0	0	1.400.000	1.600.000
Σύνολο	204.285	293.362	1.604.285	1.893.362

Οι λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνουν:

- Οι απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο ύψους € 193.722 αφορούν α) προκαταβολή φόρου εισοδήματος προηγούμενων χρήσεων ποσού €55.204, β) υπόλοιπο ύψους € 132.307 από επιδότηση εργοδοτικού κόστους περιόδου 2010 – 2014 της πρώην ΜΑΧΙ ΑΒΕΕ της οποίας η Εταιρεία είναι διάδοχος βάσει εγκριτικής απόφασης ΔΥΠΑ/ΚΠΑ 2 Ξάνθης με αρ. πρωτ. 940/31.05.2022 και Άρθρου 21 Ν. 1767/1988 για συνολικό ποσό € 1.293.582. Η απαίτηση αυτή πρόκειται να συμψηφιστεί με μελλοντικές φορολογικές και ασφαλιστικές υποχρεώσεις της Εταιρείας (0) και γ) άλλες απαιτήσεις από το Δημόσιο ύψους € 6.211.
- Έξοδα επόμενων χρήσεων € 10.563 για συντήρηση λογισμικών και ασφαλιστήρια συμβόλαια.



- iii. Στις απαιτήσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται επίσης απαιτήσεις από την θυγατρική CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε. συνολικού ποσού € 1.400.000 κατά την 31.12.2022 έναντι €1.600.000 κατά την 31.12.2021. Το ποσό προέρχεται από καταθέσεις για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου η οποία δεν πραγματοποιήθηκε. Αντίστοιχα κατά την 31.12.2021 το ποσό αναλύεται σε € 100.000 υπόλοιπο μερισμάτων 2019 (ΤΓΣ της 30/06/2020) και € 1.500.000 από καταθέσεις για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου η οποία δεν πραγματοποιήθηκε (€ 1.135.000 από το 2018 και € 365.000 από το 2020). Απόφαση της Διοίκησης είναι να γίνονται σταδιακές αποπληρωμές από την θυγατρική έναντι της απαίτησης αυτής.

Δεν υπάρχουν άλλες απαιτήσεις στις υπόλοιπες εταιρείες του Ομίλου για το 2022 όσο και για το 2021.

Η χρονική απεικόνιση των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται του Ομίλου αναλύεται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Έως 180 ημέρες	0	0
Από 181 ημέρες έως 360	17.680	231.364
Πέραν των 360 ημερών	186.605	61.998
Σύνολο	204.285	293.362

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

	31.12.2022	31.12.2021
Έως 180 ημέρες	0	0
Από 181 ημέρες έως 360	16.774	231.364
Πέραν των 360 ημερών	1.587.511	1.661.998
Σύνολο	1.604.285	1.893.362

Σημ. 12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ταμείο	5.639	3.114	2.601	141
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	13.130.033	2.518.558	12.735.617	1.853.873
Καταθέσεις όψεως σε Ξ.Ν.	162	65	162	65
Σύνολο	13.135.834	2.521.737	12.738.380	1.854.080

**Σημ. 13 Μετοχικό κεφάλαιο**

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο 01.01.2021	36.000.000	36.000.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Υπόλοιπο 31.12.2021	36.000.000	36.000.000
Υπόλοιπο 01.01.2022	36.000.000	36.000.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	7.200.000	7.200.000
Υπόλοιπο 31.12.2022	43.200.000	43.200.000

Στην από 25.02.2022 συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρίας κατά ποσό € 7,2 εκ. και η εισαγωγή του συνόλου των μετοχών στην ρυθμιζόμενη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Συγκεκριμένα, αποφασίστηκε να γίνει αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ποσού επτά εκατομμυρίων διακοσίων χιλιάδων ευρώ (7.200.000,00 €) με την έκδοση επτά εκατομμυρίων διακοσίων χιλιάδων (7.200.000) νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1,00 €) εκάστης, καλυπτόμενης της αύξησης με δημόσια προσφορά. Στις 14.06.2022 ολοκληρώθηκε η διαδικασία εισαγωγής της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η τελική τιμή διάθεσης της μετοχής κατά την είσοδο της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο ήταν € 2,25 ανά μετοχή, επομένως το ποσό που αντλήθηκε είχε ως εξής:

- Ποσό € 7,2 εκ. (€1,00 ανά μετοχή) αφορά την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου
- Ποσό € 9,0 εκ. (€1,25 ανά μετοχή) αφορά διαφορά υπέρ το άρτιο

Σημ. 14 Αποθεματικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Τακτικό Αποθεματικό	817.714	579.403	621.461	434.145
Λοιπά Αποθεματικά & Αποθεματικά νόμων	18.968.927	19.013.025	18.968.927	19.013.025
Ίδιες Μετοχές	-1.295.350	0	-1.295.350	0
Σύνολο	18.491.290	19.592.428	18.295.037	19.447.170

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ποσό 5% ετησίως για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού. Η αφαίρεση για σχηματισμό αποθεματικού παύει να είναι υποχρεωτική, μόλις αυτό φθάσει το ένα τρίτο (1/3) τουλάχιστον του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό χρησιμοποιείται αποκλειστικά πριν από κάθε διανομή μερίσματος προς εξίσωση του τυχόν χρεωστικού υπολοίπου της κατάστασης αποτελεσμάτων.

Μέσα στην ελεγχόμενη χρήση η μητρική εταιρεία προέβη σε σχηματισμό αποθεματικού ύψους € 187.316 και η θυγατρική εταιρεία Ravillem Κτηματική Μονοπρόσωπη Α.Ε, σε σχηματισμό αποθεματικού ύψους € 50.995.

**Σημ. 15 Δανειακές υποχρεώσεις**

Τον Οκτώβριο του 2018, η Εταιρεία προέβη στην έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου συνολικού ύψους € 4,2 εκ. Οι πληρωμές των ομολογιών γίνονται ανά τρίμηνο, με κυμαινόμενο επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor τριμήνου πλέον περιθωρίου. Σε εξασφάλιση της οφειλής από το ομολογιακό δάνειο έχουν παρασχεθεί οι ακόλουθες εξασφαλίσεις:

- i. Προσημέωση Υποθήκης (Α' Σειράς/ Τάξης) ποσού € 5.040.000 επί του ακινήτου της Εταιρείας στην Φαλήρου 5, Αθήνα.
- ii. Ενέχυρο επί της σύμβασης μίσθωσης με την μισθώτρια του παραπάνω ακινήτου.
- iii. Εκχώρηση απαιτήσεων από ασφαλιστήρια του ως άνω ακινήτου.
- iv. Εκχώρηση λογαριασμού της εταιρείας

Επιπλέον η εταιρεία τον Μάρτιο του 2021 έλαβε από την Optima Bank μακροπρόθεσμο δάνειο 5ετούς διάρκειας ύψους € 500.000 με εγγύηση κατά 80% από το Ταμείο Εγγυοδοσίας Επιχειρήσεων COVID-19 της Ελληνικής Αναπτυξιακής Τράπεζας. Για το υπόλοιπο 20% έγινε εκχώρηση λογαριασμού όψεως της Εταιρείας. Παρασχέθηκε περίοδος χάριτος 12 μηνών, με κυμαινόμενο επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor τριμήνου πλέον περιθωρίου.

