



**ΜΠΛΕ
ΚΕΔΡΟΣ
ΑΕΕΑΠ**

ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

ΓΙΑ ΤΗ ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΓΙΑ Α. ΤΗ ΔΙΑΘΕΣΗ ΕΩΣ 7.200.000 ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΜΕΣΩ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ Β. ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΤΗ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ, ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ ΑΠΟ 25.02.2022 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.

ΤΟ ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΘΑ ΑΥΞΗΘΕΙ ΕΩΣ €7.200.000 ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ, ΜΕ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΘΕΣΗ ΕΩΣ 7.200.000 ΝΕΩΝ ΚΟΙΝΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ €1,00 ΕΚΑΣΤΗΣ. Η ΑΝΩΤΑΤΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΑΠΟΦΑΣΙΣΤΗΚΕ ΣΕ €2,45 ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ, ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 17 ΤΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ (ΕΕ) 2017/1129 ΚΑΙ ΤΙΣ ΑΠΟ 20.04.2022 ΚΑΙ 17.05.2022 ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΑ ΕΣΟΔΑ, ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΦΑΙΡΕΣΗ ΤΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ ΕΚΔΟΣΗΣ, ΘΑ ΑΝΕΡΧΟΝΤΑΙ ΣΕ €16,68 ΕΚ. ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΕΙ ΕΓΓΥΗΣΗ ΚΑΛΥΨΗΣ. ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΛΗΡΟΥΣ ΚΑΛΥΨΗΣ ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΜΗ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΚΡΙΤΗΡΙΟΥ ΔΙΑΣΠΟΡΑΣ (ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 3.1.2.1.4 ΤΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ Χ.Α.) ΚΑΙ ΜΗ ΕΝΑΡΞΗΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΣΤΗ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ Χ.Α. ΕΩΣ ΚΑΙ ΤΗΝ 14.06.2022, Η ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΘΑ ΜΑΤΑΙΩΘΕΙ ΚΑΙ ΤΑ ΧΡΗΜΑΤΑ ΘΑ ΕΠΙΣΤΡΑΦΟΥΝ ΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ ΑΤΟΚΑ. ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΜΕΡΙΚΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ, Η ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΘΑ ΜΑΤΑΙΩΘΕΙ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ ΑΠΟ 25.02.2022 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε το περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, μόνο όσον αφορά στην κάλυψη των αναγκών πληροφόρησης του επενδυτικού κοινού, βάσει του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980, και του Ν. 4706/2020, ως ισχύουν. Η επένδυση σε μετοχές ενέχει κινδύνους. Οι δυνητικοί επενδυτές θα πρέπει να διατρέξουν ολόκληρο το Ενημερωτικό Δελτίο και να διαβάσουν την ενότητα «Παράγοντες Κινδύνου». Η ισχύς του Ενημερωτικού Δελτίου έχει διάρκεια ενός (1) έτους από την ημερομηνία έγκρισής του από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Σε περίπτωση που ανακύπτουν σημαντικά νέα στοιχεία, ουσιώδη σφάλματα ή ουσιώδεις ανακρίβειες, κατά την περίοδο που μεσολαβεί από την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου έως τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς ή έως την έναρξη της διαπραγμάτευσης των μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, η Εταιρεία υποχρεούται σε δημοσίευση συμπληρώματος του Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με το άρθρο 23 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει. Η έγκριση από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς του Ενημερωτικού Δελτίου δεν θα πρέπει να θεωρείται ευνοϊκή γνώμη για την Εταιρεία και την ποιότητα των Νέων Μετοχών, οι οποίες αποτελούν το αντικείμενο του Ενημερωτικού Δελτίου. Οι επενδυτές θα πρέπει να προβούν σε δική τους εκτίμηση ως προς την καταλληλότητα της επένδυσης στις Νέες Μετοχές της Εταιρείας. Οι νέοι μέτοχοι δεν θα δικαιούνται μέρος από τα κέρδη χρήσης 2021.

Το Ενημερωτικό Δελτίο δεν συνιστά σε καμία περίπτωση προσφορά για πώληση ή πρόσκληση για απόκτηση κινητών αξιών σε οποιοδήποτε κράτος, στο οποίο μια τέτοια προσφορά ή πρόσκληση δεν επιτρέπεται από το εφαρμοστέο νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο του. Ειδικότερα, το Ενημερωτικό Δελτίο απευθύνεται μόνο σε επενδυτές (Έλληνες και αλλοδαπούς) εντός της ελληνικής επικράτειας, σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο και δεν απευθύνεται, άμεσα ή έμμεσα, σε επενδυτές εκτός Ελλάδας, ούτε απευθύνεται σε οποιοδήποτε κράτος όπου μια τέτοια προσφορά ή πρόσκληση δεν επιτρέπεται από το εφαρμοστέο νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο του. Περαιτέρω, οι μετοχές δεν έχουν καταχωρηθεί και δεν θα καταχωρηθούν, σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία κινητών αξιών σε οποιοδήποτε κράτος πλην της Ελλάδας και δεν επιτρέπεται να προσφερθούν ή να πωληθούν σε οποιοδήποτε άλλο κράτος, εκτός αν η εν λόγω προσφορά ή πώληση επιτρέπεται από την οικεία νομοθεσία.

ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ & ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗΣ ΚΥΡΙΟΣ ΑΝΑΔΟΧΟΣ



Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η 27.05.2022



**ΜΠΛΕ
ΚΕΔΡΟΣ
ΑΕΕΑΠ**

ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

ΓΙΑ ΤΗ ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΓΙΑ Α. ΤΗ ΔΙΑΘΕΣΗ ΕΩΣ 7.200.000 ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΜΕΣΩ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ Β. ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΤΗ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ, ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ ΑΠΟ 25.02.2022 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.

ΤΟ ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΘΑ ΑΥΞΗΘΕΙ ΕΩΣ €7.200.000 ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ, ΜΕ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΘΕΣΗ ΕΩΣ 7.200.000 ΝΕΩΝ ΚΟΙΝΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ €1,00 ΕΚΑΣΤΗΣ. Η ΑΝΩΤΑΤΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΑΠΟΦΑΣΙΣΤΗΚΕ ΣΕ €2,45 ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ, ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 17 ΤΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ (ΕΕ) 2017/1129 ΚΑΙ ΤΙΣ ΑΠΟ 20.04.2022 ΚΑΙ 17.05.2022 ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΑ ΕΣΟΔΑ, ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΦΑΙΡΕΣΗ ΤΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ ΕΚΔΟΣΗΣ, ΘΑ ΑΝΕΡΧΟΝΤΑΙ ΣΕ €16,68 ΕΚ. ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΕΙ ΕΓΓΥΗΣΗ ΚΑΛΥΨΗΣ. ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΛΗΡΟΥΣ ΚΑΛΥΨΗΣ ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΜΗ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΚΡΙΤΗΡΙΟΥ ΔΙΑΣΠΟΡΑΣ (ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 3.1.2.1.4 ΤΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ Χ.Α.) ΚΑΙ ΜΗ ΕΝΑΡΞΗΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΣΤΗ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ Χ.Α. ΕΩΣ ΚΑΙ ΤΗΝ 14.06.2022, Η ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΘΑ ΜΑΤΑΙΩΘΕΙ ΚΑΙ ΤΑ ΧΡΗΜΑΤΑ ΘΑ ΕΠΙΣΤΡΑΦΟΥΝ ΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ ΑΤΟΚΑ. ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΜΕΡΙΚΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ, Η ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΘΑ ΜΑΤΑΙΩΘΕΙ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ ΑΠΟ 25.02.2022 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε το περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, μόνο όσον αφορά στην κάλυψη των αναγκών πληροφόρησης του επενδυτικού κοινού, βάσει του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980, και του Ν. 4706/2020, ως ισχύουν. Η επένδυση σε μετοχές ενέχει κινδύνους. Οι δυνητικοί επενδυτές θα πρέπει να διατρέξουν ολόκληρο το Ενημερωτικό Δελτίο και να διαβάσουν την ενότητα «Παράγοντες Κινδύνου». Η ισχύς του Ενημερωτικού Δελτίου έχει διάρκεια ενός (1) έτους από την ημερομηνία έγκρισής του από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Σε περίπτωση που ανακύπτουν σημαντικά νέα στοιχεία, ουσιώδη σφάλματα ή ουσιώδεις ανακρίβειες, κατά την περίοδο που μεσολαβεί από την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου έως τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς ή έως την έναρξη της διαπραγμάτευσης των μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, η Εταιρεία υποχρεούται σε δημοσίευση συμπληρώματος του Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με το άρθρο 23 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει. Η έγκριση από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς του Ενημερωτικού Δελτίου δεν θα πρέπει να θεωρείται ευνοϊκή γνώμη για την Εταιρεία και την ποιότητα των Νέων Μετοχών, οι οποίες αποτελούν το αντικείμενο του Ενημερωτικού Δελτίου. Οι επενδυτές θα πρέπει να προβούν σε δική τους εκτίμηση ως προς την καταλληλότητα της επένδυσης στις Νέες Μετοχές της Εταιρείας. Οι νέοι μέτοχοι δεν θα δικαιούνται μέρισμα από τα κέρδη χρήσης 2021.

Το Ενημερωτικό Δελτίο δεν συνιστά σε καμία περίπτωση προσφορά για πώληση ή πρόσκληση για απόκτηση κινητών αξιών σε οποιοδήποτε κράτος, στο οποίο μια τέτοια προσφορά ή πρόσκληση δεν επιτρέπεται από το εφαρμοστέο νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο του. Ειδικότερα, το Ενημερωτικό Δελτίο απευθύνεται μόνο σε επενδυτές (Ελληνες και αλλοδαπούς) εντός της ελληνικής επικράτειας, σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο και δεν απευθύνεται, άμεσα ή έμμεσα, σε επενδυτές εκτός Ελλάδας, ούτε απευθύνεται σε οποιοδήποτε κράτος όπου μια τέτοια προσφορά ή πρόσκληση δεν επιτρέπεται από το εφαρμοστέο νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο του. Περαιτέρω, οι μετοχές δεν έχουν καταχωρηθεί και δεν θα καταχωρηθούν, σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία κινητών αξιών σε οποιοδήποτε κράτος πλην της Ελλάδας και δεν επιτρέπεται να προσφερθούν ή να πωληθούν σε οποιοδήποτε άλλο κράτος, εκτός αν η εν λόγω προσφορά ή πώληση επιτρέπεται από την οικεία νομοθεσία.

ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ & ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗΣ ΚΥΡΙΟΣ ΑΝΑΔΟΧΟΣ



Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η 27.05.2022

Πίνακας Περιεχομένων

A. ΓΛΩΣΣΑΡΙ – ΟΡΟΛΟΓΙΑ	7
B. Υπεύθυνα Πρόσωπα και Πληροφορίες από Τρίτους	14
1. ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	17
2. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	24
3. ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	44
3.1 Εκθέσεις Εμπειρογνομόνων-Δηλώσεις Συμφερόντων	44
3.1.1 Γνωμοδοτήσεις Εμπειρογνομόνων	44
3.2 Ορκωτοί Ελεγκτές	47
3.3 Διαθέσιμα Έγγραφα.....	47
3.3.1 Έγγραφα στην Διάθεση του Επενδυτικού Κοινού	47
3.4 Πληροφορίες σχετικά με την Εταιρεία	49
3.5 Επισκόπηση της Επιχειρηματικής Δραστηριότητας	51
3.5.1 Αντικείμενο Δραστηριότητας	51
3.5.2 Επενδυτικοί Στόχοι και Πολιτική.....	51
3.5.3 Σήματα, Δικαιούχος ονομάτων χώρων (Domain Names), Ευρεσιτεχνίες και Άδειες Εκμετάλλευσης 53	
3.5.4 Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου την 31.12.2021	54
3.5.5 Ανάλυση Ενοποιημένου Κύκλου Εργασιών και Λειτουργικών Αποτελεσμάτων ανά Λειτουργικό και Γεωγραφικό Τομέα.....	60
3.5.6 Έκθεση Εκτίμησης Αξίας Ακινήτων του Ομίλου.....	65
3.5.7 Βασικοί Μισθωτές.....	75
3.5.8 Ασφαλιστική πολιτική	76
3.5.9 Περιβαλλοντικές ρυθμίσεις και σχετικά θέματα.....	76
3.5.10 Κατάσταση Επενδύσεων.....	77

3.5.11	Συνοπτικά στοιχεία αναφορικά με τις μισθώσεις	77
3.5.12	Μισθωτές	78
3.6	Συνοπτική Περιγραφή των Ακινήτων του Ομίλου.....	79
3.7	Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματατες & λοιπές εξασφαλίσεις	97
3.8	Θεσμικό Πλαίσιο	97
3.8.1	Βασικές διατάξεις για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα.....	98
3.8.2	Άλλες Διατάξεις σχετικές με τη Λειτουργία των Α.Ε.Ε.Α.Π.....	107
3.8.2.1	Ελληνική Νομοθεσία περί Ακίνητης Περιουσίας.....	107
3.8.2.2	Ελληνική Νομοθεσία σχετικά με τις Επαγγελματικές και Οικιακές Μισθώσεις	109
3.8.3	Φορολόγηση των Α.Ε.Ε.Α.Π.	113
3.9	Πληροφορίες για τις Τάσεις	115
3.10	Επενδύσεις.....	118
3.10.1	Σημαντικές Επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν την περίοδο 2019-2021	118
3.10.2	Σημαντικές Επενδύσεις από 01.01.2022 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου	119
3.10.3	Σημαντικές Επενδύσεις υπό υλοποίηση κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου	119
3.11	Διοικητικά, Διαχειριστικά, Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη	121
3.11.1	Διοικητικό Συμβούλιο	121
3.11.2	Επιτροπές	125
3.11.3	Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου.....	130
3.11.4	Λοιπά Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη	132
3.11.5	Εταιρική Διακυβέρνηση	132
3.11.6	Δηλώσεις μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων καθώς και Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών	133
3.11.7	Συγκρούσεις Συμφερόντων στο Επίπεδο των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων καθώς και των Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών	135
3.12	Οργανωτική Δομή	135
3.12.1	Πληροφορίες για τις Συμμετοχές της Εταιρείας	135

3.12.1.1	CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.....	135
3.12.1.2	PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	137
3.13	Περιγραφή Βασικών Μισθωτών	138
3.14	Πληροφορίες για τα Κεφάλαια του Ομίλου.....	140
3.14.1	Πηγές Κεφαλαίων	140
3.14.2	Ρευστότητα.....	140
3.14.3	Περιορισμοί στη Χρήση Κεφαλαίων	141
3.15	Σημαντικές Συμβάσεις	141
3.15.1	Ασφαλιστικές συμβάσεις.....	141
3.15.2	Δανειακές συμβάσεις.....	142
3.15.3	Λοιπές Συμβάσεις.....	143
3.15.3.1	Σύμβαση με θεματοφύλακα	143
3.15.3.2	Σύμβαση εκτιμήσεως αγοραίας αξίας ακινήτων	144
3.15.3.3	Συμβάσεις Τεχνικών Έργων.....	144
3.16	Ιδιωτικά Συμφωνητικά Μίσθωσης Ακινήτων	145
3.17	Υπάλληλοι.....	152
3.18	Κύριοι Μέτοχοι.....	153
3.19	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις του Ομίλου, την χρηματοοικονομική του θέση και τα αποτελέσματά του για τις χρήσεις 2019- 2021	154
3.19.1	Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων.....	155
3.19.2	Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.....	158
3.19.3	Ετήσια Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών	160
3.19.4	Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	162
3.19.5	Συμπληρωματικές Σημειώσεις επί των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2021	164
3.20	Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης.....	177
3.21	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	181