Αναλυτικά στοιχεία των δανείων αυτών παρατίθενται κατωτέρω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Ομολογιακό δάνειο	630.000	1.470.000	630.000	1.470.000
5ετές δάνειο	281.250	406.250	281.250	406.250
Σύνολο	911.250	1.876.250	911.250	1.876.250
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Ομολογιακό δάνειο	840.000	852.800,00	840.000	852.800
5ετές δάνειο	125.000	95.344,00	125.000	95.344
Σύνολο	965.000	948.144,28	965.000	948.144
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	1.876.250	2.824.394	1.876.250	2.824.394

Βάσει των παραπάνω, η λήξη των δανείων της Εταιρείας και του Ομίλου έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Έως 1 έτος	965.000	948.144	965.000	948.144
Από 1 έως 5 έτη	911.250	1.876.250	911.250	1.876.250
Πάνω από 5 έτη	0	0	0	0
Σύνολο	1.876.250	2.824.394	1.876.250	2.824.394



Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχει ως εξής:

	Όμιλος	Εταιρεία
	31.12.2022	31.12.2022
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2021:	3.167.282	3.167.282
Ταμειακές εκροές	-857.282	-857.282
Προσθήκες	500.000	500.000
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	14.394	14.394
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2021:	2.824.394	2.824.394
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2022:	2.824.394	2.824.394
Ταμειακές εκροές	-5.933.750	-5.933.750
Προσθήκες	5.000.000	5.000.000
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	-14.394	-14.394
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 30.06.2022:	1.876.250	1.876.250

Η εύλογη αξία των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας και του Ομίλου ανέρχεται, κατά την 31.12.2022, στα € 1.876.250.

Η Εταιρεία συμμορφώθηκε καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31.12.2022 με όλους τους όρους των συμβάσεων των δανείων της.

Σημ. 16 Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού

Σύμφωνα με τον Ν.2112/20 και 4093/2012 η Εταιρεία καταβάλλει στους εργαζόμενους αποζημιώσεις επί απόλυσης ή αποχώρησης λόγω συνταξιοδότησης. Το ύψος των καταβαλλόμενων ποσών αποζημίωσης εξαρτάται από τα έτη προϋπηρεσίας, το ύψος των αποδοχών και τον τρόπο απομάκρυνσης από την υπηρεσία (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Η θεμελίωση δικαιώματος συμμετοχής σε αυτά τα προγράμματα, πραγματοποιείται μέσω της κατανομή των παροχών στα τελευταία 16 έτη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων ακολουθώντας την κλίμακα του Ν.4093/2012.

Οι παρακάτω πίνακες παρουσιάζουν την επίδραση στις ατομικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις από την μεταβολή λογιστικής πολιτικής για κάθε συγκεκριμένο κονδύλι των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που επηρεάζεται. Τυχόν γραμμές οι οποίες δεν επηρεάστηκαν από τις αλλαγές που επέφερε η μεταβολή της λογιστικής πολιτικής δεν περιλαμβάνονται στον πίνακα:



Οι μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Καθαρή Υποχρέωση στην έναρξη της χρήσης	1.838	1.140	1.838	1.140
Πληρωθείσες παροχές	0	0	0	0
Καθαρό έξοδο χρήσης	723	721	723	721
Μη Καταχωρούμενα Αναλογιστικά (κέρδη) / Ζημίες	4.285	-23	4.285	-23
Καθαρή Υποχρέωση στη λήξη της χρήσης	6.846	1.838	6.846	1.838

Τα ποσά που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων έχουν ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Κόστος υπηρεσίας	705	710	705	710
Κόστος προϋπηρεσίας λόγω τροποποιήσεων	0	0	0	0
Χρηματοοικονομικό κόστος	18	11	18	11
Τερματικές Παροχές/ Επίδραση Περικοπής/ Διακανονισμού	0	0	0	0
Καθαρό έξοδο χρήσης	723	721	723	721

Τα ποσά που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Αναλογιστικά (κέρδη)/Ζημίες της Δέσμευσης Καθορισμένων Παροχών λόγω εμπειρικών προσαρμογών	4.285	-23	4.285	-23
Αναλογιστικά (κέρδη)/Ζημίες της Δέσμευσης Καθορισμένων Παροχών λόγω αλλαγής παραδοχών	0	0	0	0
Αναλογιστικά (Κέρδη)/ Ζημίες της περιόδου	4.285	-23	4.285	-23
Αναβαλλόμενος Φόρος που αναλογεί	0	0	0	0
Αναβαλλόμενος Φόρος λόγω μεταβολής φορολογικού συντελεστή	0	0	0	0
Σύνολο	4.285	-23	4.285	-23

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τους ανωτέρω λογιστικούς σκοπούς είναι οι εξής:

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Βασικές Αναλογιστικές Παραδοχές				
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,00%	1,00%	3,00%	1,00%
Αναμενόμενη ετήσια αύξηση αποδοχών	3,00%	2,00%	3,00%	2,00%

**Σημ. 17 Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις & Έσοδα Επόμενων Χρήσεων**

Ως προς τα Έσοδα επόμενων χρήσεων:

Έσοδα Επόμενων Χρήσεων	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Έξοδα επομένων χρήσεων	77.345	54.737	0	13.376
Σύνολο	77.345	54.737	0	13.376

Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ληφθήσεις εγγυήσεις από μισθώσεις	952.744	893.887	740.875	691.271
Επιστρεπτέα Προκαταβολή	0	597.143	0	145.920
Λοιπές υποχρεώσεις	3.348.843	73.092	3.348.843	0
Σύνολο	4.301.587	1.564.122	4.089.718	837.190

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται:

- Ληφθείσες εγγυήσεις από τους μισθωτές για τα ακίνητα που μισθώνονται
- Έξοδα επομένων χρήσεων από μακροπρόθεσμο μέρος ρύθμισης ΦΠΑ καθώς και από επιχορηγήσεις πάγιων επενδύσεων.
- Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τόσο στον Όμιλο όσο και στην Εταιρεία το μακροπρόθεσμο μέρος € 3.348.843 από τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης (συνολικού ποσού € 6.088.805) για το ξενοδοχείο της εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5, Αθήνα.

Σημ. 18 Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Οι οφειλές του Ομίλου και της Εταιρείας προς διάφορους προμηθευτές και λοιπούς παρόχους έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Υποχρεώσεις σε προμηθευτές	69.616	59.349	61.708	54.944
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	506.144	261.425	395.933	189.154
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.960.232	691.339	2.929.958	665.565
Σύνολο	3.535.992	1.012.113	3.387.599	909.662

Οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας (έως 12 μηνών) και δε βαρύνονται με τόκους. Αναλυτικότερα, περιλαμβάνουν για το 2022:

- Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς προμηθευτές, ποσό € 69.616 για τον Όμιλο και € 61.708 για την Εταιρεία.
- Τρέχουσες φορολογικές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, όπως αναλύονται κατωτέρω.

Αντίστοιχα για το 2021, στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται:



- i. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς προμηθευτές, ποσό € 59.349 για τον Όμιλο και €54.944 για την Εταιρεία. Αφορούν κυρίως αμοιβές τεχνικών εταιρειών στο πλαίσιο έργων που υλοποιεί η Εταιρεία.
- ii. Τρέχουσες φορολογικές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, όπως αναλύονται κατωτέρω.

Η χρονική απεικόνιση των υποχρεώσεων προς προμηθευτές του Ομίλου αναλύεται ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Έως 180 ημέρες	2.573.607	952.764
Από 181 ημέρες έως 360	913.320	0
Πέραν των 360 ημερών	49.065	59.349
Σύνολο	3.535.992	1.012.113

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

	31.12.2022	31.12.2021
Έως 180 ημέρες	2.429.619	854.719
Από 181 ημέρες έως 360	913.320	0
Πέραν των 360 ημερών	44.659	54.944
Σύνολο	3.387.599	909.663

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις αναλύονται περαιτέρω ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Φόρος εισοδήματος	363.221	44.226	292.014	34.561
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	106.744	193.189	80.083	131.606
Φόροι και τέλη αμοιβών προσωπικού	5.174	755	5.174	755
Φόροι και τέλη αμοιβών τρίτων	18.661	16.052	18.661	16.052
Λοιποί φόροι και τέλη	12.343	7.203	0	6.178
Σύνολο Υποχρεώσεων από φόρους	506.144	261.425	395.933	189.154

Οι υποχρεώσεις αυτές αφορούν:

- Τον Φόρο που καταβάλλουν οι ΑΕΕΑΠ και οι θυγατρικές τους για το Β' Εξάμηνο 2022 και είναι καταβλητέος μέχρι 20.01.2023.
- Φόρο προστιθέμενης αξίας για τον Δεκέμβριο 2022
- Φόρο μισθωτών υπηρεσιών κλπ για το προσωπικό του Ομίλου.
- Φόρο εργολάβων (3%) και παρακράτηση φόρου (20%).
- Λοιπούς φόρους και τέλη (χαρτόσημα κλπ).



Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Υποχρεώσεις προς Ασφαλιστικά Ταμεία	8.390	3.439	8.390	3.439
Πιστωτές Διάφοροι	0	3.500	0	0
Έσοδα επόμενης χρήσης	10.561	30.163	0	19.602
Έξοδα χρήσης δεδουλευμένα	43.024	12.524	43.024	12.524
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	0	630.000	0	630.000
Επιστρεπτέα Προκαταβολή	0		0	0
Άλλες βραχ. Υποχρεώσεις	2.898.257	11.713	2.878.544	0
Σύνολο λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	2.960.232	691.339	2.929.958	665.565

Οι άλλες βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τόσο στον Όμιλο όσο και στην Εταιρεία το βραχυπρόθεσμο μέρος € 2.739.963 από τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης για το ακίνητο της Εταιρείας στην οδό Φαλήρου 5, Αθήνα.

Σημ. 19 Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Έσοδα από Μισθώματα	6.194.682	3.261.048	4.928.164	2.654.396
Επιδότηση ενοικίου	0	1.494.254	0	1.137.152
Σύνολο	6.194.682	4.755.302	4.928.164	3.791.548

Σημ. 20 Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Αμοιβές εκτιμητών	40.390	14.000	40.390	14.000
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	77.922	98.050	76.624	97.882
Ασφάλιστρα	8.018	4.899	8.018	4.899
Επισκευές και συντηρήσεις	3.129	3.670	3.129	3.670
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	232.631	136.032	210.774	113.922



	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2021
		-	-	-
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Φόροι-Τέλη	743	1.421	743	1.421
Λοιπά έξοδα	14.622	10.556	14.622	10.556
Σύνολο	377.455	268.627	354.300	246.350

Σημειώνεται αναφορικά με τα παραπάνω έξοδα:

- Οι αμοιβές διαχείρισης ακινήτων αφορούν δαπάνες κοινοχρήστων και λοιπών σχετικών δαπανών για ακίνητα της Εταιρείας.
- Οι αμοιβές εκτιμητών είναι αμοιβές προς τον πιστοποιημένου Εκτιμητή της Εταιρείας, σύμφωνα με το Ν. 2778 όπως ισχύει.
- Στα λοιπά έξοδα περιλαμβάνονται δαπάνες ΔΕΚΟ.
- Τα υπόλοιπα έξοδα, όπως αναφέρονται ανά κατηγορία.

Σημ. 21 Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

Οι Αμοιβές και έξοδα προσωπικού της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2021
		-	-	-
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Τακτικές αποδοχές	99.853	64.948	99.853	64.948
Εργοδοτικές εισφορές	27.790	15.851	27.790	15.851
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	705	710	705	710
Λοιπά έξοδα	600	920	600	920
Σύνολο	128.948	82.429	128.948	82.429

Το προσωπικό που απασχολήθηκε στην Εταιρεία κατά την 31.12.2022 και κατά την 31.12.2021 με εξαρτημένη εργασία ήταν 7 άτομα.

Σημ. 22 Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα & αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων

Τα Λοιπά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2021
		-	-	-
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Αμοιβές τρίτων	787.943	75.170	774.143	67.510
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	37.706	6.924	37.706	6.924
Φόροι-Τέλη	32.664	7.293	28.506	1.045



	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Διάφορα έξοδα	92.005	32.290	90.789	30.555
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	4.127	1.756	4.127	1.756
Σύνολο	954.445	123.433	935.271	107.791

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας για το 2022 ήταν αυξημένα (αμοιβές τρίτων) καθώς περιλάμβαναν τα έξοδα έκδοσης και εισαγωγής στο Χρηματιστήριο. Στα λοιπά λειτουργικά έξοδα περιλαμβάνονται για την Εταιρεία για το 2022 και το 2021:

- Δικηγορικές, χρηματοοικονομικές και λοιπές συναφείς υπηρεσίες.
- Αμοιβές μελών Δ.Σ. της Εταιρείας
- Έξοδα κίνησης, αμοιβές εξωτερικών συνεργατών κλπ.
- Φόροι, τέλη κλπ.

Αντίστοιχα, σε επίπεδο Ομίλου, στα έξοδα αυτά περιλαμβάνονται για τις θυγατρικές CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ και PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ:

- Λειτουργικές δαπάνες που έγιναν εντός της χρήσης πριν την αλλαγή της δραστηριότητας (φωτισμός, αμοιβές τραπεζών κλπ).
- Αμοιβές και κόστος προσωπικού για την περίοδο πριν την παύση της ξενοδοχειακής δραστηριότητας
- Λοιπά έξοδα προσωπικού, έξοδα κίνησης προσωπικού, αμοιβές προσωπικού κλπ.

Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022, στις Αμοιβές τρίτων περιλαμβάνονται αμοιβές τακτικών ελεγκτών ύψους € 59.000, που αφορούν σε υπηρεσίες πέραν του ελέγχου των οικονομικών καταστάσεων

Σημ. 23 Λοιπά έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
	Έκτακτα και ανόργανα έσοδα	215.205	27.075	0
Έσοδα προηγούμενων χρήσεων	1.296.119	445	1.296.119	445
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	0	28.391	0	28.391
Λοιπά	96.753	437.443	23.894	160.981
Σύνολο	1.608.077	493.354	1.320.013	197.705

Στα λοιπά έσοδα της Εταιρείας και συγκεκριμένα στα έκτακτα και ανόργανα έσοδα για την 31.12.2022 περιλαμβάνεται λογιστικοποίηση κερδών από τις Επιστρεπτές Προκαταβολές που έλαβαν η Εταιρεία και οι θυγατρικές της.



Τα έσοδα προηγούμενων χρήσεων αφορούν επιδότηση εργοδοτικού κόστους περιόδου 2010 – 2014 της πρώην ΜΑΧΙ ΑΒΕΕ της οποίας η Εταιρεία είναι διάδοχος βάσει εγκριτικής απόφασης ΔΥΠΑ/ΚΠΑ 2 Ξάνθης με αρ. πρωτ. 940/31.05.2022 και Άρθρου 21 Ν. 1767/1988. Το συνολικό ποσό που εγκρίθηκε είναι € 1.287.208.

Σημ. 24 Λοιπά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	1.621	12.588	0	2.760
Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	6.205.576	62.926	6.200.239	27.361
Έκτακτες ζημιές	0	1.294	0	0
Σύνολο	6.207.197	76.808	6.200.239	30.121

Στα λοιπά έξοδα της Εταιρείας και του Ομίλου για το 2022 περιλαμβάνονται διάφοροι φόροι προηγούμενων ετών, παράβολα δικαστηρίων για υποθέσεις της Εταιρείας καθώς και ζημιές από απαιτήσεις ανεπίδεκτες εισπράξεως.

Το ποσό στα λοιπά έξοδα περιλαμβάνει τόσο στον Όμιλο όσο και στην Εταιρεία πρόβλεψη για τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης ύψους €6.088.806, ως συνέπεια της δικαστικής - διοικητικής υπόθεσης που περιγράφεται στην σημείωση 29 και αφορά το ξενοδοχείο της εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5, Αθήνα.

Σημ. 25 Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Χρεωστικοί τόκοι δανεισμού	-141.866	-102.819	-141.866	-102.819
Έσοδα από τόκους	1.834		1.834	0
Χρηματοοικονομικό κόστος επιστρεπτέας προκαταβολής	0	-26.086	0	-7.390
Διάφορα Έξοδα	-8.105	-19.132	-7.923	-19.018
Έσοδα από επενδύσεις	0		0	500.000
Λοιπά έσοδα	0	19.510	0	19.510
Έσοδα από μερίσματα	0		980.000	0
Σύνολο	-148.138	-128.527	832.044	390.283

Οι χρεωστικοί τόκοι δανεισμού αφορούν τόκους που κατέβαλε η Εταιρεία για τα δάνεια που έχει λάβει. Στα χρηματοοικονομικά έσοδα της εταιρείας και του Ομίλου περιλαμβάνονται επίσης:

- Λογιστικοποίηση τόκων
- Λοιπά έσοδα δανείων
- Προμήθειες τραπεζών



Ως προς τα έσοδα από επενδύσεις για την Εταιρεία, αυτά αφορούν για το 2021 έσοδο από μείωση κεφαλαίου στην θυγατρική PAVILLEM Κτηματική Μον. ΑΕ.

Στα έσοδα από μερίσματα περιλαμβάνονται τα μερίσματα που έχει λάβει η μητρική από τις θυγατρικές της (€780 χιλ. από Pavillem και €200 χιλ. από Citystop).

Στα λοιπά έσοδα περιλαμβάνεται η αποτίμηση από την αγορά ιδίων μετοχών της εταιρείας.

Σημ. 26 Φόρος εισοδήματος

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	417.359	89.692	334.904	71.502
Σύνολο	417.359	89.692	334.904	71.502

Ο φόρος του Όμιλου (φόρος ΑΕΕΑΠ για το Α' Εξάμηνο και Β' Εξάμηνο 2021) για το έτος 2022 ανήλθε σε € 417.359 έναντι € 89.692 το 2021.

Σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν. 2778/1999 όπως ισχύει, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα. Ο Όμιλος φορολογείται ανά εξάμηνο και καταβάλλει τον φόρο που αναλογεί ως άνω, εντός 20 ημερών από την λήξη του εξαμήνου. Για τον λόγο αυτό, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές φορολογίας και επομένως δε δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή/και υποχρεώσεις. Σύμφωνα με το παραπάνω, οι φορολογικές υποχρεώσεις του Ομίλου υπολογίζονται αποκλειστικά βάσει του ύψους των επενδύσεων του σε ακίνητα, πλέον των ταμειακών διαθεσίμων του και όχι βάσει των κερδών του.

Ως 100% θυγατρικές της Εταιρείας PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε. και CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε. έχουν την ίδια φορολογική αντιμετώπιση.

Σημ. 27 Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή

Ο δείκτης των βασικών κερδών ανά μετοχή (EPS) υπολογίζεται διαιρώντας το καθαρό κέρδος ή τη ζημία της χρήσεως που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας, με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσης, όπως παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.



	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους	1.941.214	20.601.402	-1.141.445	15.573.630
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	42.000.000	36.000.000	42.000.000	36.000.000
Βασικά κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή (ποσά σε €/ μετοχή)	0,05	0,57	-0,03	0,43

Σημ. 28 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη που έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια των περιόδων που απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις καθώς και τα υπόλοιπα με τις συνδεδεμένες οντότητες στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς, σε επίπεδο Ομίλου και Εταιρείας, παρατίθενται ακολούθως:

Όμιλος

Κατηγορία	01.01.2022-31.12.2022		01.01.2021-31.12.2021	
	Έσοδα	Έξοδα	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα				
COCO-MAT ABEE	1.174.020		615.058	
Spick & Span AE	389.850		317.258	
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	6.402		5.204	
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	4.201.983		1.995.936	
Zealots of Nature AE	108.833		88.460	
To And Fro IKE	19.114		9.000	
PUMPKIN & BAMBOO A.E.	31.877		26.286	
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.				
Μ. Διαμαντόπουλος		5.587		
Δ. Αράρ		6.000		8.387
Θ. Λαζανάς		38.406		
Χ.Μπομπόλιας		202		6.000
Σ. Αλεξίου		15.010		11.221
Σύνολα	5.932.077	2.748.634	3.057.202	25.608



Όμιλος

	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021
Κατηγορία	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Μισθώματα				
COCO-MAT ABEE		126.755		
Sprick & Span AE		88.075		
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	32.112		24.061	
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.		708.508		
To And Fro IKE		3.284		
PUMPKIN & BAMBOO Α.Ε.		5.313		
Συμμετοχές/ μερίσματα				
Μιχάλης Ευμορφίδης				315.000
Πάυλος Ευμορφίδης				315.000
Επιταγές				
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	78.820			
Σύνολα	110.932	931.935	24.061	630.000

Εταιρεία

	01.01.2022-31.12.2022		01.01.2021-31.12.2021	
Κατηγορία	Έσοδα	Έξοδα	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα				
COCO-MAT ABEE	1.046.122		547.448	
Sprick & Span AE	389.850		317.258	
Citystorp Κτηματική Α.Ε.	3.223		2.639	
Pavillem Κτηματική Α.Ε.	3.223		2.639	
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	6.402		5.204	
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	3.057.822		1.451.616	
Zealots of Nature AE	108.833		88.460	
To And Fro IKE	19.114		9.000	
PUMPKIN & BAMBOO Α.Ε.	31.877		26.286	
Συμμετοχές/ μερίσματα				
Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.	780.000		500.000	
Citystorp Κτηματική Μον. Α.Ε.	200.000			
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.				
Μ. Διαμαντόπουλος		5.587		8.387
Δ. Αράρ		6.000		6.000
Θ. Λαζανάς		38.406		
Χ.Μπομπόλιας		202		
Σ. Αλεξίου		15.010		11.221
Σύνολα	5.646.465	2.748.634	2.950.550	25.608



Μέσα στο 2022 έλαβαν μερίσματα ο κ. Μ.Ευμορφίδης και ο κ. Π.Ευφορφίδης ύψους €1.348.301 και €1.335.128 αντίστοιχα.

	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021
Κατηγορία	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Μισθώματα				
COCO-MAT ABEE		105.579		
Sprick & Span AE		88.075		
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	32.112		24.061	
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.		517.815		
To And Fro IKE		3.284		
PUMPKIN & BAMBOO Α.Ε.		5.313		
Συμμετοχές/ μερίσματα				
Citystop Κτηματική Μον. Α.Ε.	1.400.000		1.600.000	
Μιχάλης Ευμορφίδης				315.000
Πάυλος Ευμορφίδης				315.000
Σύνολα	1.432.112	720.065	1.624.061	630.000

Σημ. 29 Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Ο Όμιλος εμπλέκεται σε διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις. Για τον λόγο αυτό η κατάσταση κάθε σημαντικής υπόθεσης επανεξετάζεται σε περιοδική βάση και αξιολογείται ο πιθανός οικονομικός κίνδυνος, με βάση την άποψη των νομικών υπηρεσιών. Εάν η ενδεχόμενη ζημιά από οποιαδήποτε αντιδικία ή νομική υπόθεση θεωρείται πιθανή και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, ο Όμιλος υπολογίζει πρόβλεψη για την εκτιμώμενη ζημιά. Τόσο για τον καθορισμό της πιθανότητας όσο και για τον καθορισμό του αν ο κίνδυνος μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, απαιτείται σε σημαντικό βαθμό η κρίση της διοίκησης. Καθώς καθίστανται διαθέσιμες πρόσθετες πληροφορίες, ο Όμιλος επανεκτιμά την πιθανή υποχρέωση που σχετίζεται με εκκρεμείς αντιδικίες και νομικές υποθέσεις και ενδέχεται να αναθεωρήσουν τις εκτιμήσεις της πιθανότητας δυσμενούς έκβασης και τη σχετική εκτίμηση πιθανής ζημιάς. Τέτοιες αναθεωρήσεις στις εκτιμήσεις της πιθανής υποχρέωσης μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα του Ομίλου.