3.22	Μερισματική Πολιτική.....	185
3.23	Δικαστικές, Διοικητικές και Διαιτητικές Διαδικασίες.....	187
3.24	Αμοιβές και Οφέλη.....	193
3.25	Σημαντικές Μεταβολές στην Χρηματοοικονομική Κατάσταση της Εκδότριας	194
3.26	Πρόσθετες πληροφορίες	195
4.	ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ	200
4.1	Δήλωση για την Επάρκεια Κεφαλαίου Κίνησης	200
4.2	Κεφαλαιοποίηση και Χρέος	200
4.3	Συμφέροντα των Φυσικών και Νομικών Προσώπων που Συμμετέχουν στην Έκδοση/Προσφορά 203	
4.4	Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Εσόδων	205
4.5	Πληροφορίες για τις Μετοχές που προσφέρονται/εισάγονται σε διαπραγμάτευση	207
4.5.1	Γενικά	207
4.5.2	Δικαιώματα Μετόχων.....	208
4.6	Φορολογία	217
4.6.1	Φορολόγηση μερισμάτων	217
4.6.2	Φορολογία εισοδήματος (υπεραξία) από την μεταβίβαση εισηγμένων μετοχών	217
4.6.3	Ειδική Εισφορά Αλληλεγγύης στο εισόδημα φυσικών προσώπων	219
4.6.4	Φόρος συναλλαγής για πωλήσεις μετοχών στο Χ.Α. και κόστη μεταβίβασης.....	219
4.6.5	Έμμεση φορολογία και τέλη χαρτοσήμου	220
4.6.6	Φόρος μεταβίβασης λόγω δωρεάς ή κληρονομιάς.....	220
4.6.7	Φορολόγηση δανεισμού μετοχών	220
4.7	Όροι και Προϋποθέσεις της Δημόσιας Προσφοράς	220
4.7.1	Τιμή Διάθεσης Μετοχών με Δημόσια Προσφορά.....	223
4.7.2	Κατηγορίες Επενδυτών	224
4.7.3	Διαδικασία Διάθεσης των Νέων Μετοχών με Δημόσια Προσφορά	224

4.7.4	Διαδικασία Συμμετοχής των Ειδικών Επενδυτών στη Δημόσια Προσφορά	226
4.7.5	Διαδικασία Συμμετοχής των Ιδιωτών Επενδυτών στη Δημόσια Προσφορά	226
4.7.6	Διαδικασία Κατανομής της Δημόσιας Προσφοράς.....	228
4.7.7	Κατανομή Μετοχών σε Ειδικούς Επενδυτές.....	229
4.7.8	Κατανομή Μετοχών σε Ιδιώτες Επενδυτές	230
4.8	Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος και Σύμβουλος της Δημόσιας Προσφοράς	231
4.9	Πληροφορίες Σχετικά με την Αναδοχή	231
4.10	Δαπάνες Έκδοσης	233
4.11	Μείωση της Συμμετοχής των Μετόχων	233
4.12	Αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα	234

A. ΓΛΩΣΣΑΡΙ – ΟΡΟΛΟΓΙΑ

Οι ορισμοί και συντομογραφίες που εμφανίζονται στο κείμενο με κεφαλαία γράμματα και των οποίων η έννοια δίδεται ακολούθως, θα έχουν την ίδια έννοια όταν χρησιμοποιούνται στο Ενημερωτικό Δελτίο, εκτός εάν άλλως ορίζονται σε επιμέρους ενότητες αυτού ή προκύπτει διαφορετικά από τα συμφραζόμενα.

Ανεξάρτητος Οικονομικός Ελεγκτής ή GRANT THORNTON: Η ελεγκτική εταιρεία «GRANT THORNTON A.E.».

Ανεξάρτητος Τακτικός Εκτιμητής ή SOLUM: Ο ανεξάρτητος εκτιμητής, ο οποίος ορίζεται από τη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας για την διενέργεια της υποχρεωτικής περιοδικής αποτίμησης του χαρτοφυλακίου επενδύσεων της σύμφωνα με τα άρθρα 22 και 25 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π.. Οι εκθέσεις εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021 διενεργήθηκαν από την εταιρεία «ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΠΟΥΛΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με διακριτικό τίτλο «SOLUM PROPERTY SOLUTIONS I.K.E», αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 133332803000 και έδρα στην οδό Νεοφύτου Βάμβα 1, 10674, Αθήνα, τηλ. 210 6801786.

Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας ή Α.Ε.Ε.Α.Π.: Η ανώνυμη εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό την απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και γενικώς τη διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999.

Απόφαση Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών ή Απόφαση Η.ΒΙ.Π.: Η υπ' αριθμόν 34 απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χρηματιστηρίου Αθηνών με τίτλο «Υπηρεσία κατάρτισης Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών – Η.ΒΙ.Π.», όπως κάθε φορά τροποποιείται και ισχύει.

Αύξηση ή Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου: Η αύξηση του κοινού μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας μέχρι του ποσού των €7.200.000 με την καταβολή μετρητών και την έκδοση και διάθεση μέσω δημόσιας προσφοράς έως 7.200.000 νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €1,00 εκάστη όπως αποφασίσθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 25.02.2022.

Βασικοί Μισθωτές: Οι εταιρείες «COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΙΚΙΑΚΟΥ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ» (ελέγχεται έμμεσα από τον μέτοχο της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδη κατά ποσοστό 50%), η «HOTEL CLUSTER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (ελέγχεται έμμεσα από τον μέτοχο της Εταιρείας κ. Μιχαήλ Ευμορφίδη κατά ποσοστό 100%) και η «SPICK AND SPAN ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΠΛΥΝΤΗΡΙΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (ελέγχεται άμεσα από τον μέτοχο της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδη κατά ποσοστό 100%). Σημειώνεται ότι τα Ετησιοποιημένα μισθώματα των Βασικών Μισθωτών, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου αντιπροσωπεύουν το 94,83% των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων του Ομίλου.

Γ.Ε.ΜΗ.: Το Γενικό Εμπορικό Μητρώο.

Γενική Συνέλευση ή Γ.Σ.: Η Γενική Συνέλευση μετόχων νομικού προσώπου, είτε είναι τακτική (Τ.Γ.Σ.) είτε έκτακτη (Ε.Γ.Σ.),

Δημόσια Προσφορά: Η δημόσια προσφορά για τη διάθεση έως 7.200.000 Μετοχών στο επενδυτικό κοινό, βάσει της από 25.02.2022 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Διαδικασία Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών ή Διαδικασία Η.ΒΙ.Π.: Νοείται η διαδικασία πρόσβασης στην Υπηρεσία Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών που προβλέπεται από την απόφαση Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών.

Διαχειριστής Σ.Α.Τ. ή ATHEXCSD: Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΑΠΟΘΕΤΗΡΙΟ ΤΙΤΛΩΝ Α.Ε.» και το διακριτικό τίτλο «ATHEXCSD», η οποία λειτουργεί ως Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων (Κ.Α.Τ.) σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 909/2014 και το Ν. 4569/2018, εδρεύει στην Αθήνα (Λεωφ. Αθηνών αρ. 110 - Τ.Κ.10442), είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με Αρ. ΓΕΜΗ 057958104000 και ΑΦΜ 094449050, Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών.

Διοικητικό Συμβούλιο ή Δ.Σ.: Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εκδότριας ή, ανάλογα με την περίπτωση και τα συμφραζόμενα, έτερων νομικών προσώπων ή νομικών οντοτήτων.

ΔΛΠ: Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.

ΔΠΧΑ: Τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, δυνάμει του Κανονισμού 1606/2002 (ΔΠΧΑ - υποχρεωτική εφαρμογή ΔΠΧΑ).

ΔΤΚ: Ο Δείκτης Τιμών Καταναλωτή.

Ειδικοί Επενδυτές: Τα νομικά πρόσωπα που αποτελούν επαγγελματίες επενδυτές κατά τα οριζόμενα στην Ενότητα Ι («ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΠΕΛΑΤΩΝ ΠΟΥ ΘΕΩΡΟΥΝΤΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ») του Παραρτήματος ΙΙ του Ν. 4514/2018, όπως ισχύει, ή αναγνωρίζονται ως επιλέξιμοι αντισυμβαλλόμενοι σύμφωνα με το άρθρο 30 του ίδιου νόμου, εκτός εάν έχουν ζητήσει να αντιμετωπίζονται ως ιδιώτες πελάτες, καθώς και φυσικά ή νομικά πρόσωπα που αντιμετωπίζονται, κατόπιν αιτήσεώς τους, ως επαγγελματίες επενδυτές, σύμφωνα με την Ενότητα ΙΙ («ΠΕΛΑΤΕΣ ΠΟΥ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΖΟΝΤΑΙ ΩΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ ΥΣΤΕΡΑ ΑΠΟ ΑΙΤΗΣΗ ΤΟΥΣ») του Παραρτήματος ΙΙ του ίδιου νόμου.

Ειδικός Λογιστικός και Οικονομικός Έλεγχος: Η διενέργεια ειδικού λογιστικού και οικονομικού ελέγχου της Εταιρείας, που ανατέθηκε από το Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο και Σύμβουλο Έκδοσης στην ελεγκτική εταιρεία GRANT THORNTON.

Εισαγωγή: Η εισαγωγή του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Ε.Κ.: Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Ν.Π.Δ.Δ.

Έκδοση: Η δημόσια προσφορά των Νέων Μετοχών της Εταιρείας.

Εκθέσεις Εκτίμησης: Οι εκθέσεις τις οποίες συντάσσουν οι Ανεξάρτητοι Τακτικοί Εκτιμητές στο πλαίσιο της υποχρεωτικής περιοδικής αποτίμησης του χαρτοφυλακίου του Ομίλου.

Εκτιμηθείσα Αξία ή Αξία Αποτίμησης: Η εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου, όπως αυτή προέκυψε από τις αποτιμήσεις που διενεργήθηκαν από τους Ανεξάρτητους Τακτικούς Εκτιμητές.

ΕΚΤ: Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα.

ΕΛ.Κ.Α.Τ.: Το Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Α.Ε.

Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (ΕΔΜΑ): Νοούνται οι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης (alternative performance measures), κατά την έννοια των από 05.10.2015 κατευθυντήριων γραμμών (guidelines)

της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών (European Securities and Markets Authority), οι οποίες περιλαμβάνονται στο με στοιχεία ESMA/2015/1415el έγγραφο της.

Ενημερωτικό Δελτίο: Το παρόν έγγραφο που συντάχθηκε σύμφωνα με τον Κανονισμό 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και τους κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980 και τον Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν, αποκλειστικά προς το σκοπό της Δημόσιας Προσφοράς και της Εισαγωγής και εγκρίθηκε από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Εργάσιμη Ημέρα: Οποιαδήποτε ημέρα κατά την οποία το Χρηματιστήριο Αθηνών, ο Διαχειριστής Σ.Α.Τ. και οι τράπεζες, λειτουργούν στην Ελλάδα και παράλληλα διενεργούνται συναλλαγές στο Διευρωπαϊκό Σύστημα Αυτόματων Πληρωμών σε Πραγματικό Χρόνο (Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer Payment System– TARGET 2).

Εταιρεία ή Εκδότρια ή ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ: Η ανώνυμη εταιρεία επενδύσεων ακίνητης περιουσίας με την επωνυμία «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» με τον διακριτικό τίτλο «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ» με έδρα στην Κηφισιά, οδός Παλαιάς Τατοΐου 4, Τ.Κ. 14671, τηλ. 210 6204194, η οποία έχει λάβει την 18/779/21.03.2017 άδεια λειτουργίας σύμφωνα με την από 21.03.2017 απόφαση του Δ.Σ. της Ε.Κ.. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 128686346000.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις: Οι ετήσιες δημοσιευμένες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2019, 31 Δεκεμβρίου 2020, και 31 Δεκεμβρίου 2021 οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, ελέγχθηκαν από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές, εγκρίθηκαν από τα αρμόδια εταιρικά όργανα της Εταιρείας και δημοσιεύθηκαν σύμφωνα με τις εφαρμοστέες διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας.

Ετησιοποιημένη Απόδοση: Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα για ένα ακίνητο ή χαρτοφυλάκιο διαιρούμενο με την Εκτιμηθείσα Αξία του.

Ετησιοποιημένο Μίσθωμα: Το μηνιαίο μίσθωμα ανά μισθωτήριο συμβόλαιο, που ισχύει κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, πολλαπλασιασμένο επί 12 μήνες.

Ε.Χ.Α.Ε.: Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικά Χρηματιστήρια - Χρηματιστήριο Αθηνών Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών», που εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Αθηνών 110 (Τ.Κ. 104 42), και οποιαδήποτε θυγατρική εταιρεία αυτής.

Η.ΒΙ.Π. ή Ηλεκτρονικό Βιβλίο Προσφορών: Το ηλεκτρονικό βιβλίο προσφορών.

ΗΔΤ: Το Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου: Η 27.05.2022, κατά την οποία εγκρίθηκε το Ενημερωτικό Δελτίο από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Θυγατρικές: Οι εξ ολοκλήρου θυγατρικές της Εταιρείας, «PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και «CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

Ιδιώτες Επενδυτές: Όλα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα και οντότητες που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών.

Κανονισμός (ΕΕ) 2017/1129: Ο Κανονισμός (ΕΕ) αριθμ. 1129/14.06.2017 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης «σχετικά με το ενημερωτικό δελτίο που πρέπει να δημοσιεύεται κατά τη δημόσια προσφορά κινητών αξιών ή κατά την εισαγωγή κινητών αξιών προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά και την κατάργηση της οδηγίας 2003/71/ΕΚ», ως ισχύει.

Κανονισμός (ΕΕ) 2019/979: Ο κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμός (ΕΕ) με αριθμ. 2019/979 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 14ης Μαρτίου 2019 «για τη συμπλήρωση του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου όσον αφορά ρυθμιστικά τεχνικά πρότυπα σχετικά με τις βασικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες στο περιληπτικό σημείωμα ενημερωτικού δελτίου, τη δημοσίευση και την ταξινόμηση των ενημερωτικών δελτίων, τις διαφημίσεις για κινητές αξίες, τα συμπληρώματα του ενημερωτικού δελτίου και την πύλη κοινοποίησης, και για την κατάργηση του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 382/2014 της Επιτροπής και του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2016/301 της Επιτροπής», όπως ισχύει.

Κανονισμός (ΕΕ) 2019/980: Ο κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμός (ΕΕ) με αριθμ. 2019/980 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 14ης Μαρτίου 2019 «για τη συμπλήρωση του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 όσον αφορά τη μορφή, το περιεχόμενο, τον έλεγχο και την έγκριση του ενημερωτικού δελτίου που πρέπει να δημοσιεύεται κατά τη δημόσια προσφορά κινητών αξιών ή κατά την εισαγωγή κινητών αξιών προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά και την κατάργηση του Κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 809/2004 της Επιτροπής», όπως ισχύει.

Κανονισμός Λειτουργίας Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων (ή Κανονισμός Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.): Ο «Κανονισμός Λειτουργίας Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων», που εκδόθηκε σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν. 4569/2018 (ΦΕΚ Α/179/11.10.2018), την από 22.02.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΛ.Κ.Α.Τ. και την υπ' αριθμ. 6/904/26.02.2021 εγκριτική απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (ΦΕΚ Β1007/16.03.2021), όπως ισχύει.

ΚΑΣ: Το Κεντρικό Αρχαιολογικό Συμβούλιο.

Καταστατικό: Το ισχύον καταστατικό της Εταιρείας.

Λογαριασμός Αξιογράφων (Ιδίου/Πελάτη/Πελατείας): Ο «Λογαριασμός Αξιογράφων (Ιδίου/Πελάτη/Πελατείας)», όπως ορίζεται στην Ενότητα Ι, Μέρος Ι, σημεία 50, 51, 52 και 53 του Κανονισμού Λειτουργίας της ΕΛ.Κ.Α.Τ..

Μ.Ε.Ε. ή Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια: Η συνολική επιφάνεια ενός ακινήτου που αποφέρει μίσθωμα. Διαφέρει από την καθαρή/ωφέλιμη μισθώσιμη επιφάνεια κατά την επιφάνεια των κοινόχρηστων χώρων του κτιρίου, καθώς και από τη μικτή συνολική επιφάνεια ενός ακινήτου, λόγω χώρων που συνήθως δεν μισθώνονται όπως είναι οι πρασιές, οι ταράτσες, οι απολήξεις κλιμακοστασίων, χώροι Η/Μ εγκαταστάσεων κ.ά.

Μέλος ή Μέλος Η.ΒΙ.Π.: Το Μέλος Αγοράς της Αγοράς Αξιών του Χ.Α., η οποία λειτουργεί ως ρυθμιζόμενη αγορά του Ν. 4514/2018, ως κάθε φορά ισχύει, που δηλώνει συμμετοχή ως Μέλος Η.ΒΙ.Π. στη Δημόσια Προσφορά.