Από τη χρήση 2011 και εντεύθεν, οι ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες που οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, λαμβάνουν «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης», σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 82 παραγρ.5 του Ν. 2238/1994 και του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει. Το πιστοποιητικό αυτό εκδίδεται μετά από έλεγχο που διενεργείται, παράλληλα με τον έλεγχο της οικονομικής διαχείρισης, ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Φορολογικές παραβάσεις, καθώς και μη απόδοση ή ανακριβής απόδοση φόρων που διαπιστώνονται από τα τηρούμενα βιβλία και στοιχεία, κατά τη διενέργεια του ελέγχου, αναφέρονται αναλυτικά στο πιστοποιητικό αυτό. Αν από το πιστοποιητικό προκύπτουν συγκεκριμένα φορολογικά δεδομένα για την ελεγχθείσα εταιρεία με τα οποία συμφωνεί και η αρμόδια ελεγκτική φορολογική αρχή, το εν λόγω πιστοποιητικό αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα των εκθέσεων ελέγχου της ως άνω αρχής.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2016 έως και 2021, επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις της για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Για τις χρήσεις 2016 έως και 2021 ο φορολογικός



έλεγχος για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», διενεργήθηκε και η Εταιρεία έλαβε το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για έκαστο έτος το οποίο εκδόθηκε χωρίς επιφύλαξη. Για τη χρήση 2022 ο φορολογικός έλεγχος για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», είναι ήδη σε εξέλιξη από την Εταιρεία «GRANT THORNTON». Η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις που αφορούν ακίνητα της Εταιρείας

Για το ακίνητο της Εταιρείας επί της παρόδου της Λεωφόρου Συγγρού 34 και της οδού Φαλήρου 5, στην Αθήνα, εκδόθηκαν υπέρ της Εταιρείας οι ακόλουθες οικοδομικές άδειες: α) οι με αρ. 288/2016 έγκριση δόμησης και 15/2017 άδεια δόμησης της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αθηναίων για την «Ανέγερση νέου Κτηρίου Δεκαώροφου Ξενοδοχείου με τρία Υπόγεια, φυτεμένο δώμα και ασκεπή πισίνα» συνολικού ύψους $32+1= 33$ μέτρων βάσει ΝΟΚ 2012, και β) οι με αρ. 379/2018 και 24/2019 αναθεωρήσεις της έγκρισης και της άδειας δόμησης αντίστοιχα, της ίδιας Υπηρεσίας. Σε εκτέλεση αυτών, η Εταιρεία ανήγειρε κτίριο ξενοδοχείου που λειτουργεί από το 2019.

Οι αρχικές άδεια και έγκριση δόμησης του κτιρίου (15/2017 και 288/2016) προσβλήθηκαν μετά την έκδοσή τους από όμορο ιδιοκτήτη ως προς το ύψος του κτιρίου. Η προσφυγή απορρίφθηκε αρχικά από την Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Αθηναίων, έπειτα από το Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων (ΣΥΠΟΘΑ) Β' Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής και τέλος, **από το Τριμελές Διοικητικό Εφετείο Αθηνών, το οποίο με την υπ' αριθ. 2551/2018 απόφασή του επικύρωσε αμετακλήτως την ορθή έκδοση της αδειας δόμησης 15/2017 σύμφωνα με τις διατάξεις του ΝΟΚ/2012 όσον αφορά στο μέγιστο ύψος του κτιρίου που συναρτάται με το συντελεστή δόμησης της περιοχής και ανέρχεται σε $32+1= 33$ μέτρα.**

Το 2019 ασκήθηκε νέα αίτηση ακύρωσης από τρίτους όμορους ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας με αντικείμενο την ακύρωση όλων των αδειών του κτιρίου (αρχικής και αναθεώρησης) και των αντίστοιχων εγκρίσεων δόμησης. **Η Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας με τη με αρ. 2102/2019 απόφαση της απέρριψε την αίτηση ακύρωσης ως προς την αρχική άδεια και έγκριση δόμησης αντίστοιχα ως εκπρόθεσμη και έκανε αυτή εν μέρει δεκτή ως προς την αναθεώρηση της άδειας και της έγκρισης δόμησης αντίστοιχα, τις οποίες ακύρωσε. Ως εκ τούτου, η υπ' αριθ. 15/2017 άδεια δόμησης και η υπ' αριθ. 288/2016 έγκριση δόμησης παρέμειναν σε ισχύ.**

Μετά την έκδοση της ΟΛΣΤΕ 2102/2019, το Υπουργείο Πολιτισμού επανεξέτασε το αίτημα της Εταιρείας για την έκδοση των ως άνω οικοδομικών αδειών. Η Υπουργός Πολιτισμού, μετά από γνωμοδότηση ΚΑΣ, εξέδωσε την με αρ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΠΚΑΧΜΑΕ/116714/79457/2446/1259/22.07.2020 απόφαση (Διεύθυνση Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων), με την οποία ενέκρινε τη μελέτη ανέγερσης του ξενοδοχείου με μέγιστο ύψος τα 24 μέτρα + 3 μέτρα για τις επιτρεπόμενες απολήξεις του δώματος. Η Εταιρεία έχει προσφύγει στο Συμβούλιο της Επικρατείας με αίτημα την ακύρωση της ως άνω υπουργικής απόφασης. Η υπόθεση συζητήθηκε την 01.02.2023 και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

Παράλληλα, όμοροι αντίδικοι ζήτησαν από την Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Αθηναίων να ανακαλέσει την αρχική άδεια και έγκριση δόμησης (15/2017 και 288/2016 αντίστοιχα) που δεν είχαν ακυρωθεί δικαστικά. Ο Δήμος Αθηναίων δεν προέβη στην ανάκλησή τους και οι αιτούντες προσέφυγαν στο Διοικητικό Εφετείο Αθηνών, ασκώντας αίτηση ακύρωσης, η οποία ήδη απορρίφθηκε με την υπ' αριθ. 341/2023 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών που έκρινε ότι η παράλειψη συμμόρφωσης προς δικαστική απόφαση ανήκει στην αποκλειστική αρμοδιότητα του οικείου δικαστικού Συμβουλίου Συμμόρφωσης.

Κατόπιν προσφυγής στο Τριμελές Συμβούλιο Συμμόρφωσης του ΣτΕ, εκδόθηκε το με αριθμό 11/2022 Πρακτικό του Συμβουλίου αυτού, με το οποίο διαπιστώθηκε η μη συμμόρφωση του Δήμου Αθηναίων προς την υπ' αριθ. 2102/2019 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας και τάχθηκε σε αυτόν προθεσμία τριών μηνών για την



προσήκουσα συμμόρφωσή του. Το Συμβούλιο συνεδρίασε εκ νέου στις 30.03.2023 για να επανεξετάσει τη συμμόρφωση και αναμένεται η έκδοση του πρακτικού της συνεδρίασής του.

Μετά την έκδοση του πρακτικού του Τριμελούς Συμβουλίου του ΣτΕ 11/2022, ο Δήμος Αθηναίων προχώρησε στην επισήμειωση επί της υπ' αριθ. 15/2017 άδειας δόμησης και της σε αυτή ενσωματούμενης υπ' αριθ. 288/2016 έγκρισης δόμησης της μερικής ανάκλησης αυτών για όλες τις κατασκευές πέραν της στάθμης των 27μ. Κατά της πράξης αυτής του Δήμου Αθηναίων, η Εταιρεία προσέφυγε με αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, ζητώντας την ακύρωσή της ως ανυπόστατης και παράνομης. Η υπόθεση προσδιορίστηκε για τη δικάσιμο της 10.05.2023.

Συνακόλουθα, συντάχθηκε η από 29.11.2022 έκθεση αυτοψίας του Τμήματος Ελέγχου Κατασκευών της Διεύθυνσης Δόμησης του Δήμου Αθηναίων, με την οποία κηρύχθηκαν αυθαίρετες όλες οι κατασκευές στο ακίνητο της εταιρείας που υπερβαίνουν καθ' ύψος τα 24 μέτρα και επιβλήθηκε πρόστιμο ανέγερσης αυτών ύψους 4.717.857,80 € και πρόστιμο διατήρησης ύψους 2.358.328,90 € ετησίως. Η Εταιρεία προσέφυγε ενώπιον του ΣΥΠΟΘΑ Β' Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, το οποίο κατά τη συνεδρίαση της 26.01.2023 ακύρωσε τα επιβληθέντα πρόστιμα καθώς διαπιστώθηκε μη ορθός υπολογισμός τους, ανέπεμψε την υπόθεση στην ΥΔΟΜ του Δήμου Αθηναίων και απέρριψε κατά τα λοιπά την προσφυγή. Κατά του απορριπτικού μέρους της απόφασης του ΣΥΠΟΘΑ, η Εταιρεία έχει ασκήσει αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών. Εκκρεμεί ο προσδιορισμός δικασίμου.