Μετοχές: Κατά περίπτωση, οι υφιστάμενες μετοχές, οι Νέες Μετοχές και οι τυχόν έτερες μετοχές της Εταιρείας που δύνανται να εκδίδονται από καιρού εις καιρόν σύμφωνα με το νόμο, το Καταστατικό και τις οικείες αποφάσεις των αρμοδίων εταιρικών οργάνων της.

Μερίδα: Έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό στην ενότητα Ι, μέρος 1 του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ..

Νόμος Α.Ε.Ε.Α.Π. ή Ν. 2778/1999: Ο νόμος, περί αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας – εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και άλλων διατάξεων, όπως ισχύει.

Ν. 4209/2013: Ο νόμος για τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων και την Οδηγία 2011/89/ΕΕ σχετικά με τη συμπληρωματική εποπτεία των χρηματοπιστωτικών οντοτήτων που ανήκουν σε χρηματοπιστωτικούς ομίλους ετερογενών δραστηριοτήτων, όπως ισχύει.

Ν. 4449/2017: Ο νόμος περί του υποχρεωτικού ελέγχου των ετήσιων και των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, δημόσιας εποπτείας επί του ελεγκτικού έργου και λοιπών διατάξεων, όπως ισχύει

Ν. 4548/2018 ή Ελληνικός Εταιρικός Νόμος: Ο νόμος για την «Αναμόρφωση του δικαίου των ανωνύμων εταιρειών», όπως ισχύει, ο οποίος τέθηκε σε εφαρμογή την 01.01.2019, όπως ισχύει.

Ν. 4706/2020: Ο νόμος για την «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 ισχύει.

Νέες Μετοχές: Οι 7.200.000 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας €1,00 εκάστη, που θα διατεθούν μέσω της Δημόσιας Προσφοράς σύμφωνα με την από 25.02.2022 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Νομικός Ελεγκτής ή Δικηγορική Εταιρεία: Η δικηγορική εταιρεία με την επωνυμία «ΣΑΡΔΕΛΑΣ ΠΕΤΣΑ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», οδός Παπαδιαμαντοπούλου αρ. 8, Τ.Κ. 11528, Αθήνα.

Ο.Ε.Ε.: Ο Οργανισμός Εναλλακτικής Επένδυσης.

Όμιλος: Η Εταιρεία και οι εξ ολοκλήρου θυγατρικές της «PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και «CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», τις οποίες απέκτησε την 27.02.2018 και οι οποίες ενοποιήθηκαν για πρώτη φορά στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας την 31.12.2018.

Προσφερόμενες Μετοχές: Ορίζονται οι νέες 7.200.000 κοινές ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας που θα προσφερθούν μέσω της Δημόσιας Προσφοράς στο επενδυτικό κοινό.

Π.Δ. 34/1995: Το υπ' αριθμόν 34/1995 Προεδρικό Διάταγμα περί της κωδικοποίησης διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων.

Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.: Η Αγορά Αξιών του Χ.Α., ως και κάθε ρυθμιζόμενη αγορά του άρθρου 4 παρ. 21 του Ν. 4514/2018, ως εκάστοτε ισχύει, της οποίας διαχειριστής αγοράς είναι το Χ.Α. και για την οποία διενεργεί την εκκαθάριση η ΕΤ.ΕΚ. και με αντικείμενο διαπραγμάτευσης κινητές αξίες, ως αυτές ορίζονται στο Ν. 4514/2018, ως εκάστοτε ισχύει.

Σύστημα Άυλων Τίτλων ή Σ.Α.Τ.: Έχει την έννοια που του αποδίδεται στο Μέρος 1 της Ενότητας Ι του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

Σύμβουλος Έκδοσης: Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Τράπεζα Optima bank Α.Ε.», το οποίο εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου (Αιγιαλείας αρ. 32) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 3664201000.

Συμμετέχων: Έχει την έννοια που του αποδίδεται στην Ενότητα Ι, Μέρος 1, του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος: Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Τράπεζα Optima bank A.E.», το οποίο εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου (Αιγιαλείας αρ. 32) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 3664201000.

Τιμή Διάθεσης: Η τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών όπως θα διαμορφωθεί από το Δ.Σ. της Εταιρείας σε συνεννόηση με τον Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο.

Υπηρεσία Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών ή Υπηρεσία Η.ΒΙ.Π.: Η υπηρεσία κατάρτισης ηλεκτρονικού βιβλίου προσφορών, που παρέχεται από το Χ.Α., κατά τα οριζόμενα στην απόφαση Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών.

Χ.Α.: Το Χρηματιστήριο Αθηνών.

Χαρτοφυλάκιο ή Χαρτοφυλάκιο του Ομίλου: Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου.

COVID-19 ή Πανδημία: Ο ιός SARS-CoV-2 που ανιχνεύθηκε πρώτη φορά το Δεκέμβριο του 2019 στην περιοχή Γιουχάν της Κίνας και έκτοτε έως σήμερα έχει διασπαρεί σε πολλές χώρες σε όλο τον κόσμο. Αποτελεί ένα νέο στέλεχος κορωνοϊού, που μέχρι τότε δεν είχε απομονωθεί στον άνθρωπο και η λοίμωξη αναπνευστικού που προκαλεί ονομάστηκε COVID-19.

CITYSTOP: Η 100% θυγατρική της Εταιρείας «CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», πρώην «CITYSTOP ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με το διακριτικό τίτλο «CITYSTOP ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 008007801000, η οποία εδρεύει στην οδό Παλαιάς Τατοΐου 4, Κηφισιά, Τ.Κ. 14671, τηλ. 210 6204194.

COCO-MAT ή COCOMAT: Η συνδεδεμένη με τον Όμιλο εταιρεία «COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΙΚΙΑΚΟΥ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ», με το διακριτικό τίτλο «COCO-MAT» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 128686246000, η οποία εδρεύει στη ΒΙ.ΠΕ. Ξάνθης, Ξάνθη, Τ.Κ. 67100, τηλ. 2541077360.

HOTEL CLUSTER: Η συνδεδεμένη με τον Όμιλο εταιρεία «HOTEL CLUSTER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με το διακριτικό τίτλο «HOTEL CLUSTER Α.Ε.» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 144044601000, η οποία εδρεύει στην οδό Πέλλης 6, Κηφισιά, Τ.Κ. 14561, τηλ. 210 7230000.

PAVILLEM: Η 100% θυγατρική της Εταιρείας «PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», πρώην «PAVILLEM ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με το διακριτικό τίτλο «PAVILLEM ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 123640801000, η οποία εδρεύει στην οδό Παλαιάς Τατοΐου 4, Κηφισιά, Τ.Κ. 14671, τηλ. 210 6204194.

PUMPKIN AND BAMBOO: Η συνδεδεμένη με τον Όμιλο εταιρεία «PUMPKIN AND BAMBOO ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΑ ΞΥΛΙΝΩΝ ΠΟΔΗΛΑΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με το διακριτικό τίτλο «COCO-MAT BIKE MOVE ON NATURE» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 139726301000, η οποία εδρεύει στην οδό Κοντογιάννη 11, Λυκόβρυση, Τ.Κ. 14123, τηλ. 210 2828965.

SPICK AND SPAN: Η συνδεδεμένη με τον Όμιλο εταιρεία «SPICK AND SPAN ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΠΛΥΝΤΗΡΙΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με το διακριτικό τίτλο «SPICK AND SPAN» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 123468301000, η οποία εδρεύει στην οδό Σενέκα 22, Κηφισιά, Τ.Κ. 14564, τηλ. 210 2840900.

TO AND FRO: Η συνδεδεμένη με τον Όμιλο εταιρεία «TO AND FRO ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΙΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΙΚΕ», με το διακριτικό τίτλο «TO AND FRO» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 145624901000, η οποία εδρεύει στην οδό Κωνσταντά 17, Αθήνα, Τ.Κ. 11143, τηλ. 210 7230000.

ZEALOTS OF NATURE: Η συνδεδεμένη με τον Όμιλο εταιρεία «ΖΗΛΟΤΣ ΟΦ ΝΑΤΟΥΡ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΛΛΥΝΤΙΚΩΝ», με το διακριτικό τίτλο «ZEALOTS OF NATURE A.E.» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 144698301000, η οποία εδρεύει στην οδό Σενέκα 22, Κηφισιά, Τ.Κ. 14564, τηλ. 210 2834678.

B. Υπεύθυνα Πρόσωπα και Πληροφορίες από Τρίτους

Γενικά Πληροφοριακά Στοιχεία

Το Ενημερωτικό Δελτίο αφορά στη Δημόσια Προσφορά 7.200.000 Νέων Μετοχών της Εταιρείας από την Αύξηση, και στην Εισαγωγή του συνόλου των Μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. με βάση την από 25.02.2022 απόφαση της Έκτακτης Γ.Σ. των Μετόχων της Εταιρείας και τις από 20.04.2022 και 17.05.2022 αποφάσεις του Δ.Σ. της Εταιρείας.

Συγκεκριμένα, η Αύξηση αφορά στην έκδοση έως 7.200.000 νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας €1,00 εκάστης με καταβολή μετρητών και παραίτηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων, οι οποίες θα διατεθούν μέσω Δημόσιας Προσφοράς.

Με την από 25.02.2022 απόφαση της Έκτακτης Γ.Σ. των Μετόχων της Εκδότριας, μεταξύ άλλων, αποφασίστηκαν η Έκδοση και η Εισαγωγή.

Η κατάρτιση και η διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 και των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980 και του Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν.

Η Εταιρεία, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου διαθέτει διασπορά, η οποία ανέρχεται σε ποσοστό 8,33% επί του συνόλου των μετοχών της που πρόκειται να εισαχθούν (ήτοι 43.200.000 μετοχές), σε συνέχεια της μεταβίβασης υφιστάμενων μετοχών που έλαβε χώρα την 23.05.2022 όπου οι μέτοχοι της Εταιρείας κ.κ. Παύλος Ευμορφίδης και Μιχαήλ Ευμορφίδης διέθεσαν 3.600.000 υφιστάμενες μετοχές τους σε ιδιώτες επενδυτές, κανένας εκ των οποίων δεν κατέχει ποσοστό ίσο ή μεγαλύτερο του 5%.

Για την επίτευξη της επαρκούς διασποράς (σε συνολικό ποσοστό τουλάχιστον 25% του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας, κατανομημένη σε τουλάχιστον 300 πρόσωπα από τα οποία κανένα δεν θα κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο από 5%) η Εταιρεία σύμφωνα με την § 3.1.2.1.4. (3α) του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου, θα κάνει χρήση της υπηρεσίας της § 2.5.1. του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Η διαπραγμάτευση του συνόλου των μετοχών (ήτοι 43.200.000) θα πραγματοποιηθεί έως την 14.06.2022 το αργότερο.

Σε συνέχεια των ανωτέρω, η Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χ.Α. κατά τη συνεδρίαση της 25.05.2022 διαπίστωσε την κατ' αρχήν συνδρομή των προϋποθέσεων εισαγωγής στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 4 του Ν. 3371/2005 και των μετοχών της Εταιρείας υπό την αίρεση επίτευξης επαρκούς διασποράς των μετοχών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κανονισμό του Χ.Α. Η έγκριση της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας από το Χρηματιστήριο θα λάβει χώρα μετά την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου Εισαγωγής της Εταιρείας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Το Ενημερωτικό Δελτίο περιέχει κάθε πληροφορία, της οποίας η δημοσιοποίηση προβλέπεται στον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129 και στους κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς (ΕΕ) 2019/980 και 2019/979 και στον Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν.

Οι επενδυτές που ενδιαφέρονται για περισσότερες πληροφορίες και διευκρινίσεις αναφορικά με το Ενημερωτικό Δελτίο μπορούν να απευθύνονται, κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες, στα γραφεία της Εκδότριας, οδός Παλαιάς Τατοΐου 4, Κηφισιά, Τ.Κ. 14671, τηλ. 210 6204194 (αρμόδιος ο κ. Στυλιανός Αλέξiou).

Έγκριση Αρμόδιας Αρχής

Το Ενημερωτικό Δελτίο εγκρίθηκε με την από 27.05.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (Διεύθυνση: Κολοκοτρώνη 1 & Σταδίου, Αθήνα, Τ.Κ. 10562, τηλ.: 210 3377100, Δικτυακός Τόπος: <http://www.hcmc.gr>), ως αρμόδιας αρχής.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς εγκρίνει το Ενημερωτικό Δελτίο μόνο διότι πληροί τα πρότυπα της πληρότητας, της δυνατότητας κατανόησης και της συνεκτικότητας που επιβάλλονται βάσει του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, και η εν λόγω έγκριση από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς δεν θα πρέπει να θεωρείται ως ευνοϊκή γνώμη για την Εκδότρια και την ποιότητα των Μετοχών που αποτελούν το αντικείμενο του Ενημερωτικού Δελτίου. Οι επενδυτές θα πρέπει να προβούν σε δική τους εκτίμηση ως προς την καταλληλότητα της επένδυσης στις κινητές αξίες της Εκδότριας.

Υπεύθυνα Πρόσωπα

Το φυσικό πρόσωπο, εκ μέρους της Εταιρείας, που επιμελήθηκε τη σύνταξη του Ενημερωτικού Δελτίου και είναι υπεύθυνος για το Ενημερωτικό Δελτίο, είναι ο κ. Στυλιανός Αλεξίου, Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας. Η επαγγελματική διεύθυνση του υπεύθυνου προσώπου είναι η διεύθυνση της Εταιρείας, οδός Παλαιάς Τατοΐου 4, Κηφισιά, Τ.Κ. 14671, τηλ. 210 6204194.

Η Εταιρεία, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, ο Σύμβουλος Έκδοσης, και το ως άνω αναφερόμενο φυσικό πρόσωπο που επιμελήθηκαν της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, δηλώνουν ότι είναι υπεύθυνοι για το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου κατά την έννοια του άρθρου 11 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129. Τα ανωτέρω φυσικά και νομικά πρόσωπα δηλώνουν ότι έχουν λάβει γνώση και συμφωνούν με το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου και βεβαιώνουν υπεύθυνα ότι, αφού έλαβαν κάθε εύλογο μέτρο για το σκοπό αυτό, οι πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο είναι, καθόσον γνωρίζουν, αληθείς και δεν υπάρχουν παραλείψεις που να αλλοιώνουν το περιεχόμενό του, καθώς και ότι έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980 και του Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν.

Ο Σύμβουλος Έκδοσης και Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος δηλώνει ότι πληροί όλες τις προϋποθέσεις της παραγράφου 1(γ) του άρθρου 60 του Ν. 4706/2020, ήτοι έχει άδεια για την παροχή της επενδυτικής υπηρεσίας της αναδοχής χρηματοπιστωτικών μέσων ή της τοποθέτησης χρηματοπιστωτικών μέσων με δέσμευση ανάληψης και της τοποθέτησης χρηματοπιστωτικών μέσων χωρίς δέσμευση ανάληψης, σύμφωνα με τους αριθμούς 6 και 7 αντιστοίχως του τμήματος Α' του Παραρτήματος Ι του Ν. 4514/2018, όπως ισχύει.

Η Εταιρεία, τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου και το υπεύθυνο πρόσωπο που επιμελήθηκαν τη σύνταξη του Ενημερωτικού Δελτίου εκ μέρους της Εταιρείας, είναι υπεύθυνοι για το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου και για το σύνολο των οικονομικών καταστάσεων που έχουν περιληφθεί σε αυτό.

Πληροφορίες από τρίτους

Σημειώνεται ότι οι πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο και προέρχονται από πηγές τρίτων επισημαίνονται με σχετική υποσημείωση στην οποία προσδιορίζονται οι πηγές των εν λόγω πληροφοριών και έχουν αναπαραχθεί πιστά και η Εκδότρια εξ όσων γνωρίζει, είναι σε θέση να βεβαιώσει, με βάση τις πληροφορίες που έχουν δημοσιευθεί από τρίτα μέρη, ότι δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

Διάθεση Ενημερωτικού Δελτίου

Το Ενημερωτικό Δελτίο θα είναι διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό, σύμφωνα με το άρθρο 21, παρ. 2 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 σε ηλεκτρονική μορφή στις ακόλουθες ιστοσελίδες:

- του Χ.Α. (<https://www.athexgroup.gr/el/web/guest/company-prospectus/-/select-company/1175>),
- της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ([http://www.hcmc.gr/el GR/web/portal/elib/deltia](http://www.hcmc.gr/el_GR/web/portal/elib/deltia)),
- της Εκδότριας (<https://www.blekedros.com/el/investors/newsletters>),
- του Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου και Συμβούλου Έκδοσης (<https://www.optimabank.gr/business/investment-banking/enimerotika-pliroforiaka-deltia>).

Επίσης, το Ενημερωτικό Δελτίο θα είναι διαθέσιμο, κατά τη διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς, δωρεάν στο επενδυτικό κοινό και σε έντυπη μορφή, εφόσον ζητηθεί, στα γραφεία της Εταιρείας (οδός Παλαιάς Τατοΐου 4, Κηφισιά, Τ.Κ. 14671, τηλ. 210 6204194), και στο δίκτυο καταστημάτων και τα γραφεία του Συμβούλου Έκδοσης και Συντονιστή Κύριου Αναδόχου (καταστατική έδρα - Αιγιαλείας 32, Μαρούσι, Τ.Κ. 15125, τηλ. 210 8173000).

Λήξη Ισχύος Ενημερωτικού Δελτίου

Η ισχύς του Ενημερωτικού Δελτίου έχει διάρκεια ενός (1) έτους από την ημερομηνία έγκρισής του από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Η υποχρέωση δημοσίευσης συμπληρώματος του Ενημερωτικού Δελτίου, σε περίπτωση που ανακλύπτον σημαντικά νέα στοιχεία, ουσιώδη σφάλματα ή ουσιώδεις ανακρίβειες, παύει να υφίσταται μετά την έναρξη της διαπραγμάτευσης των Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

1. ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Ενότητα Α — Εισαγωγή

Το περιληπτικό σημείωμα πρέπει να εκλαμβάνεται ως εισαγωγή του Ενημερωτικού Δελτίου. Κάθε επενδυτής πρέπει να βασίσει οποιαδήποτε επενδυτική απόφασή του για κινητές αξίες στην εξέταση του Ενημερωτικού Δελτίου ως συνόλου. Κατά περίπτωση ο επενδυτής θα μπορούσε να χάσει το σύνολο ή μέρος του επενδυμένου κεφαλαίου. Αστική ευθύνη υπέχουν μόνο τα πρόσωπα εκείνα που υπέβαλαν το περιληπτικό σημείωμα, αλλά μόνον εάν το περιληπτικό σημείωμα είναι παραπλανητικό, ανακριβές ή ασυνεπές, σε συνδυασμό με τα άλλα μέρη του Ενημερωτικού Δελτίου, ή δεν παρέχει, σε συνδυασμό με αυτά, βασικές πληροφορίες ως βοήθεια στους επενδυτές που εξετάζουν το ενδεχόμενο να επενδύσουν σε αυτές τις κινητές αξίες. Εκδότρια των Μετοχών είναι η εταιρεία «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», με διακριτικό τίτλο «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ», με έδρα την οδό Παλαιάς Τατοΐου 4, Τ.Κ. 146 71, Κηφισιά, Αθήνα, τηλ: 210 6204194. Ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier/ Κωδικός Νομικής Οντότητας) της Εταιρείας είναι 213800Q23BDHSW10QT90. Ο κωδικός ISIN (International Securities Identification Number/Διεθνής Αριθμός Αναγνώρισης Τίτλων) των κοινών Μετοχών της Εταιρείας είναι GRS524003001. Αρμόδια αρχή για την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (Κολοκοτρώνη 1 & Σταδίου, 105 62 Αθήνα, τηλεφωνικό κέντρο: 210 3377100, <http://www.hcmc.gr>). Η ημερομηνία έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η 27.05.2022.

Ενότητα Β — Βασικές πληροφορίες για τον εκδότη

B.1 «Ποιος είναι ο Εκδότης των κινητών αξιών;»

Η Εταιρεία με την επωνυμία «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και διακριτικό τίτλο «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ», ιδρύθηκε το 2014 (ΦΕΚ 816/29.01.2014) και είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών με αριθμό μητρώου 307556 και καταχωρισμένη στο Γ.Ε.ΜΗ με αριθμό 128686346000. Για τις διεθνείς συναλλαγές της, η επωνυμία της είναι «BLE KEDROS REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY» και ο διακριτικός τίτλος της «BLE KEDROS REIC». Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, η διάρκεια της ορίζεται μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2100. Η Εταιρεία συστάθηκε στην Ελλάδα, η έδρα της βρίσκεται στην οδό Παλαιάς Τατοΐου 4, Τ.Κ. 146 71, Κηφισιά, Αθήνα, τηλ: 210 6204194. Η Εταιρεία έχει λάβει άδεια λειτουργίας ως Α.Ε.Ε.Α.Π. από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, ενώ έχει επίσης αδειοδοτηθεί ως Ο.Ε.Ε.. Αποκλειστικός σκοπός της Εταιρείας είναι η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και γενικά η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., όπως εκάστοτε ισχύει, καθώς και η άσκηση οποιασδήποτε δραστηριότητας υπό την ιδιότητα της Α.Ε.Ε.Α.Π. ως Ο.Ε.Ε. με εσωτερική διαχείριση κατά την έννοια του Ν. 4209/2013, όπως εκάστοτε ισχύει. Στις 31.12.2021, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιελάμβανε τριάντα τρία (33) επενδυτικά ακίνητα, μεταξύ άλλων, καταστήματα, κτίρια γραφείων, ξενοδοχεία, γήπεδα/οικόπεδα καθώς και βιομηχανικά κτίρια. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία είχε στην κατοχή της δέκα εννέα (19) κτίρια και δέκα (10) γήπεδα/οικόπεδα, η Θυγατρική της PAVILLEM ένα (1) ξενοδοχείο ενώ η Θυγατρική της CITYSTOP δύο (2) ξενοδοχεία και μία (1) κατοικία. Η εκτιμηθείσα αξία του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων, όπως αυτή αποτιμήθηκε από Ανεξάρτητο Τακτικό Εκτιμητή στις 31.12.2021 και αποτυπώνεται στην αντίστοιχη Κατάσταση Επενδύσεων, ανήλθε σε €100.296.300. Τον Ιανουάριο του 2022, η Εταιρεία απέκτησε διατηρητέο κτίριο επί της οδού Ασκληπιού στο Δήμο Αθηναίων, η εκτιμηθείσα αξία του οποίου ανέρχεται σε €518.000, με σχετική εκτίμηση του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή. Συνεπώς, η τρέχουσα εκτιμηθείσα αξία του συνόλου του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας και των Θυγατρικών της, ανέρχεται σε €100.814.300. Τα φυσικά πρόσωπα που συμμετέχουν άμεσα και ασκούν από κοινού, συντονισμένα, τον άμεσο έλεγχο της Εταιρείας είναι τα εξής: Πάυλος Ευμορφίδης με ποσοστό 45% και Μιχαήλ Ευμορφίδης με ποσοστό 45%.

Το Δ.Σ., αποτελούμενο αρχικά από 7 μέλη, εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας την 18.12.2020, με θητεία πέντε (5) ετών, και επικυρώθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση την 07.07.2021. Το Δ.Σ. ανασυγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίαση του στις 01.10.2021. Εν συνεχεία, την 12.04.2022, μετά τον θάνατο ενός μέλους του, το Δ.Σ. αποφάσισε τη συνέχιση της διαχείρισης και εκπροσώπησης της Εταιρείας χωρίς την αντικατάσταση του εκλιπόντος και συγκροτήθηκε εκ νέου σε σώμα, αποτελούμενο από 6 μέλη. Έτσι, το υφιστάμενο Δ.Σ. της Εταιρείας αποτελείται από τους:

Όνοματεπώνυμο	Θέση
Δαυίδ Αράρ	Πρόεδρος - Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Χρήστος Μπομπόλιας	Αντιπρόεδρος - Μη εκτελεστικό μέλος
Στυλιανός Αλεξίου	Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος
Παύλος Κανελλόπουλος	Ανεξάρτητο - Μη εκτελεστικό μέλος
Μόσχος Διαμαντόπουλος	Ανεξάρτητο - Μη εκτελεστικό μέλος
Ευαγγελία Παλιάρη	Ανεξάρτητο - Μη εκτελεστικό μέλος

Οι τροποποιημένες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2019 έχουν ελεγχθεί από την ελεγκτική εταιρεία «BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.», (Λ. Μεσογείων 449, Αγ. Παρασκευή, ΑΜ ΣΟΕΛ: 173) και ειδικότερα από την Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια Μαρία Λυμπέρη (ΑΜ ΣΟΕΛ: 52761). Οι τροποποιημένες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2020 και οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2021 έχουν ελεγχθεί από την ελεγκτική εταιρεία «BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.», (Λ. Μεσογείων 449, Αγ. Παρασκευή, ΑΜ ΣΟΕΛ: 173) και ειδικότερα από την Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια Ολυμπία Μπαρζού (ΑΜ ΣΟΕΛ: 21371).

B.2 «Ποιες είναι οι βασικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες σχετικά με τον Εκδότη;»

Στους παρακάτω πίνακες παρατίθενται επιλεγμένες ιστορικές βασικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες σχετικά με τον Όμιλο:

Κατηγορία Μετοχών Α	Εσωτερική Λογιστική Αξία (ποσά σε €)	Αριθμός μετοχών	Εσωτερική Λογιστική Αξία ανά μετοχή (σε €)
31.12.2019	84.660.356	36.000.000	2,35
31.12.2020	78.522.174	36.000.000	2,18
31.12.2021	97.883.599	36.000.000	2,72

Επιλεγμένα Στοιχεία Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος			
(ποσά σε €)	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2021
Έσοδα από μισθώματα	4.554.321	3.469.173	4.755.302
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	17.469.036	(2.714.789)	20.601.425
Βασικά Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	0,49	(0,08)	0,57

Επιλεγμένα Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης			
(ποσά σε €)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων ή σύνολο καθαρού ενεργητικού	84.660.356	78.522.174	97.883.599
Δείκτης Μόχλευσης ¹	7,95%	7,61%	5,28%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Τα οικονομικά στοιχεία για τη χρήση 2019 προέρχονται από τις Τροποποιημένες Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019 και για τις χρήσεις 2020-2021 προέρχονται από τις Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021, οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και έχουν ελεγχθεί από την ελεγκτική εταιρεία «BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.».

1. Υπολογίζεται ως: Σύνολο Υποχρεώσεων (Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις πλέον Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις)/Σύνολο Ενεργητικού

Δεν υπάρχουν επιφυλάξεις στην έκθεση ελέγχου για τις ιστορικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες.

B.3 «Ποιοι είναι οι βασικοί κίνδυνοι που αφορούν ειδικά τον Εκδότη;»

Κίνδυνοι που σχετίζονται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα και τις συνθήκες αγοράς ακινήτων

1. Μια οικονομική ύφεση στην Ελλάδα, όπου δραστηριοποιείται κατά κύριο λόγο η Εταιρεία, ως συνέπεια επίδρασης εκτάκτων γεγονότων όπως για παράδειγμα η Πανδημία, οι πολεμικές συγκρούσεις στην Ουκρανία ή άλλων μακροοικονομικών και γεωπολιτικών εξελίξεων, θα μπορούσε να οδηγήσει σε μείωση των εσόδων από μισθώματα ή στη μείωση των εύλογων αξιών των ακινήτων του Ομίλου ή σε δυσκολία εύρεσης κατάλληλων και αξιόπιστων μισθωτών έχοντας δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τις λειτουργικές ταμειακές ροές, τις εύλογες αξίες των ακινήτων, τα μερίσματα και την καθαρή θέση της Εταιρείας.
2. Η γεωγραφική συγκέντρωση των ακινήτων της Εταιρείας στην Ελλάδα και κυρίως στην περιοχή των Αθηνών την καθιστά ευάλωτη στις διακυμάνσεις στη ζήτηση και προσφορά στην ελληνική αγορά ακινήτων. Τυχόν σημαντικές αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύνανται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές, στις εύλογες αξίες των ακινήτων και στην καθαρή θέση της Εταιρείας.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Δραστηριότητα της Εταιρείας

1. Το μεγαλύτερο μέρος των ακινήτων του Ομίλου εκμισθώνεται σε τρεις (3) μισθωτές, οι οποίοι ταυτόχρονα είναι και συνδεδεμένα μέρη με την Εταιρεία, γεγονός που δημιουργεί εξάρτηση του Ομίλου από τους εν λόγω μισθωτές. Τυχόν μη είσπραξη των μισθωμάτων ή μη ανανέωση των συμβάσεων των εν λόγω μισθωτών, θα μπορούσε να επιφέρει αρνητική επίπτωση στα έσοδα και κατά συνέπεια στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.
2. Κύρια δραστηριότητα της Εταιρείας είναι η εκμίσθωση ακινήτων. Τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων από πλευράς μισθωτών, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των μισθώσεων με όρους δυσμενέστερους για την Εταιρεία, ιδίως στην περίπτωση των σημαντικότερων μισθωτών (σε επίπεδο ετησιοποιημένου μισθώματος), αδυναμία εύρεσης κατάλληλων μισθωτών ή σύναψης συμβάσεων μίσθωσης με επωφελείς όρους, ενδέχεται να έχει αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρείας.
3. Η Εταιρεία υπόκειται σε περίπλοκη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία, όπως οι πολεοδομικές, χωροταξικές και ρυμοτομικές διατάξεις. Τυχόν αδυναμία συμμόρφωσης της Εταιρείας ή/και μεταβολές ή διαφορετικές ερμηνείες του θεσμικού πλαισίου ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.
4. Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, η απόκτηση ενός ακινήτου από την Εταιρεία μπορεί να ακυρωθεί ή ανακληθεί ή κριθεί ανίσχυρη, κάτω από ορισμένες συνθήκες, γεγονός που θα επηρέαζε αρνητικά την ικανότητα της Εταιρείας να αγοράσει και να διατηρήσει ακίνητα και κατ' επέκταση την επιχειρηματική της δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της, και κατ' επέκταση τη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους της.
5. Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε ακίνητα που χρησιμοποιούνται ως ξενοδοχεία από μισθωτές ενέχουν σημαντικούς κινδύνους καθώς επηρεάζονται άμεσα από τον κλάδο του τουρισμού, ενώ επίσης και η λειτουργία των ξενοδοχείων συνεπάγεται προηγούμενη αδειοδότηση και συνεχή συμμόρφωση με το κανονιστικό πλαίσιο που τα διέπει, η οποία δεν βρίσκεται στον έλεγχο της Εταιρείας.
6. Η νομική αβεβαιότητα ως προς τις άδειες δόμησης του κτιρίου (ξενοδοχείου COCOMAT ATHENS BC) της Εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5 και παρόδου Συγγρού 34 στην Αθήνα και ως προς το καθεστώς των όρων δόμησης στην περιοχή όπου κείται η ιδιοκτησία δύναται να οδηγήσει στον ουσιαστικό περιορισμό της εκμετάλλευσης του ξενοδοχείου που λειτουργεί σήμερα στο εν λόγω ακίνητο και σε αυτήν ακόμη τη διακοπή της λειτουργίας του ξενοδοχείου και συνακόλουθα σε μείωση του μισθώματος που λαμβάνει η Εταιρεία ή και σε καταγγελία της μίσθωσης του κτιρίου και άρα να επιδράσει αρνητικά στην επιχειρηματική δραστηριότητα και τα αποτελέσματα της Εταιρείας.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Φορολογία, το Νομικό και Κανονιστικό Καθεστώς

1. Τυχόν μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία ή/και σε θέσεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής σχετικά με την εφαρμογή ή την ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας, ιδίως εάν εφαρμόζονται αναδρομικά, θα μπορούσαν να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στο υφιστάμενο επιχειρηματικό μοντέλο και σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα, την επιχειρηματική δραστηριότητα και την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.
2. Η Εταιρεία υπόκειται σε σύνθετη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων ειδικών νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που αφορούν τις Α.Ε.Ε.Α.Π., τη νομοθεσία που εφαρμόζεται στους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων και στην εποπτεία των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών. Τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του ως άνω θεσμικού πλαισίου ή διαφοροποίηση της νομολογίας ή/και της αρμόδιας διοικητικής αρχής ως προς την ερμηνεία υφιστάμενων νομοθετημάτων, ή/και τυχόν αδυναμία συμμόρφωσης της Εταιρείας ως αποτέλεσμα ανεπαρκών ή άλλως αναποτελεσματικών διαδικασιών, λόγω, μεταξύ άλλων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλών ερμηνειών ή είναι υπό διαμόρφωση ή εξαιτίας μιας μεταβολής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με την μετοχική σύνθεση

1. Οι υφιστάμενοι μέτοχοι της Εταιρείας είναι ταυτόχρονα και μέτοχοι των Βασικών Μισθωτών, γεγονός που θα μπορούσε να δημιουργήσει σύγκρουση συμφερόντων.