Ο Δήμος Αθηναίων προέβη σε επανυπολογισμό των προστίμων και με το από 15.02.2023 υπηρεσιακό σημείωμα του Τμήματος Ελέγχου Κατασκευών της Διεύθυνσης Δόμησης, επέβαλε στην Εταιρεία πρόστιμο ανέγερσης 4.059.203,86 € και διατήρησης 2.029.601,93 € ετησίως. Η Εταιρεία προσέφυγε ενώπιον του ΣΥΠΟΘΑ Β' Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών με αίτημα την ακύρωση του Υπηρεσιακού Σημειώματος και η προσφυγή συζητήθηκε την 27.04.2023 και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

Μετά την βεβαίωση των εν λόγω νέων προστίμων, η Εταιρεία άσκησε ενώπιον του Μονομελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών ανακοπή περί ακύρωσης της σχετικής πράξης βεβαίωσης και αίτηση περί αναστολής αυτής, στο πλαίσιο της οποίας ζητήθηκε χορήγηση προσωρινής διαταγής, αίτημα που δεν έγινε δεκτό. Αμφότερα τα ανωτέρω ένδικα βοηθήματα εκκρεμούν ενώπιον του δικαστηρίου και αναμένεται ο προσδιορισμός δικασίμου.

Επίσης, η Εταιρεία έχει προσφύγει και ενώπιον του ΣΥΠΟΘΑ Α' Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, με αίτημα την ακύρωση της (ανυπόστατης) πράξης μερικής ανάκλησης της υπ' αριθ. 15/2017 άδειας δόμησης και της 288/2016 έγκρισης δόμησης, της οποίας η εισαγωγή προς συζήτηση αναμένεται.

Για το ακίνητο της Εταιρείας (κατάστημα) επί της Λεωφόρου Κηφισίας 340, Ψυχικό, η Τράπεζα Αττικής, μισθώτρια του εν λόγω καταστήματος, αφού κατήγγειλε πρόωρα τη σύμβαση μίσθωσης ισχυριζόμενη την ύπαρξη κεκρυμμένου ελαττώματος στο μίσθιο, άλλως λόγω μεταμέλειας, άσκησε στις 28.6.2021 αγωγή με την οποία ζήτησε την επιστροφή της εγγυοδοσίας της μίσθωσης ποσού 18.224,12 €, καθώς και ποσό 305.458,78 € ως αποζημίωση και εν γένει για τις στην αγωγή αναφερόμενες νομικές βάσεις. Η Εταιρεία, αφού απέκρουσε την πρόωρη καταγγελία της μίσθωσης ως άκυρη, άσκησε στις 20.7.2021 αγωγή κατά της Τράπεζας Αττικής, ρειδόμενη στην ίδια σύμβαση μίσθωσης, με την οποία ζητά την επιδίκαση οφειλόμενων μισθωμάτων συνολικού ποσού 58.471,94 € (συμπεριλαμβανομένων και μελλοντικών μισθωμάτων) και οφειλόμενων κοινοχρήστων ποσού 956,99 €. Οι αγωγές συνεδικάστηκαν και εκδόθηκε προδικαστική απόφαση που διέταξε τη διεξαγωγή πραγματογνωμοσύνης για τα τεχνικά ζητήματα της υπόθεσης. Η πραγματογνωμοσύνη διενεργήθηκε και η υπόθεση έχει οριστεί να συζητηθεί εκ νέου στις 07.06.2023. Η έκβαση της υπόθεσης δύναται να πιθανολογηθεί θετική για την εταιρεία.



Για το ακίνητο της Εταιρείας (αγροτεμάχιο με κτίσμα), που βρίσκεται στη θέση «Απιδοπούλες» Ακρωτηρίου Χανίων Κρήτης εκκρεμεί αγωγή αναγνωριστική της κυριότητας για τμήμα του ακάλυπτου αγροτεμαχίου επιφάνειας 560 τ.μ.. Δεδομένου ότι το επίδικο τμήμα βρίσκεται στον ακάλυπτο χώρο του αγροτεμαχίου, ακόμη και στην περίπτωση που ήθελε γίνει δεκτή η αγωγή, τούτο ουδεμία επιρροή ασκεί στο κτίσμα και την χρήση αυτού. Εκδόθηκε η με αριθ. 570/2020 απόφαση του Ειρηνοδικείου Χανίων που διατάσσει τη διεξαγωγή πραγματογνωμοσύνης, η οποία ωστόσο δεν έχει επιστευσθεί μέχρι σήμερα από τα διάδικα μέρη. Η έκβαση της υπόθεσης δε δύναται να προβλεφθεί.

Για το ακίνητο της Εταιρείας στην Κηφισιά, Τατοΐου 161, η Εταιρεία είχε ασκήσει αγωγή διανομής σε βάρος της συνιδιοκτήτριας ακινήτου της, με την οποία ζητούσε την διανομή μέσω πώλησης σε πλειστηριασμό του κοινού τους ακινήτου, ήτοι μίας κάθετης ιδιοκτησίας – αυτοτελούς τμήματος αγροτεμαχίου που βρίσκεται στην Κηφισιά, επί της οδού Τατοΐου 161. Η αγωγή απορρίφθηκε με απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών που κατέστη τελεσίδικη και η εταιρεία κατέβαλε 600 € για δικαστικές δαπάνες της εναγόμενης.

Για τα 3 ακίνητα της Εταιρείας στην θέση Λεύκη Ελαφονήσου Λακωνίας τα οποία η εταιρεία απέκτησε από πλειστηριασμό, ασκήθηκαν από τον καθού η εκτέλεση ανακοπές, με τις οποίες επιδιώκει την ακύρωση της έκθεσης πλειστηριασμού και κατακύρωσης, της εκτελεστικής διαδικασίας εν γένει και την ανατροπή των αποτελεσμάτων του πλειστηριασμού. Οι ανακοπές συνεκδικάστηκαν και εκδόθηκε απόφαση του πρωτοβάθμιου δικαστηρίου που έκανε δεκτό έναν εκ των λόγων της ανακοπής και ακύρωσε τον πλειστηριασμό. Η εταιρεία άσκησε έφεση κατά της πρωτόδικης απόφασης, η οποία εκδικάστηκε στις 16.01.2023 από το Μονομελές Εφετείο Καλαμάτας και αναμένεται η έκδοση απόφασης. Η πιθανολόγηση της έκβασης της υπόθεσης κρίνεται δυσχερής.

Με τη με αριθμό 4433/2022 περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης της συμβ/φου Πατρών Βασιλικής Παπαγεωργίου, που μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Κτηματολογικού Γραφείου / Υποκαταστήματος Δυτικής Ελλάδας, η Εταιρεία απέκτησε μέσω πλειστηριασμού το σε αυτή περιγραφόμενο ακίνητο (οικόπεδο με κτίσματα / ξενοδοχείο) που βρίσκεται στον οικισμό Αραχωβίτικων, Ρίου Πατρών αντί τιμήματος 1.800.000 €. Ο καθ' ου η εκτέλεση άσκησε ανακοπή με αίτημα την ακύρωση του πλειστηριασμού, η οποία εκκρεμεί ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πατρών στη δικάσιμο της 28.09.2023. Ο ίδιος ως άνω πλειστηριασμός του ακινήτου στα Αραχωβίτικα Ρίου Πατρών, προσβλήθηκε με ανακοπή και από τρίτον, ενδιαφερόμενο πλειοδότη. Η ανακοπή εκκρεμεί ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πατρών στη δικάσιμο της 24.10.2023. Η έκβαση της υπόθεσης δύναται να πιθανολογηθεί θετική για την Εταιρεία.

Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις που αφορούν διοικητικά πρόστιμα, πράξεις επιβολής φόρων, εισφορών, τελών κατά της Εταιρείας

Εκκρεμεί προσφυγή της εταιρείας, με την ιδιότητα της ως αναγκαστικής διαδόχου της εταιρείας MAXI ABEE, ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων κατά του Δήμου Κηφισιάς για ακύρωση βεβαιώσεων του άνω Δήμου φόρου ηλεκτροδοτούμενων χώρων συνολικού ύψους 3.431,95 € και τελών καθαριότητας και φωτισμού συνολικού ύψους 44.090,66 € επί ασκεπούς χώρου ακινήτου στην Κηφισιά. Η είσπραξη των φερόμενων οφειλών έχει ανασταλεί δικαστικά σε ποσοστό 60% δυνάμει σχετικής δικαστικής απόφασης. Εκτιμάται ότι θα υπάρξει θετική έκβαση της υπόθεσης λόγω του νόμου και ουσία βασίμου των ένδικων βοηθημάτων.

Έχουν ασκηθεί επίσης και εκκρεμούν προσφυγές της εταιρείας, με την ιδιότητα της ως διαδόχου της εταιρείας MAXI ABEE, κατά του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων για ακύρωση αποφάσεων των Τοπικών Διοικητικών Επιτροπών ΙΚΑ Πατησίων και Κηφισιάς, με τις οποίες απορρίφθηκαν ενστάσεις κατά Πράξεων Επιβολής Εισφορών συνολικά ποσού 92.513,99 € και πρόσθετης επιβάρυνσης 23.858,61 €.



Εκκρεμεί προσφυγή της εταιρείας κατά του Δήμου Κηφισιάς ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων για ακύρωση βεβαίωσης δημοτικών τελών ποσού 3.638,16 € από διαφορά που προέκυψε στα τ. μ. ακινήτου, ως και προσφυγές της εταιρείας κατά του ίδιου Δήμου για ακύρωση βεβαιώσεων δημοτικών τελών και δημοτικού φόρου συνολικού ποσού 39.974,71 € για ακίνητο στην Κηφισιά εκτός σχεδίου πόλης. Πιθανολογείται θετική εξέλιξη των υποθέσεων λόγω του μη σύννομου των πράξεων της επιβολής δημοτικών τελών και δημοτικού φόρου σε σχέση με το υπό κρίση ακίνητο.

Εκκρεμεί προσφυγή της εταιρείας, με την ιδιότητά της ως αναγκαστικής διαδόχου της εταιρείας MAXI ABEE, ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων κατά του Δήμου Αλίμου για ακύρωση βεβαιώσεων τελών καθαριότητας και δημοτικού φόρου, που επιβλήθηκαν αναδρομικά για τα έτη 2007-2013 συνολικού ύψους 18.580,87 ευρώ. Οι ταμειακές βεβαιώσεις για την είσπραξη των φερόμενων οφειλών έχουν ακυρωθεί δικαστικά. Η έκβαση της υπόθεσης πιθανολογείται θετική λόγω παραγραφής του δικαιώματος του αντιδίκου και μη σύννομης επιβολής των τελών αναδρομικά.

Η εταιρεία MAXI ABEE (COCO-MAT) έχει ασκήσει προσφυγές ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων κατά δύο Πράξεων Προσδιορισμού ΦΠΑ έτους 2009 και 2010 της Δ.Ο.Υ. Ξάνθης, ποσού € 166.282,63 € και € 53.705,65 αντίστοιχα, με τις οποίες της επιβλήθηκε ΦΠΑ επί συναλλαγών που πραγματοποίησε με ισπανική επιχείρηση κατά τις αντίστοιχες διαχειριστικές περιόδους, οι οποίες κρίθηκε ότι δεν συγκεντρώνουν τα χαρακτηριστικά ενδοκοινοτικών παραδόσεων. Η Εταιρεία έχει υπεισέλθει στις παραπάνω δίκες ως αναγκαστική διάδοχος της αρχικώς προσφεύγουσας. Επί των εκκρεμών προσφυγών εκδόθηκαν αποφάσεις, με τις οποίες έγινε εν μέρει δεκτή η προσφυγή κατά της Πράξης Προσδιορισμού ΦΠΑ έτους 2009 και εξολοκλήρου δεκτή κατά της Πράξης Προσδιορισμού ΦΠΑ έτους 2010. Σε εκτέλεση των άνω αποφάσεων το δημόσιο προέβη σε απόδοση - επιστροφή ή συμψηφισμό των ποσών που εξοφλήθηκαν από την Εταιρεία για τις άνω αιτίες συνολικού ύψους 343.514,40 ευρώ.

Λοιπές υποθέσεις

Σε βάρος της εταιρείας ασκήθηκε αγωγή, με την οποία ζητείται η πληρωμή τιμολογίου για εκτέλεση τεχνικού έργου, ποσού €16.250. Ήδη η αγωγή αυτή απορρίφθηκε καθ' ολοκληρίαν ενώ η απόφαση κατέστη τελεσιδική καθώς δεν ασκήθηκε ένδικο μέσο.

Σε βάρος της Εταιρείας και με την ιδιότητά της ως διαδόχου της MAXI ABEE (COCO-MAT) είχε ασκηθεί αγωγή από πρώην συνεργάτη της, με την οποία ο τελευταίος άσκησε αξιώσεις του προς αποζημίωση απορρέουσες από τη μεταξύ τους σύμβαση δικαιόχρησης, ποσού 288.445,07 €. Η αγωγή απορρίφθηκε τελεσιδικώς από το Εφετείο Αθηνών επιδικασθείσας σε βάρος του και σχετικής δικαστικής δαπάνης. Κατά της απόφασης του Εφετείου, ο –αντίδικος της εταιρίας άσκησε αίτηση αναίρεσης ενώπιον του Αρείου Πάγου η οποία δεν έχει προσδιοριστεί προς συζήτηση. Η έκβαση της υπόθεσης πιθανολογείται θετική για την Εταιρεία. Σημειώνεται ότι αρχικά η δικαιοπάροχος της Εταιρείας MAXI ABEE είχε ασκήσει αγωγή κατά του ίδιου ως άνω με την οποία ζητούσε την επιδίκαση χρηματικής ικανοποίησης ποσού 500.000 € λόγω ηθικής βλάβης συνιστάμενης σε βλάβη της φήμης και της εμπορικής της πίστης. Στη δίκη έχει υπεισέλθει η Εταιρεία. Η αγωγή έγινε πρωτοδίκως δεκτή και αναγνωρίστηκε ότι ο εναγόμενος οφείλει να καταβάλει στην Εταιρεία ποσό 3.000 €, πλέον νομίμων τόκων, για την αποκατάσταση της ηθικής της βλάβης, καθώς και τη δικαστική δαπάνη ποσού 550 € που επιδικάστηκε σε βάρος του. Κατά της απόφασης ο αντίδικος της εταιρείας άσκησε έφεση, η οποία εκκρεμεί ενώπιον του Εφετείου Θεσσαλονίκης.

Η δικαιοπάροχος της Εταιρείας, MAXI ABEE (COCO-MAT), είχε ασκήσει αγωγή κατά τρίτου, με την οποία ζητούσε την επιδίκαση χρηματικής ικανοποίησης ποσού 100.000 € για την αποκατάσταση της ηθικής της βλάβης, συνιστάμενης σε βλάβη της φήμης και της εμπορικής της πίστης. Τη δίκη αυτή συνεχίζει η Εταιρεία ως διάδοχος της MAXI ABEE. Η αγωγή έγινε



πρωτοδίκως δεκτή και ο εναγόμενος υποχρεώθηκε να καταβάλει στην Εταιρεία ποσό 1.000 €, πλέον νομίμων τόκων, για την αποκατάσταση της ηθικής της βλάβης, καθώς και την επιδικασθείσα σε βάρος του δικαστική δαπάνη. Αναμένεται η τελεσιδικία της απόφασης. Ο αντίδικος της εταιρείας είχε ασκήσει ανταγωγή κατά της Εταιρείας με την οποία ζητούσε ποσό 1.107,85 € λόγω υπαναχώρησης από σύμβαση πώλησης και ποσό 100.000 € ως χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης. Η αγωγή αυτή απορρίφθηκε ολοσχερώς στον πρώτο βαθμό. Ο αντίδικος της εταιρείας άσκησε έφεση, η οποία εκκρεμεί ενώπιον του Εφετείου Αθηνών. Η έκβαση της υπόθεσης αναμένεται συνολικά θετική για την Εταιρεία.