Ενότητα Γ – Βασικές πληροφορίες για τις κινητές αξίες

Γ.1 «Ποια είναι τα κύρια χαρακτηριστικά των κινητών αξιών;»

Οι έως 7.200.000 μετοχές, ονομαστικής αξίας €1,00 της Εταιρείας, οι οποίες προκύπτουν από την έκδοση έως 7.200.000 νέων μετοχών μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και κατάργηση του δικαιώματος των παλαιών μετόχων θα εισαχθούν στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., σύμφωνα με την από 25.02.2022 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας και τις από 20.04.2022 και 17.05.2022 συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, θα εκδοθούν βάσει των διατάξεων του Ν. 4548/2018 και του Καταστατικού της Εταιρείας. Ο κωδικός ISIN (International Securities Identification Number / Διεθνής Αριθμός Αναγνώρισης Τίτλων) των Μετοχών της Εταιρείας είναι: GRS524003001. Κάθε Μετοχή της Εταιρείας ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από το Ν. 4548/2018 και το Καταστατικό της Εταιρείας, το οποίο δεν περιέχει διατάξεις περισσότερο περιοριστικές από αυτές που προβλέπει ο Νόμος. Δεν υφίστανται περιορισμοί στην ελεύθερη μεταβίβαση ούτε στην ελεύθερη διαπραγμάτευση των Μετοχών της Εταιρείας. Οι Μετοχές δεν έχουν ρήτρες εξαγοράς ούτε και ρήτρες μετατροπής. Ως προς τα ζητήματα της διάθεσης κερδών εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 158-163 του Ν. 4548/2018, το άρθρο 27 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύουν, και το άρθρο 33 του Καταστατικού της Εταιρείας. Για τη χρήση 2019, η Εταιρεία διένειμε μέρισμα στους Μετόχους της, ύψους €1.800.000 ή €0,05 ανά μετοχή και για τη χρήση 2020 διένειμε μέρισμα στους Μετόχους της, ύψους €1.350.000 ή € 0,0375 ανά μετοχή. Οι νέοι μέτοχοι δεν θα δικαιούνται μέρισμα από τα κέρδη χρήσης 2021.

Γ.2 «Που πραγματοποιείται η διαπραγμάτευση των κινητών αξιών;»

Η Εταιρεία θα αιτηθεί την Εισαγωγή των Νέων Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. και η έναρξη διαπραγμάτευσης αυτών αναμένεται την 14.06.2022.

Γ.3 «Ποιοι είναι οι βασικοί κίνδυνοι που αφορούν ειδικά τις κινητές αξίες;»

1. Η τιμή της μετοχής ενδέχεται να παρουσιάσει διακυμάνσεις, που οφείλονται όχι μόνο στην δραστηριότητα και την χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας αλλά είναι αποτέλεσμα πολλών παραγόντων, πολλοί από τους οποίους εκφεύγουν του ελέγχου της Εταιρείας.
2. Μελλοντικές εκδόσεις μετοχών μπορεί να έχουν ως αποτέλεσμα τη μείωση του ποσοστού συμμετοχής των υφιστάμενων μετόχων (dilution).

3. Η τιμή διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρείας ενδέχεται να επηρεαστεί δυσμενώς από την πώληση σημαντικού αριθμού μετοχών της από τους υπάρχοντες μετόχους της Εταιρείας ή την προσδοκία ότι τέτοιες πωλήσεις θα μπορούσαν να συμβούν.

Ενότητα Δ – Βασικές πληροφορίες για τη Δημόσια Προσφορά Κινητών Αξιών και την Εισαγωγή προς διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά

Δ.1 «Υπό ποιες προϋποθέσεις και με ποιο χρονοδιάγραμμα μπορώ να επενδύω στην εν λόγω κινητή αξία;»

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των κατόχων κοινών Μετοχών της Εταιρείας που συνεδρίασε στις 25.02.2022, αποφάσισε, μεταξύ άλλων την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας ποσού έως επτά εκατομμυρίων διακοσίων χιλιάδων ευρώ (€7.200.000) με την έκδοση έως 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 στην Ελλάδα και β. την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά Αξιών του Χ.Α. Συνεπώς, το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, μετά την Αύξηση θα ανέρχεται σε €43.200.000, διαιρούμενο σε 43.200.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου Μετοχές, ονομαστικής αξίας €1,00 έκαστη. Προϋπόθεση έκδοσης των Νέων Μετοχών είναι η έγκριση της Εισαγωγής αυτών στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών (σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3371/2005).

Εν συνεχεία, στην από 17.05.2022 συνεδρίαση του Δ.Σ. της Εταιρείας, αποφασίστηκε η υποβολή αίτησης υπαγωγής στην § 3.1.2.1.4. (3α) του Κανονισμού του Χ.Α. Την 23.05.2022 οι μέτοχοι της Εταιρείας κ.κ. Παύλος Ευμορφίδης και Μιχαήλ Ευμορφίδης διέθεσαν 3.600.000 μετοχές σε τρεις ιδιώτες επενδυτές, συνεπώς η διασπορά των μετοχών της Εταιρείας ανήλθε στο 8,33% του συνόλου των μετοχών που θα προκύψει μετά την επιτυχή ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς.

Σε συνέχεια των ανωτέρω, η Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χ.Α. κατά τη συνεδρίαση της 25.05.2022 διαπίστωσε την κατ' αρχήν συνδρομή των προϋποθέσεων εισαγωγής στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 4 του Ν. 3371/2005 και των μετοχών της Εταιρείας υπό την αίρεση επίτευξης επαρκούς διασποράς των μετοχών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κανονισμό του Χ.Α. Η έγκριση της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας από το Χρηματιστήριο θα λάβει χώρα μετά την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου Εισαγωγής της Εταιρείας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Η Δημόσια Προσφορά θα πραγματοποιηθεί μέσω της υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π.. Η Δημόσια Προσφορά και η τήρηση του Βιβλίου Προσφορών θα διαρκέσει τρεις (3) εργάσιμες ημέρες. Εάν οι Μετοχές δεν εισαχθούν στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., θα ματαιωθεί η έκδοση τους και το ποσό που αντιστοιχεί στην αξία συμμετοχής που έχει δεσμευθεί για έκαστο Ιδιώτη Επενδυτή θα αποδεσμευθεί το αργότερο εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών. Οι ενδιαφερόμενοι Ιδιώτες Επενδυτές υποβάλλουν τις αιτήσεις εγγραφής στο Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο, καθώς και στα μέλη Η.ΒΙ.Π. και τους Συμμετέχοντες του λογαριασμού τους στο Σ.Α.Τ. που συνεργάζονται με τα Μέλη Η.ΒΙ.Π. για την υποβολή των αιτήσεων εγγραφής μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. Οι Ειδικόι Επενδυτές υποβάλλουν τις αιτήσεις εγγραφής απευθείας στον Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο. Μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς θα πραγματοποιηθεί η κατανομή των Μετοχών στους επενδυτές ως εξής:

- Ποσοστό τουλάχιστον 30% των Μετοχών της Δημόσιας Προσφοράς (ήτοι τουλάχιστον 2.160.000 Μετοχές σε περίπτωση πλήρους κάλυψης) θα διατεθεί για την ικανοποίηση των εγγραφών των Ιδιωτών Επενδυτών,
- Το υπόλοιπο 70% των Μετοχών (ήτοι έως και 5.040.000 Μετοχές σε περίπτωση πλήρους κάλυψης) θα κατανεμηθεί μεταξύ των Ειδικών και Ιδιωτών επενδυτών με βάση τη συνολική ζήτηση που θα εκδηλωθεί σε κάθε κατηγορία επενδυτών (Ειδικών και Ιδιωτών επενδυτών). Σε περίπτωση κατά την οποία η συνολική ζήτηση εκ μέρους Ιδιωτών Επενδυτών υπολείπεται του ποσοστού 30% του συνόλου των προς διάθεση Μετοχών, οι αιτήσεις εγγραφής των Ιδιωτών Επενδυτών θα ικανοποιηθούν πλήρως, έως του ύψους για το οποίο εκδηλώθηκε πράγματι ζήτηση, οι δε Μετοχές, που αντιστοιχούν στην υστέρηση έναντι του συνολικού ποσοστού 30% του συνόλου των προς διάθεση Μετοχών, θα μεταφερθούν στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών προς διάθεση. Για να συμμετάσχει ο ενδιαφερόμενος επενδυτής στη Δημόσια Προσφορά των Μετοχών, πρέπει να διατηρεί Μερίδα Επενδυτή και Λογαριασμό Αξιογράφων στο Σ.Α.Τ. και να υποβάλει, κατά τη διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς, αίτηση εγγραφής για τις Μετοχές, σε συμμόρφωση με τους

όρους και προϋποθέσεις του Ενημερωτικού Δελτίου. Σύμφωνα με το άρθρο 17 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος και η Εταιρεία όρισαν ως ανώτατη τιμή το ποσό των €2,45 για έκαστη των Νέων Μετοχών. Η Τιμή Διάθεσης θα καθορισθεί με βάση τις προσφορές που θα υποβάλλουν οι Ειδικοί Επενδυτές στο Βιβλίο Προσφορών (διαδικασία «Book building») και θα είναι κοινή για όλους τους επενδυτές, Ειδικούς και Ιδιώτες, που θα συμμετάσχουν στη Δημόσια Προσφορά. Η Τράπεζα Optima bank A.E., και οι θυγατρικές της, προτίθεται να αποκτήσει μετοχές συνολικής αξίας έως ευρώ εννιακόσιες χιλιάδες (€900.000) στην Τιμή Διάθεσης, είτε κατά την διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς είτε και από τυχόν αδιάθετες μετοχές, ανάλογα με τις χρηματιστηριακές συνθήκες, τις συνθήκες αγοράς και τη ζήτηση της Έκδοσης.

Βάσει της εγκυκλίου 23/22.06.2006 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών από τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς, θα εκδοθεί από το Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο αναλυτική ανακοίνωση για την έκβαση της Δημόσιας Προσφοράς, περιλαμβανομένης της Τιμής Διάθεσης, η οποία θα δημοσιευθεί στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χ.Α.

Το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα της Δημόσιας Προσφοράς και της Εισαγωγής του συνόλου των Μετοχών στο Χ.Α. παρουσιάζεται ακολούθως:

Γεγονός	Ημερομηνία
Διαπίστωση από το Χ.Α. της καταρχήν συνδρομής των προϋποθέσεων Εισαγωγής των 43.200.000 Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. υπό την αίρεση της έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου Εισαγωγής από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς της επιτυχούς ολοκλήρωσης της Δημόσιας Προσφοράς των Νέων Μετοχών και της επίτευξης επαρκούς διασποράς των Μετοχών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κανονισμό του Χ.Α.	25.05.2022
Έγκριση Ενημερωτικού Δελτίου από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς	27.05.2022
Δημοσίευση του Ενημερωτικού Δελτίου (ανάρτηση στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, του Χ.Α. και του Συμβούλου Έκδοσης και Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου)	27.05.2022
Δημοσίευση ανακοίνωσης για τη διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου και την έναρξη της Δημόσιας Προσφοράς σύμφωνα με το άρθρο 21 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, στο ΗΔΤ του Χ.Α. στην ιστοσελίδα της Εταιρείας και στην ιστοσελίδα του Συμβούλου Έκδοσης και Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου της Δημόσιας Προσφοράς	27.05.2022
Έγκριση από το Χ.Α. της Εισαγωγής του 8,33% του συνόλου των Μετοχών της Εταιρείας που θα εισαχθούν στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., υπό την αίρεση επίτευξης διασποράς έως την 14.06.2022	30.05.2022
Δημοσίευση ανακοίνωσης δεσμευτικού εύρους τιμών στο ΗΔΤ του Χ.Α., στην ιστοσελίδα της Εταιρείας και στην ιστοσελίδα του Συμβούλου Έκδοσης και Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου της Δημόσιας Προσφοράς	03.06.2022
Έναρξη Δημόσιας Προσφοράς	06.06.2022
Λήξη Δημόσιας Προσφοράς	08.06.2022
Ανακοίνωσης της Τιμής Διάθεσης και κατανομή των Νέων Μετοχών	08.06.2022
Αποδέσμευση κεφαλαίων επενδυτών και καταβολή αντιτίμου των κατανεμηθεισών Μετοχών από τους Ειδικούς και Ιδιώτες Επενδυτές	10.06.2022
Πιστοποίηση της καταβολής των αντληθέντων κεφαλαίων από την Εταιρεία	10.06.2022
Παράδοση των Μετοχών στους επενδυτές μέσω καταχώρισης σε Λογαριασμούς Αξιογράφων στο Σύστημα Αυλών Τίτλων	10.06.2022
Δημοσίευση ανακοίνωσης για την επίτευξη διασποράς και την έναρξη διαπραγμάτευσης	10.06.2022
Έναρξη διαπραγμάτευσης των Μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.	14.06.2022

Διασπορά

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, καθώς και μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς υπό τις παραδοχές ότι αυτή

θα καλυφθεί πλήρως και αποκλειστικά από νέους μετόχους και κανένας εκ των νέων μετόχων δεν θα αποκτήσει ποσοστό ίσο ή μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

	Πριν την Δημόσια Προσφορά		Μετά την Δημόσια Προσφορά	
	Αριθμός μετοχών	Ποσοστό συμμετοχής	Αριθμός μετοχών	Ποσοστό συμμετοχής
Πάυλος Ευμορφίδης	16.200.000	45,00%	16.200.000	37,50%
Μιχαήλ Ευμορφίδης	16.200.000	45,00%	16.200.000	37,50%
Επενδυτικό Κοινό	3.600.000	10,00%	10.800.000	25,00%
Σύνολο	36.000.000	100,00%	43.200.000	100,00%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή, με βάση αναφοράς το μετοχολόγιο της Εταιρείας την 23.05.2022.

Εκτιμώμενα έξοδα προσφοράς

Οι συνολικές δαπάνες της Δημόσιας Προσφοράς εκτιμώνται σε περίπου €0,95 εκ, με βάση την ανώτατη τιμή που ορίστηκε από το Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο και την Εκδότρια σε €2,45 ανά Νέα Μετοχή, και θα καλυφθούν από τα έσοδα της Αύξησης. Οι επενδυτές δεν επιβαρύνονται με έξοδα της Δημόσιας Προσφοράς.

Δ.2 «Γιατί καταρτίζεται το παρόν ενημερωτικό δελτίο;»

Το σύνολο των καθαρών εσόδων, ήτοι μετά την αφαίρεση των εκτιμώμενων δαπανών έκδοσης ποσού €0,95 εκ. περίπου, με βάση την ανώτατη τιμή που ορίστηκε από το Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο και την Εκδότρια σε €2,45 ανά Νέα Μετοχή, θα ανέρχεται έως το ποσό των €16,68 εκ.. Η χρήση των καθαρών εσόδων, σύμφωνα με την από 20.04.2022 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, αναμένεται να πραγματοποιηθεί ως εξής: Η Εταιρεία προτίθεται να διαθέσει €15 εκ. από τα αντληθέντα κεφάλαια ως εξής: i. €8 εκ. για την ανέγερση ξενοδοχείου δυναμικότητας 117 δωματίων σε ιδιόκτητο κτίριο σταθμού αυτοκινήτων με κηρυγμένες διατηρητέες όψεις επί των οδών Δημητρακοπούλου και Φαλήρου στην περιοχή Μακρυγιάννη του Δήμου Αθηναίων καθώς και ii. 7 εκ. για την ανέγερση τουριστικής μονάδας σε ιδιόκτητη παραλιακή έκταση περίπου 18 στρεμμάτων στον οικισμό Ξιφιά της Δημοτικής Ενότητας Μονεμβάσιας. Τα υπόλοιπα κεφάλαια που μετά από την αφαίρεση των εξόδων διάθεσης (€0,95 εκ.) θα ανέλθουν σε €1,68 εκ. και θα χρησιμοποιηθούν ως κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας.

Η Εταιρεία, λαμβάνοντας υπόψιν τις σχετικές δηλώσεις των εμπειρογνομόνων (ήτοι της «GRANT THORNTON A.E.» και της «ΣΑΡΔΕΛΑΣ ΠΕΤΣΑ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»), με βάση τα εξής κριτήρια, τα οποία περιλαμβάνονται στις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) κυριότητα μετοχών ή και ομολόγων της Εκδότριας, (β) σχέσεις εργασίας ή παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εκδότρια, (γ) συμμετοχή σε όργανα/επιτροπές της Εκδότριας, (δ) σχέσεις με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που συμμετέχουν στην Έκδοση, (ε) άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον εξαρτώμενο από την επιτυχία της Έκδοσης, και (στ) συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εκδότριας, θεωρεί ότι δεν υφίστανται για τους εμπειρογνώμονες (i) ουσιώδη συμφέροντα, σε σχέση με την Εταιρεία, και (ii) συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, τα οποία είναι ουσιώδη για την Έκδοση και τη Δημόσια Προσφορά. Η «ΣΑΡΔΕΛΑΣ ΠΕΤΣΑ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και η «GRANT THORNTON A.E.» θα λάβουν αμοιβή για τη διενέργεια των ελέγχων τους και την υποστήριξη του Συντονιστή Κύριου Αναδόχου και Συμβούλου Έκδοσης στο πλαίσιο της παρούσας Δημόσιας Προσφοράς.

Ο Σύμβουλος Έκδοσης και Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με τη Δημόσια Προσφορά. Επίσης, έχουν συνάψει και ενδέχεται να συνάψουν στο μέλλον συμβάσεις με την Εταιρεία, και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους. Σημειώνεται ότι, το υπόλοιπο των δανειακών συμβάσεων που έχει συνάψει ο Όμιλος με το Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ανέρχεται σε ποσό €2.390 χιλ.

2. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Η επένδυση στις μετοχές της Εταιρείας ενέχει κινδύνους. Προτού λάβουν οποιαδήποτε επενδυτική απόφαση σχετικά με τις μετοχές της Εταιρείας, οι δυνητικοί επενδυτές θα πρέπει να εξετάσουν προσεκτικά τους παράγοντες κινδύνου που περιγράφονται παρακάτω και τις λοιπές πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων αυτών. Οι κίνδυνοι που περιγράφονται παρακάτω αποτελούν εκείνους που γνωρίζει η Εταιρεία κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου και αφορούν ειδικά την Εταιρεία και τον Όμιλό της ή/και τον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιείται και τις μετοχές της. Η κατωτέρω σειρά παράθεσης των κινδύνων ανά κατηγορία είναι με βάση την πιθανότητα επέλευσής τους και την εκτιμώμενη ένταση του αρνητικού αντικτύπου που δύναται να έχει η επέλευσή τους. Η ισχύς του Ενημερωτικού Δελτίου είναι ένα (1) έτος από την ημερομηνία έγκρισής του από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

1. Παράγοντες Κινδύνου που σχετίζονται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα και τις συνθήκες αγοράς ακινήτων.

Μια οικονομική ύφεση στην Ελλάδα, όπου δραστηριοποιείται κατά κύριο λόγο η Εταιρεία, ως συνέπεια επίδρασης εκτάκτων γεγονότων όπως για παράδειγμα η Πανδημία, οι πολεμικές συγκρούσεις στην Ουκρανία ή άλλων μακροοικονομικών και γεωπολιτικών εξελίξεων, θα μπορούσε να οδηγήσει σε μείωση των εσόδων από μισθώματα ή στη μείωση των εύλογων αξιών των ακινήτων του Ομίλου ή σε δυσκολία εύρεσης κατάλληλων και αξιόπιστων μισθωτών έχοντας δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τις λειτουργικές ταμειακές ροές, τις εύλογες αξίες των ακινήτων, τα μερίσματα και την καθαρή θέση της Εταιρείας.

Το πρώτο τρίμηνο του 2020 ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας κήρυξε την εμφάνιση της Πανδημίας, η οποία είχε σημαντική αρνητική επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα παγκοσμίως. Οι αρμόδιες αρχές στην Ελλάδα και σε άλλες χώρες έλαβαν σειρά έκτακτων μέτρων πρόληψης για τον περιορισμό της διάδοσης του κορωνοϊού (COVID-19), περιλαμβανομένων, μεταξύ άλλων, περιορισμών κυκλοφορίας, περιορισμού λειτουργίας εμπορικών καταστημάτων, δημοσίων υπηρεσιών, εφαρμογή καθεστώτος υποχρεωτικής τηλεργασίας για ένα μέρος των εργαζομένων, απαγόρευση των ταξιδιών κ.α.

Ο κλάδος της ακίνητης περιουσίας, από την έναρξη της Πανδημίας, επηρεάστηκε και αυτός δυσμενώς κυρίως ως προς τα εμπορικά καταστήματα και τα τουριστικά ακίνητα, τα καταστήματα εστίασης και τους χώρους συνάθροισης κοινού. Η λειτουργία των εμπορικών κέντρων και των περισσότερων καταστημάτων λιανικής, καθώς και των ξενοδοχείων στην Ελλάδα διεκόπη για μήνες, συνοδευόμενη από μια υποχρεωτική έκπτωση στα μηνιαία μισθώματα κατά τους μήνες αυτούς, με απόφαση της ελληνικής κυβέρνησης. Η ελληνική κυβέρνηση επέβαλε επίσης υποχρεωτική έκπτωση στα μισθώματα επιχειρήσεων των οποίων η λειτουργία δεν είχε ανασταλεί, αλλά η δραστηριότητά τους είχε επηρεαστεί σημαντικά από τον COVID-19.

Αναλυτικότερα, στο πλαίσιο στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων στην Ελλάδα, με κριτήριο τον Κωδικό Αριθμό Δραστηριότητάς τους («ΚΑΔ») επιβλήθηκε υποχρεωτική μείωση των καταβλητέων μηνιαίων μισθωμάτων προς τους εκμισθωτές εμπορικών ακινήτων σε ποσοστό 40% για τους μήνες Μάρτιο έως και Δεκέμβριο 2020, πλην του Οκτωβρίου 2020. Από τον Ιανουάριο έως και τον Ιούνιο του έτους 2021, η υποχρεωτική μείωση του μισθώματος αναλογούσε σε 40% του καταβλητέου μηνιαίου μισθώματος για τις πληττόμενες επιχειρήσεις, ως ορίζονται αυτές βάσει του ΚΑΔ τους, ενώ για τις επιχειρήσεις που παρέμειναν κλειστές με κρατική εντολή, ως ορίζονται αυτές βάσει του ΚΑΔ τους, η υποχρεωτική μείωση μηνιαίου μισθώματος για την ως άνω περίοδο και μέχρι και τον μήνα Ιούλιο ανέρχεται στο 100% αυτού. Ωστόσο, σημειώνεται ότι για την περίπτωση της υποχρεωτικής μείωσης μηνιαίου μισθώματος κατά 100% προβλέφθηκε κρατική αποζημίωση για νομικά πρόσωπα-εκμισθωτές ποσοστού 60% του μηνιαίου μισθώματος για τους μήνες Ιανουάριο έως και Ιούλιο του 2021. Τα νομικά πρόσωπα-εκμισθωτές έχουν ήδη λάβει μέρος της ανωτέρω αποζημίωσης για το διάστημα μέχρι και τον Ιούλιο του 2021.

Ο Όμιλος εισέπραξε για τον λόγο αυτό κρατική αποζημίωση ποσού €1.262.890 μέσα στο 2021 ενώ εκκρεμεί ποσό προς είσπραξη περίπου €231.000. Η Εταιρεία επίσης έλαβε επιδότηση τόκων ποσού €40.163 για το 2020 και €19.510 για το 2021. Ο Όμιλος έλαβε ενίσχυση με την μορφή της Επιστρεπτέας Προκαταβολής συνολικού ύψους €1.066.100. Αναλυτικά για το 2020 έλαβε ποσό €800.548 και για το 2021 ποσό €265.551. Πέρα από αυτό και υπό την ιδιότητά της ως Α.Ε.Α.Π., ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν επωφελήθηκαν από κάποια φορολογική έκπτωση, όπως αυτή είχε αναγγελθεί για άλλα νομικά (Α.Ε.) και φυσικά πρόσωπα. Για τη χρήση 2020, η επίδραση των κρατικών μέτρων στήριξης των πληττόμενων επιχειρήσεων λόγω της πανδημίας COVID-19, που αφορούσαν υποχρεωτικές εκπτώσεις επί των μηνιαίων μισθωμάτων των εν λόγω επιχειρήσεων, ανήλθε σε μείωση των εσόδων από μισθώματα κατά ποσό €1.503.529, ενώ για τη χρήση 2021, η εν λόγω μείωση ανήλθε σε €1.999.441, η οποία μετά τις κρατικές αποζημιώσεις διαμορφώθηκε τελικά σε €505.187. Ως αποτέλεσμα, τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας επηρεάστηκαν δυσμενώς τόσο το 2020 όσο και το 2021, για λόγους τους οποίους η ίδια δεν θα μπορούσε να έχει προβλέψει και επηρεάσει. Τα πρώτα στοιχεία δείχνουν ότι το 2022 θα είναι έτος ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας καθώς προβλέπεται σημαντική αύξηση του ΑΕΠ, όμως και πάλι λόγω της συνεχιζόμενης πανδημίας καθώς και άλλων μακροοικονομικών και γεωπολιτικών εξελίξεων που λαμβάνουν χώρα στην Ευρώπη, ενδέχεται η ανάκαμψη να περιοριστεί και τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας να είναι κατώτερα των αναμενομένων.

Το σύνολο των εσόδων της Εταιρείας προέρχεται από την ελληνική αγορά, ως εκ τούτου η επιχειρηματική και γενική οικονομική κατάσταση της Εταιρείας επηρεάζεται άμεσα και σημαντικά από τις μακροοικονομικές εξελίξεις της χώρας. Η προσωρινή αναστολή της δραστηριότητας πολλών επιχειρήσεων στην Ελλάδα από τα μέσα Μαρτίου έως τον Μάιο του 2020 και η μεγάλη υποχώρηση του τουρισμού οδήγησαν σε μεγάλη πτώση του ΑΕΠ το 2ο και 3ο τρίμηνο του 2020 κατά 15,6% και 9,4%, αντιστοίχως, σε σχέση με τα αντίστοιχα τρίμηνα του 2019 (σε σταθερές τιμές 2015, μη εποχικά διορθωμένα στοιχεία). Συνολικά για το 2020, η ΕΛΣΤΑΤ ανακοίνωσε ότι η δεύτερη εκτίμηση του ΑΕΠ σε όρους όγκου ανέρχεται σε €167,0 δις έναντι €183,6 δις το 2019, παρουσιάζοντας μείωση κατά 9,0% (μη εποχικά διορθωμένα στοιχεία). Όσον αφορά στην αγορά ακινήτων, κατά το 1ο εξάμηνο του 2020 οι τιμές γραφειακών χώρων παρουσίασαν αύξηση κατά 0,5% και των καταστημάτων αύξηση κατά 1,0% σε σχέση με το 2ο εξάμηνο του 2019. Κατά το 2ο εξάμηνο του 2020, οι τιμές γραφειακών χώρων παρουσίασαν μείωση κατά 0,2% ενώ οι τιμές των καταστημάτων παρουσίασαν μηδενική μεταβολή σε σχέση με το 1ο εξάμηνο του 2020. Αναφορικά με τα μισθώματα του 1ου εξαμήνου του 2020, οι τιμές των γραφείων παρουσίασαν μείωση κατά 1,3% και των καταστημάτων κατά 0,9% σε σχέση με το 2ο εξάμηνο του 2019 για το σύνολο της χώρας (προσωρινά στοιχεία). Αναφορικά με τα μισθώματα του 2ου εξαμήνου του 2020, οι τιμές των γραφείων παρουσίασαν αύξηση κατά 0,8% και των καταστημάτων κατά 0,6% σε σχέση με το 1ο εξάμηνο του 2020 για το σύνολο της χώρας (προσωρινά στοιχεία).

Η ταχύτητα της ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας είναι συνάρτηση της εξέλιξης των επιδημιολογικών δεδομένων και των εμβολιαστικών προγραμμάτων, της ταχύτητας ενεργοποίησης του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας για την απορρόφηση των κεφαλαιακών πόρων που δικαιούται η Ελλάδα από το ευρωπαϊκό μέσο Next Generation EU, καθώς και της διατήρησης σε εφαρμογή των δημοσιονομικών παρεμβάσεων και των έκτακτων μέτρων από το τραπεζικό σύστημα. Εντούτοις, παρά τους κινδύνους που περιβάλλουν την πορεία της οικονομίας μετά την πανδημία, οι προοπτικές είναι θετικές. Ενδεικτικό των θετικών προσδοκιών για την ελληνική οικονομία αποτελεί η αναβάθμιση του αξιόχρεου της Ελλάδας κατά μία βαθμίδα, σε BB, με θετικές προοπτικές από σταθερές από την Standard & Poor's τον Απρίλιο του 2021. Επιπρόσθετα, το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο προβλέπει ανάκαμψη της οικονομίας της Ελλάδας με ρυθμούς ανάπτυξης 3,3% το 2021 και 5,4% το 2022. Αντιστοίχως, σύμφωνα με τις φθινοπωρινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, προβλέπεται ανάκαμψη κατά 7,1% το 2021 και κατά 5,2% το 2022.

Επιπλέον, το Φεβρουάριο του 2022 ξεκίνησε η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου και ενώ δεν διαφαίνεται, στο άμεσο τουλάχιστον μέλλον, λήξη των εχθροπραξιών, η πλειοψηφία της διεθνούς κοινότητας έχει λάβει κυρώσεις εναντίον της Ρωσίας, οι οποίες έχουν σαν αποτέλεσμα δυσκολία απεξάρτησης από το ρωσικό αέριο, αύξηση του κόστους ενέργειας και παγκόσμια έλλειψη βασικών προϊόντων. Ταυτόχρονα ο πληθωρισμός, που ήδη καταγράφει σημαντική άνοδο, αναμένεται να συνεχίσει την ίδια πορεία με άμεση και δυσμενή επίπτωση στα επιτόκια, άρα και στο κόστος δανεισμού.

Βάσει των ανωτέρω ενδέχεται οι προβλέψεις ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας να μην επιβεβαιωθούν και να λάβει χώρα περαιτέρω επιδείνωση του οικονομικού κλίματος στην Ελλάδα ή να επέλθει συρρίκνωση του ΑΕΠ, αντίθετα με τις προβλέψεις, είτε λόγω επέλευσης νέου κύματος της πανδημίας, αλλά και αβεβαιότητας ως προς τη διάρκεια και την έκταση της πανδημίας συμπεριλαμβανομένης τυχόν παράτασης της διάρκειας των μέτρων καταβολής μειωμένων μισθωμάτων ή/και διεύρυνσης των δικαιούχων της μείωσης αυτής, είτε λόγω απρόβλεπτων συνεπειών της πολεμικής σύρραξης μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας. Σε κάποια τέτοια περίπτωση ενδέχεται να υπάρξει σημαντική μείωση των ταμειακών ροών της Εταιρείας και της εύλογης αξίας των ακινήτων της, με συνέπεια να επηρεαστεί δυσμενώς η επιχειρηματική δραστηριότητα, η χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας.

Σημειώνεται ότι, σε περιόδους οικονομικής αβεβαιότητας, οι μισθωτές τείνουν να αναζητούν προς μίσθωση μικρότερο αριθμό επαγγελματικών ακινήτων ή/και επηρεάζεται η ικανότητά τους να καταβάλουν μισθώματα. Επιπλέον, καθώς η Ελλάδα είναι σχετικά μικρή αγορά, το φάσμα δυνητικών φερέγγυων μισθωτών είναι περιορισμένο και η Εταιρεία ενδέχεται, κατά συνέπεια, να αντιμετωπίσει δυσκολίες κατά την εκ νέου εκμίσθωση τυχόν κενών χώρων, ιδίως σε περίπτωση οικονομικής αβεβαιότητας. Επιπλέον, σε περίπτωση ύφεσης, οι μισθωτές ενδέχεται να επιδιώξουν την επαναδιαπραγμάτευση των όρων της μίσθωσής τους προκειμένου να μειώσουν το κόστος ή να εκκενώσουν χώρους που δεν χρησιμοποιούνται. Σημαντικά έξοδα που σχετίζονται με κάθε ακίνητο, όπως οι φόροι ακίνητης περιουσίας, η συμμόρφωση με νέους κανονισμούς, οι χρεώσεις υπηρεσιών έργων και τα κόστη ανακαίνισης και συντήρησης γενικά δεν μειώνονται αναλογικά με οποιαδήποτε μείωση των εσόδων από μισθώματα από το εκάστοτε ακίνητο. Εάν τα έσοδα από τη μίσθωση ενός ακινήτου μειωθούν, ενώ το σχετικό κόστος δεν μειωθεί, το περιθώριο κέρδους της Εταιρείας θα μειωθεί.