Σημ. 32 Μεταγενέστερα γεγονότα

Στις 31 Μαρτίου 2023 ολοκληρώθηκε η περιοδική αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας από ανεξάρτητο Ελεγκτή. Σύμφωνα με το πόρισμα του ελέγχου «Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία μας, όπως αυτή περιγράφεται ανωτέρω στην παράγραφο «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας», καθώς και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, σχετικά με την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ της Εταιρείας, με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2022, δεν έχει υποπέσει στην αντίληψή μας οτιδήποτε θα μπορούσε να θεωρηθεί ως ουσιώδης αδυναμία του ΣΕΕ της Εταιρείας, σύμφωνα με το Κανονιστικό Πλαίσιο.».

Στις 9 Απριλίου 2023 η Εταιρεία προέβη στην αγορά τριώροφου διατηρητέου ακινήτου συνολικής επιφάνειας 814 τ.μ. σε οικόπεδο 373 τ.μ. με συντελεστή δόμησης 4,8 στην Αθήνα επί της οδού Φειδίου 8, έναντι τιμήματος € 4.100.000.

Με την από 14 Απριλίου 2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων αποφασίστηκε η αλλαγή στη χρήση των κεφαλαίων που αντλήθηκαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας που καλύφθηκε με δημόσια προσφορά σύμφωνα με το άρθρο 22 παρ. 3 του ν. 4706/2020, σύμφωνα με τον κατωτέρω πίνακα:

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ (Ποσά σε εκ. €)					
ΔΙΑΘΕΣΗ	2022	2023	2024	2025	ΣΥΝΟΛΟ
1. Επενδύσεις σε ακίνητα					
1.1. Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου 21-25, Αθήνα	-	1	1	-	2
1.2. Παραλιακός οικισμός Ξηφιά, Δήμου Μονεμβασιάς	-	1	1	-	2
1.3 Αγορά νέων ακινήτων στο Δ. Μεταμόρφωσης Αττικής και στο Δ. Πατρών Αχαΐας	3	-	-	-	3
1.4 Απόκτηση νέων επενδυτικών ακινήτων	-	5	-	-	5
2. Κεφάλαιο Κίνησης	0,25	3,15	-	-	3,4
3. Έξοδα έκδοσης	0,8	-	-	-	0,8
ΣΥΝΟΛΟ	4,05	10,15	2	-	16,2

Στις 26 Απριλίου 2023 η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση ισόγειου εμπορικού καταστήματος συνολικής επιφάνειας 350 τ.μ., στο κέντρο της Θεσσαλονίκης επί της οδού Χρυσοστόμου Σμύρνης 11, έναντι τιμήματος €680.000.

Η Εταιρεία κατά το τρέχον έτος συνέχισε το πρόγραμμα αγοράς ιδίων μετοχών που εγκρίθηκε με την ΤΓΣ 2022.



Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στον Όμιλο ή στην Εταιρεία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α..

Κηφισιά, 2 Μαΐου 2023

Οι δηλούντες

Μιχαήλ Ευμορφίδης

Χρήστος Μπομπόλιας

Αικατερίνη Πετροπούλου

Πρόεδρος

Διευθύνων Σύμβουλος

Οικονομική Διευθύντρια

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

ΑΡ.Μ.Ο.Ε 0065237 Α' ΤΑΞΗΣ

**Ε. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων****Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της 25.02.2022 για την περίοδο έως 31.12.2022**

Με την από 25.02.2022 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε να γίνει Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών δια της έκδοσης νέων κοινών ονομαστικών μετοχών με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων. Η αύξηση ήταν ποσού επτά εκατομμυρίων διακοσίων χιλιάδων ευρώ (7.200.000,00 €) με την έκδοση επτά εκατομμυρίων διακοσίων χιλιάδων (7.200.000) νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1,00 €) εκάστης, καλυπτόμενης της αύξησης με δημόσια προσφορά.

Με την απόφαση 954/27.5.2022 του Δ.Σ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς της, ενεκρίθη το Ενημερωτικό Δελτίο της Εταιρείας για την αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών με διάθεση με δημόσια προσφορά των Νέων Μετόχων και την επίτευξη επαρκούς διασποράς των Μετόχων για την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας καλύφθηκε πλήρως κατά τη δημόσια προσφορά, η οποία έλαβε χώρα κατά το διάστημα 06-08.06.2022. Η Εταιρεία στις 10.06.2022 ενέκρινε, το τελικό ποσό των αντληθέντων κεφαλαίων από τη δημόσια προσφορά των 7.200.000 νέων μετοχών, ανερχόμενο σε € 16.200.000. Ποσό € 9.000.000 εγγράφηκε υπέρ το άρτιο. Την ίδια μέρα έγινε η πιστοποίηση της καταβολής σε μετρητά του συνολικού ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή Θεόδωρο Δεληγιάννη (ΑΜ ΣΟΕΛ 31341) της ελεγκτικής εταιρείας ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε (ΑΜ ΣΟΕΛ 146).

- Η τελική τιμή διάθεσης της μετοχής κατά την είσοδο της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο ήταν € 2,25 ανά μετοχή, με τα έσοδα της Δημόσιας Προσφοράς να ανέρχονται στα € 16,2 εκατ.
- Με την από 01.12.2022 το ΔΣ της Εταιρείας αποφάσισε η διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων να τροποποιηθεί ως εξής:

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ (Ποσά σε εκ. €)					
ΔΙΑΘΕΣΗ	2022	2023	2024	2025	ΣΥΝΟΛΟ
1. Επενδύσεις σε ακίνητα					
1.1. Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου 21-25, Αθήνα	-	3	2	1,4	6,4
1.2. Παραλιακός οικισμός Ξηφιάς, Δήμου Μονεμβασιάς	-	3	1,6	1	5,6
1.3 Αγορά νέων ακινήτων στο Δ. Μεταμόρφωσης Αττικής και στο Δ. Πατρών Αχαΐας	3	-	-	-	3
2. Κεφάλαιο Κίνησης	0,25	-	-	-	0,25
3. Έξοδα έκδοσης	0,95	-	-	-	0,95
ΣΥΝΟΛΟ	4,2	6	3,6	2,4	16,2



Κατόπιν των ανωτέρω, το αντληθέν ποσό των 16,2 εκατ. ευρώ, διατέθηκε μέχρι την 31.12.2022 ως ακολούθως:

ΧΡΗΣΗ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	Διατεθέντα Κεφάλαια (σε εκατ. Ευρώ)			
	Κατανομή βάσει Ενημερωτικού Δελτίου και της από 01.12.2022 απόφασης ΔΣ	Διατεθέν κεφάλαιο κατά την περίοδο 10.06.2022 έως και 30.06.2022	Διατεθέν κεφάλαιο κατά την περίοδο 01.07.2022 έως και 31.12.2022	Αδιάθετα Κεφάλαια κατά την 31.12.2022
1.Επενδύσεις σε ακίνητα				
1.1. Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου 21-25, Αθήνα	6,4	0	0,02	6,38
1.2. Παραλιακός οικισμός Ξηφιά, Δήμου Μονεμβασιάς	5,6	0	0	5,6
1.3 Αγορά νέων ακινήτων στο Δ. Μεταμόρφωσης Αττικής και στο Δ. Πατρών Αχαΐας	3	0	3	0
2. Κεφάλαιο Κίνησης	0,25	0	0,25	0
3. Έξοδα έκδοσης	0,95	0	0,82	0,13
ΣΥΝΟΛΟ	16,2	0	4,09	12,11