Επιπρόσθετα, μία παρατεταμένη οικονομική ύφεση ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά την υλοποίηση του επενδυτικού πλάνου της Εταιρείας, με ενδεχόμενο η Εταιρεία να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη. Τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέλιξη ή/και εξέταση, ενώ η Εταιρεία ενδεχομένως να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη, με ενδεχόμενο να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας.

Συνεπώς μία παρατεταμένη οικονομική ύφεση, κυρίως στην Ελλάδα όπου δραστηριοποιείται κατά κύριο λόγο η Εταιρεία, ως συνέπεια επίδρασης γεγονότων, όπως για παράδειγμα η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19, οι πολεμικές συγκρούσεις στην Ουκρανία ή άλλων μακροοικονομικών και γεωπολιτικών εξελίξεων, η οποία θα οδηγούσε σε μείωση των εσόδων από μισθώματα ή/και στη μείωση των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας ή/και σε αύξηση του κόστους χρηματοδότησης της Εταιρείας, θα μπορούσε να έχει ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές και στις εύλογες αξίες των ακινήτων.

Η γεωγραφική συγκέντρωση των ακινήτων της Εταιρείας στην Ελλάδα και κυρίως στην περιοχή των Αθηνών την καθιστά ευάλωτη στις διακυμάνσεις στη ζήτηση και προσφορά στην ελληνική αγορά ακινήτων. Τυχόν σημαντικές αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύνανται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές, στις εύλογες αξίες των ακινήτων και στην καθαρή θέση της Εταιρείας.

Τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου (μισθωμένα και μη), τα οποία βρίσκονται στον νομό Αττικής αναλογούν στο 91,21% της συνολικής αξίας αποτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων με ημερομηνία 31.12.2021. Επιπλέον, η πλειονότητα των μισθωμένων επενδυτικών ακινήτων είναι εμπορικά καταστήματα και τουριστικά ακίνητα. Επομένως, οι αποδόσεις της Εταιρείας εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από τις συνθήκες στην αγορά ακινήτων της Αττικής και της συγκεκριμένης κατηγορίας ακινήτων και το ευρύτερο μακροοικονομικό περιβάλλον της Ελλάδας.

Ως εκ τούτου, η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στους κινδύνους που απορρέουν τόσο από τη γεωγραφική συγκέντρωση των επενδύσεων της στην περιοχή της Αττικής, όσο και από την επένδυση στην ως άνω κατηγορία ακινήτων (εμπορικά καταστήματα και τουριστικά ακίνητα), σε μεγαλύτερο βαθμό συγκριτικά με μία

άλλη εταιρεία η οποία επενδύει σε ακίνητα από περισσότερο διαφοροποιημένες κατηγορίες ακινήτων και με μεγαλύτερη γεωγραφική διασπορά. Τυχόν πτωτική τάση της αγοράς εμπορικών καταστημάτων και τουριστικών ακινήτων στο νομό Αττικής δύναται να επηρεάσει δυσμενώς τα εισοδήματα της Εταιρείας από μισθώματα, και επομένως τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική της κατάσταση.

Οι αξίες των ακινήτων του Ομίλου υπόκεινται σε απρόβλεπτες διακυμάνσεις των οικονομικών συνθηκών και των συνθηκών της αγοράς ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων διακυμάνσεων στην προσφορά και τη ζήτηση. Τυχόν σημαντικές αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύναται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές, στις εύλογες αξίες των ακινήτων του Ομίλου και στην καθαρή θέση του Ομίλου.

Οι αξίες των επαγγελματικής (εμπορικής) χρήσης ακινήτων εξαρτώνται από τις τρέχουσες τιμές μίσθωσης και τα ποσοστά πληρότητας, την προοπτική αύξησης των μισθώσεων, τη διάρκεια της μίσθωσης, τη φερεγγυότητα των μισθωτών και τις αποδόσεις αντίστοιχων ακινήτων (οι οποίες, με τη σειρά τους, αποτελούν συνάρτηση των επιτοκίων, της διάθεσης της αγοράς για επενδύσεις σε ακίνητα εν γένει και σε σχέση με το εκάστοτε συγκεκριμένο ακίνητο), καθώς και από τη φύση, την τοποθεσία και την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Τα έσοδα από μισθώματα και οι αξίες των εμπορικών ακινήτων επηρεάζονται, επίσης, από παράγοντες εγγενείς στην κάθε τοπική αγορά, συμπεριλαμβανομένου του επιπέδου της προσφοράς και της ζήτησης για εμπορικά ακίνητα, συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων υπό ανάπτυξη που δεν έχουν ακόμη ολοκληρωθεί, τις ανάγκες των μισθωτών και των δυνητικών μισθωτών ως προς τους προς εκμίσθωση χώρους, της διαθεσιμότητας πίστωσης και των μεταβολών στη νομοθεσία (τόσο εθνική όσο και διεθνή), συμπεριλαμβανομένης εκείνης που διέπει τη χρήση ακινήτων, τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τη φορολογία. Αναφορικά με την επίδραση του COVID-19 στις αξίες των ακινήτων, σε ορισμένες περιπτώσεις, καταγράφεται περιορισμένη δυνατότητα ρευστοποίησης και χαμηλότερος αριθμός συναλλαγών, το οποίο έχει σαν επακόλουθο την έλλειψη επαρκών συγκριτικών στοιχείων. Γενικότερα, η λειτουργία των καταστημάτων επηρεάστηκε αρνητικά, λόγω των περιορισμών στη λειτουργία και στις μετακινήσεις. Αναφορικά με τα ξενοδοχεία, η επίδραση του COVID-19 είναι άμεση λόγω της δραματικής μείωσης των ταξιδιών και κατ' επέκταση της πληρότητας των ξενοδοχείων, λειτουργώντας αρνητικά στα αναμενόμενα έσοδα. Μικρότερη είναι η επίδραση στην περίπτωση των ξενοδοχείων που λειτουργούν υπό καθεστώς μίσθωσης. Ωστόσο, δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας COVID-19 και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων, οι μακροπρόθεσμες τάσεις που θα επικρατήσουν δεν μπορούν να προβλεφθούν με ευκολία ή βεβαιότητα.

Συνεπώς, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε διακυμάνσεις στην προσφορά και τη ζήτηση στην αγορά ακινήτων, οι οποίες είναι συνήθως φύσει κυκλικές, δύσκολα προβλέψιμες και επηρεάζονται από την συνολική κατάσταση της οικονομίας. Σημειώνεται ότι όταν οι εύλογες αξίες των ακινήτων υποχωρούν, ο Όμιλος εμφανίζει ζημιές από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, όπως συνέβη για τη χρήση 2020 κατά την οποία προέκυψε καθαρή ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους €5.362 χιλ. για τον Όμιλο, η οποία ενσωματώνει και την επίδραση του COVID-19, έναντι καθαρού κέρδους ύψους €13.937 χιλ. για τη χρήση 2019 και κέρδος ύψους €16.217 χιλ. για τη χρήση 2021.

Τα παραπάνω δύναται να έχουν αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές, στις εύλογες αξίες των ακινήτων του Ομίλου, στην καθαρή θέση του Ομίλου και στην τήρηση χρηματοοικονομικών δεικτών.

2. Παράγοντες Κινδύνου που σχετίζονται με την Εταιρεία και τον Όμιλο

2.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Δραστηριότητα της Εταιρείας

Το μεγαλύτερο μέρος των ακινήτων του Ομίλου εκμισθώνεται σε τρεις (3) μισθωτές, οι οποίοι ταυτόχρονα είναι και συνδεδεμένα μέρη με την Εταιρεία, γεγονός που δημιουργεί εξάρτηση του Ομίλου από τους εν λόγω μισθωτές. Τυχόν μη είσπραξη των μισθωμάτων ή μη ανανέωση των συμβάσεων των εν λόγω μισθωτών, θα μπορούσε να επιφέρει αρνητική επίπτωση στα έσοδα και κατά συνέπεια στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου περιλαμβάνει 24 κτίρια (συμπεριλαμβανομένου του ακινήτου Ασκληπιού 96-96Α, Αθήνα, που αποκτήθηκε τον Ιανουάριο 2022), εκ των οποίων τα 20 είναι εκμισθωμένα και 10 γήπεδα/οικόπεδα εκ των οποίων 1 είναι εκμισθωμένο. Το 84,69% της Μ.Ε.Ε. των μισθωμένων ακινήτων μισθώνεται από 3 μισθωτές (εφεξής οι «Βασικοί Μισθωτές»), οι οποίοι συνεισφέρουν συνολικά €5.705 χιλ. στα ετήσια έσοδα της Εταιρείας, ποσό το οποίο αντιστοιχεί στο 94,83% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου γεγονός που δημιουργεί εξάρτηση και καθιστά τον Όμιλο ευάλωτο σε περίπτωση απώλειας κάποιου από τους Βασικούς Μισθωτές. Επιπλέον, θα πρέπει να σημειωθεί ότι οι Βασικοί Μισθωτές ελέγχονται από τον κ. Μιχαήλ Ευμορφίδη, ο οποίος κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου κατέχει το 45% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας., Συγκεκριμένα, η «HOTEL CLUSTER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής η «HOTEL CLUSTER»), η οποία ελέγχεται έμμεσα από τον μέτοχο της Εταιρείας κ. Μιχαήλ Ευμορφίδη κατά ποσοστό 100%, μισθώνει 6 συνολικά ακίνητα, τα ετησιοποιημένα μισθώματα των οποίων ανέρχονται σε €4.163.361 και αντιπροσωπεύουν κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ποσοστό 68,39% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων. Σχετικά με τις λήξεις των μισθώσεων, βλέπε ενότητα 3.16 «Ιδιωτικά Συμφωνητικά Μίσθωσης Ακινήτων», υποενότητα ii. Ιδιωτικά Συμφωνητικά με τη HOTEL CLUSTER του Ενημερωτικού Δελτίου.

Η COCO-MAT, η οποία ελέγχεται έμμεσα από τον μέτοχο της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδη κατά ποσοστό 50%, μισθώνει 10 συνολικά ακίνητα, τα ετησιοποιημένα μισθώματα των οποίων ανέρχονται σε €1.174.020 και αντιπροσωπεύουν ποσοστό 19,29% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων. Σχετικά με τις λήξεις των μισθώσεων, βλέπε ενότητα 3.16 «Ιδιωτικά Συμφωνητικά Μίσθωσης Ακινήτων», υποενότητα i. Ιδιωτικά Συμφωνητικά με τη COCO-MAT του Ενημερωτικού Δελτίου.

Τέλος η «SPICK AND SPAN ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΠΛΥΝΤΗΡΙΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής η «SPICK AND SPAN»), η οποία ελέγχεται άμεσα από τον μέτοχο της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδη κατά ποσοστό 100%, μισθώνει ένα 1 ακίνητο, τα ετησιοποιημένα μισθώματα του οποίου ανέρχονται σε €367.607, ποσό που αντιστοιχεί σε ποσοστό 6,04% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων. Σχετικά με τη λήξη της μίσθωσης, βλέπε ενότητα 3.16 «Ιδιωτικά Συμφωνητικά Μίσθωσης Ακινήτων», υποενότητα iii. Ιδιωτικό Συμφωνητικό με την SPICK AND SPAN του Ενημερωτικού Δελτίου.

Όλες οι παραπάνω συμβάσεις έχουν αρχική διάρκεια τουλάχιστον 12 ετών.

Σημειώνεται ότι κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υπάρχουν οφειλόμενα μισθώματα από τους μισθωτές καθώς εξοφλούν τις υποχρεώσεις τους εγκαίρως πλην ποσού €101.774 που αντιστοιχεί σε 1,73% των ετήσιων εσόδων (στοιχεία 31.12.2021).

Οι μισθώσεις του Ομίλου προς την HOTEL CLUSTER, πλην της αμέσως παρακάτω αναφερόμενης του επί της Ηροδότου 2, Αθήνα, διατηρητέου κτιρίου συνήφθησαν μετά την έναρξη ισχύος του Ν. 4242/2014 (ΦΕΚ Α 50/28.2.2014), διέπονται ως εκ τούτου από τη διάταξη του άρθρου 13 του Ν. 4242/2014, τους συμβατικούς τους όρους και συμπληρωματικά από όσες διατάξεις του Π.Δ. 34/1995 διατηρήθηκαν εν ισχύ. Σύμφωνα με το νέο νομοθετικό πλαίσιο, οι εν λόγω μισθώσεις δεν δύνανται να καταγγελθούν από τους μισθωτές λόγω μεταμέλειας πριν τη λήξη της συμβατικής τους διάρκειας, η οποία έχει συμφωνηθεί στα δώδεκα (12) έτη. Οι μισθώσεις αυτές αντιπροσωπεύουν ποσοστό 67,92%% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων. Ειδικά, στην μίσθωση του ξενοδοχείου της οδού Φαλήρου 5 και παρόδου Συγγρού 34 στην Αθήνα, το οποίο αποτελεί ποσοστό 37,29% των συνολικών ετησιοποιημένων εσόδων της Εταιρείας, η μισθώτρια έχει παραιτηθεί από κάθε υφιστάμενο ή μελλοντικό δικαίωμά της περί πρόωρης καταγγελίας της σύμβασης ενώ υφίσταται ρητή πρόβλεψη ότι σε περίπτωση πρόωρης καταγγελίας από την μισθώτρια κατά παράβαση του μισθωτηρίου, η μισθώτρια υποχρεούται να καταβάλει στην Εταιρεία κάθε μήνα και μέχρι τη συμπλήρωση της συμβατικής διάρκειας της μίσθωσης ποσό ίσο με αυτό του εκάστοτε καταβαλλομένου μισθώματος ή τη διαφορά μεταξύ αυτού και του μισθώματος που θα καταβάλλεται στην Εταιρεία από τον τυχόν νέο μισθωτή του μισθίου.

Το ακίνητο (ξενοδοχείο) της Εταιρείας επί της οδού Ηροδότου 2, Αθήνα, που είναι μισθωμένο από την HOTEL CLUSTER, διέπεται ως διατηρητέο κτίριο από τις περί μισθώσεων διατάξεις του Αστικού Κώδικα. Η μίσθωση αυτού είναι μακροχρόνια, διάρκειας είκοσι πέντε (25) ετών, του μισθωτή δικαιούμενου να λύσει αυτή υπό προϋποθέσεις μετά την πάροδο 5ετίας. Η μίσθωση παρατάθηκε για δύο επιπλέον έτη, ήτοι κατέστη 27ετούς

διάρκειας, με μονομερή δήλωση του μισθωτή κατ' ενάσκηση δικαιωμάτων του που παρασχέθηκε στους μισθωτές τουριστικών καταλυμάτων εκ του νόμου ως αντιστάθμισμα στο πλήγμα που επέστησαν λόγω της πανδημίας της νόσου COVID-19 (άρθ. 48 Ν. 4790/2021, ΦΕΚ Α 48/31.3.2021).

Επίσης, η μίσθωση της Εταιρείας προς την SPICK AND SPAN έχει συναφθεί μετά την έναρξη ισχύος του Ν. 4242/2014 και διέπεται από τη διάταξη του άρθ. 13 αυτού. Κατά συνέπεια, δεν μπορεί να καταγγελθεί πρόωρα λόγω μεταμέλειας και είναι ως εκ τούτου δεσμευτική προς τη μισθώτρια ως προς την συμβατική της διάρκεια. Οι μισθώσεις προς την COCO-MAT διέπονται από το Π.Δ. 34/1995 και θα μπορούσαν να καταγγελθούν από τη μισθώτρια λόγω μεταμέλειας με τρίμηνη προειδοποίηση και καταβολή αποζημίωσης ίσης με ένα μηνιαίο μίσθωμα. Περαιτέρω, σε νεότερες τροποποιήσεις των συμβάσεων μίσθωσης [8] ακινήτων που μισθώνει η COCO-MAT με τις οποίες αυξάνεται το μίσθωμα, υπάρχει ο όρος ότι η μισθώτρια διατηρεί το δικαίωμα οποτεδήποτε να καταργήσει μονομερώς και για το μέλλον την συγκεκριμένη αύξηση του μισθώματος εφόσον γνωστοποιήσει τη σχετική απόφασή της στην εκμισθώτρια εγγράφως και προ τριάντα (30) ημερών. Σε περίπτωση που η COCO-MAT εξασκήσει το ως άνω δικαίωμα και για τα 8 παραπάνω ακίνητα, η επίπτωση στα συνολικά ετησιοποιημένα έσοδα θα είναι €324.853 ήτοι το 5,34% των ετησιοποιημένων εσόδων από μισθώματα.

Η εξάρτηση του Ομίλου από τους Βασικούς Μισθωτές θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά τα έσοδα και τη χρηματοοικονομική του θέση καθώς σΣε περίπτωση που οι Βασικοί Μισθωτές καταγγείλουν κάποιες από τις συμβάσεις τους η Εταιρεία Ομιλος πιθανώς θα να δυσκολευτεί να βρει έγκαιρα και με εύλογους εμπορικούς όρους κατάλληλους νέους μισθωτές, γεγονός που θα επηρέαζε αρνητικά τα έσοδα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας. Επιπλέον τυχόν επιδείνωση της χρηματοοικονομικής κατάστασης των Βασικών Μισθωτών ενδέχεται να επηρεάσει τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας. Συγκεκριμένα, οι Βασικοί Μισθωτές είναι εκτεθειμένοι σε ποικίλους κινδύνους, οι οποίοι ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά την ικανότητά τους να εκπληρώσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις έναντι της Εταιρείας. Οποιαδήποτε ενδεχόμενη μελλοντική μη καταβολή των μισθωμάτων από τους Βασικούς Μισθωτές, μείωση ή αναπροσαρμογή των μισθωμάτων ή μη επαναμίσθωση των ακινήτων θα είχε δυσμενή επίδραση στα έσοδα και κατ' επέκταση στα αποτελέσματα της Εταιρείας.

Κύρια δραστηριότητα της Εταιρείας είναι η εκμίσθωση ακινήτων. Τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων από πλευράς μισθωτών, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των μισθώσεων με όρους δυσμενέστερους για την Εταιρεία, ιδίως στην περίπτωση των σημαντικότερων μισθωτών (σε επίπεδο ετησιοποιημένου μισθώματος), αδυναμία εύρεσης κατάλληλων μισθωτών ή σύναψης συμβάσεων μίσθωσης με επωφελείς όρους, ενδέχεται να έχει αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρείας.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε κίνδυνο αφερεγγυότητας των μισθωτών της και, ως εκ τούτου, σε περίπτωση που τα αποτελέσματα και η χρηματοοικονομική κατάσταση των εν λόγω μισθωτών επιδεινωθούν σημαντικά, ενδέχεται να επηρεασθεί η δυνατότητά τους να ανταποκριθούν στις συμβατικές τους υποχρεώσεις έναντι της Εταιρείας και να περιέλθουν σε αδυναμία καταβολής του μισθώματος. Επιπλέον, η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στο ενδεχόμενο αναπροσαρμογής (μείωσης) των μισθωμάτων, είτε κατόπιν διαπραγμάτευσης, είτε μέσω δικαστικών ενεργειών των μισθωτών αυτών, ή μέσω έκτακτων νομοθετικών ρυθμίσεων, που για παράδειγμα υιοθετούνται στο πλαίσιο των μέτρων στήριξης που λαμβάνονται λόγω της πανδημίας COVID-19, καθώς και στο ενδεχόμενο καταγγελίας των εν λόγω μισθωτικών συμβάσεων από τους εν λόγω μισθωτές ή μη ανανέωσής τους κατά το χρόνο λήξης της διάρκειάς τους. Στην περίπτωση αυτή, δεν μπορεί να υπάρχει διαβεβαίωση ότι η Εταιρεία θα εξεύρει έγκαιρα και με εύλογους εμπορικούς όρους, κατάλληλους νέους μισθωτές.

Επιπρόσθετα, υπάρχει το ενδεχόμενο οι μισθώσεις να καταγγελθούν για σπουδαίο λόγο. Ο σπουδαίος λόγος ερμηνεύεται από τα ελληνικά δικαστήρια ως κάθε γεγονός που καθιστά τη μίσθωση υπερβολικά επαχθή με βάση την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη. Εάν ένας μισθωτής καταγγείλει μια μίσθωση για σπουδαίο λόγο, το ελληνικό δικαστήριο θα εξετάσει αν ο μισθωτής ενεργεί καλόπιστα και αν η καταγγελία θα είχε ως αποτέλεσμα δυσανάλογη δυσμενή επίπτωση στα δικαιώματα της Εταιρείας από τις σχετικές μισθώσεις. Επιπλέον, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 288 και 388 του ελληνικού Αστικού Κώδικα, τα ελληνικά

δικαστήρια μπορούν να αναπροσαρμόσουν το ποσό του μισθώματος ή να λύσουν τη μίσθωση εάν κριθεί εξαιρετικά επαχθής για τον μισθωτή, λόγω απρόβλεπτης ουσιώδους δυσμενούς μεταβολής των συνθηκών της συγκεκριμένης περίπτωσης ή των συνθηκών της αγοράς.

Τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων ή/και μείωση του καταβαλλόμενου μισθώματος μέσω επαναδιαπραγμάτευσης των όρων των μισθωτικών συμβάσεων ή μέσω δικαστικών ενεργειών ή δύναμι νομοθετικών μέτρων ή/και καταγγελία από τους μισθωτές ή μη ανανέωση των μισθώσεων με αυτούς, ιδίως στην περίπτωση των κυριότερων μισθωτών, ενδέχεται να οδηγήσει σε μείωση εσόδων της Εταιρείας, καθώς και σε μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, και κατ' επέκταση να επηρεαστούν ουσιαστικά αρνητικά τα λειτουργικά αποτελέσματα και η χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Η Εταιρεία υπόκειται σε περίπλοκη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία, όπως οι πολεοδομικές, χωροταξικές και ρυμοτομικές διατάξεις. Τυχόν αδυναμία συμμόρφωσης της Εταιρείας ή/και μεταβολές ή διαφορετικές ερμηνείες του θεσμικού πλαισίου ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Η Εταιρεία υποχρεούται να τηρεί τις ελληνικές και ευρωπαϊκές νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις, καθώς και τη νομοθεσία των χωρών στις οποίες ενδέχεται να δραστηριοποιηθεί επιχειρηματικά στο μέλλον ή στις οποίες ενδέχεται να υπάρχουν περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας. Οι εν λόγω νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με την ακίνητη περιουσία (πολεοδομική, χωροταξική, ρυμοτομική, περιβαλλοντική αρχαιολογική, δασική), ενώ ορισμένα από τα ακίνητα στα οποία επενδύει ή ενδέχεται να επενδύσει η Εταιρεία μπορεί να υπόκεινται σε ειδικότερες νομοθετικές ή κανονιστικές διατάξεις.

Οι νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις, στις οποίες υπόκειται η Εταιρεία, γίνονται όλο και περισσότερο εκτενείς και σύνθετες, τροποποιούνται συχνά, ενώ ορισμένες διατάξεις ενδέχεται να ερμηνεύονται διαφορετικά από τις αρμόδιες αρχές ή/και τη νομολογία. Οι εν λόγω ρυθμίσεις επιβάλλουν ευθύνες και υποχρεώσεις στους ιδιοκτήτες ακινήτων (περιλαμβανομένων των υποχρεώσεων που γεννήθηκαν πριν από την απόκτηση του ακινήτου), προς συμμόρφωση με τις οποίες η Εταιρεία ενδέχεται να προβεί σε σημαντικά έξοδα για τον εντοπισμό των θεμάτων που τυχόν θα προκύψουν, και την αποκατάστασή τους, ανεξάρτητα από το αν η Εταιρεία ευθύνεται για τους σχετικούς κινδύνους ή παραβιάσεις. Επιπλέον, οι υποχρεώσεις αυτές ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά τη δυνατότητα της Εταιρείας να κατασκευάσει, να διαχειριστεί, να πωλήσει, να εκμισθώσει, να επαναναπτύξει ακίνητα ή να δανειστεί χρησιμοποιώντας την ακίνητη περιουσία ως εξασφάλιση, περιορίζοντας την κύρια δραστηριότητά της και την κερδοφορία της.

Η πολυπλοκότητα, ρευστότητα και ασάφεια της πολεοδομικής νομοθεσίας και του νομοθετικού πλαισίου των αδειοδοτήσεων που αφορούν τόσο στην ανέγερση ή ανάπτυξη των ακινήτων όσο και στην λειτουργία και εκμετάλλευση αυτών, ή και η προσβολή των αδειών της επένδυσης από τρίτους, είναι παράγοντες που δύναται να οδηγήσουν σε καθυστέρηση, μεταβολή ή ματαίωση των επενδυτικών πλάνων της Εταιρείας.

Η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να προβλέψει κατά πόσο ή πότε θα θεσπιστούν στο μέλλον νομοθετικές και κανονιστικές πράξεις ή τι αντίκτυπο (εάν τυχόν υπάρχει) θα μπορούσαν να έχουν ήδη θεσπισθείσες ή πράξεις που θα θεσπισθούν μελλοντικά. Τυχόν τροποποιήσεις στο θεσμικό πλαίσιο ενδέχεται, μεταξύ άλλων, να επηρεάσουν αρνητικά τις υπάρχουσες επενδύσεις, το κόστος διακράτησης και την αξία των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, καθώς και τα έσοδα από τις μισθώσεις. Οι τροποποιήσεις αυτές ενδέχεται επίσης να επηρεάσουν αρνητικά τη δυνατότητα της Εταιρείας να χρησιμοποιήσει τα περιουσιακά της στοιχεία όπως είχε αρχικά σχεδιαστεί και να προκαλέσουν αύξηση των εξόδων, προκειμένου να διασφαλισθεί η συμμόρφωση με το νέο θεσμικό πλαίσιο, έξοδα τα οποία ενδέχεται να μην μπορεί να μετακυλήσει η Εταιρεία στους μισθωτές, με αποτέλεσμα τη μείωση της κερδοφορίας της.

Παρά τις προσπάθειες της Εταιρείας να διατηρεί αποτελεσματικές διαδικασίες συμμόρφωσης και να συμμορφώνεται με τις εφαρμοστέες νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις, οι σχετικές διαδικασίες συμμόρφωσης ενδέχεται να είναι ανεπαρκείς ή άλλως αναποτελεσματικές ή να μην καταφέρει η Εταιρεία να συμμορφωθεί, λόγω, μεταξύ άλλων, ανθρωπίνων ή άλλων λειτουργικών σφαλμάτων κατά την εφαρμογή τους, ασαφών διατάξεων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλές ερμηνείες ή είναι υπό διαμόρφωση, ή εξαιτίας μιας

αλλαγής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες αρχές ή/και τη νομολογία.

Περαιτέρω, σε περίπτωση μη συμμόρφωσης της Εταιρείας με την εφαρμοστέα νομοθεσία, όπως αυτή εκάστοτε ισχύει, ενδέχεται να της επιβληθούν πρόστιμα, ποινές ή άλλες κυρώσεις ή να θεμελιώνεται ευθύνη της Εταιρείας έναντι τρίτων για σωματική βλάβη, περιουσιακή ζημία ή ηθική βλάβη, επιβαρύνοντας τους πόρους της Εταιρείας και απαιτώντας μέτρα εφαρμογής και εποπτείας, τα οποία είναι δαπανηρά.

Καθένας από τους ανωτέρω κινδύνους αυτούς, εφόσον επέλθει, ενδέχεται να έχει ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στις δραστηριότητες, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, η απόκτηση ενός ακινήτου από την Εταιρεία μπορεί να ακυρωθεί ή ανακληθεί ή κριθεί ανίσχυρη, κάτω από ορισμένες συνθήκες, γεγονός που θα επηρέαζε αρνητικά την ικανότητα της Εταιρείας να αγοράσει και να διατηρήσει ακίνητα και κατ' επέκταση την επιχειρηματική της δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της, και κατ' επέκταση τη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους της.

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο ενδεχομένως να συντρέξει περίπτωση ακύρωσης ή ανάκλησης της απόκτησης ακινήτων από την Εταιρεία. Από τις διατάξεις αυτές προβλέπεται, μεταξύ άλλων, το δικαίωμα άσκησης ανακοπής από τον καθού η εκτέλεση ή άλλα πρόσωπα που μετέχουν στην εκτελεστική διαδικασία που σε περίπτωση που γίνει δεκτή, δύναται να οδηγήσει σε ακύρωση του πλειστηριασμού και συνεπεία τούτου στην απώλεια της κυριότητας της Εταιρείας επί ακινήτων της. Αντίστοιχο δικαίωμα άσκησης τριτανακοπής προβλέπεται και σε τρίτους που επικαλούνται δικαιώματα στο εκπλειστηριασθέν. Επίσης, οι διατάξεις περί καταδολίευσης δανειστών, πτωχευτικής ανάκλησης, ελαττωμάτων στη βούληση των συμβαλλομένων μερών, απαγόρευσης διάθεσης συγκεκριμένων κατηγοριών ακινήτων ή απαγόρευση διάθεσης που επιβάλλεται εκ του νόμου ή με δικαστική απόφαση σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα, αντίθεσης σε διατάξεις ελληνικού αναγκαστικού δικαίου που αφορούν σε ακίνητα ή περιορισμών κυριότητας σε συγκεκριμένες περιοχές της Ελλάδας μπορούν να οδηγήσουν σε απώλεια της κυριότητας της Εταιρείας επί των ακινήτων της.

Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι οι αγορές ακινήτων από την Εταιρεία δεν θα ακυρωθούν ή ανακληθούν από ελληνικό δικαστήριο. Τυχόν τέτοιες αποφάσεις θα επηρέαζαν δυσμενώς τη στρατηγική εξαγορών της Εταιρείας, τις επιχειρηματικές της δραστηριότητες, και τα οικονομικά αποτελέσματά της. Ταυτόχρονη επέλευση τέτοιων γεγονότων σε σημαντικό βαθμό, εφόσον το/-α ακίνητο/-α αποτελεί/-ούν σημαντικό μέρος της αξίας του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, θα επηρέαζε αρνητικά την επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρείας, και κατ' επέκταση τη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους Μετόχους της.

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε ακίνητα που χρησιμοποιούνται ως ξενοδοχεία από μισθωτές ενέχουν σημαντικούς κινδύνους καθώς επηρεάζονται άμεσα από τον κλάδο του τουρισμού, ενώ επίσης και η λειτουργία των ξενοδοχείων συνεπάγεται προηγούμενη αδειοδότηση και συνεχή συμμόρφωση με το κανονιστικό πλαίσιο που τα διέπει, η οποία δεν βρίσκεται στον έλεγχο της Εταιρείας.

Η Εταιρεία έχει ήδη επενδύσει σε 6 τουριστικά ακίνητα στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής, με το 68,39% των ετησιοποιημένων της μισθωμάτων να προέρχεται από τον ξενοδοχειακό τομέα. Σύμφωνα με την επενδυτική πολιτική της, η Εταιρεία προσβλέπει στην επέκταση των επενδύσεων της στον κλάδο των τουριστικών ακινήτων. Ο κλάδος του τουρισμού μπορεί να παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις, εξαρτώμενος τόσο από τις οικονομικές συνθήκες που επικρατούν σε παγκόσμιο επίπεδο όσο και από την ομαλότητα και σταθερότητα του εγχώριου πολιτικοοικονομικού περιβάλλοντος αλλά και από αστάθμητους παράγοντες όπως έγινε π.χ. με την Πανδημία. Οι μακροοικονομικές συνθήκες και η πολιτική κατάσταση που θα επικρατούν τα επόμενα χρόνια στην Ελλάδα, ενδέχεται να έχουν αρνητικό αντίκτυπο στην τουριστική κίνηση και ως εκ τούτου, αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα και τα έσοδα των μισθωτών των ξενοδοχειακών ακινήτων της Εταιρείας, με άμεσο αντίκτυπο στα αποτελέσματα της Εταιρείας. Επίσης, η λειτουργία ενός ακινήτου ως ξενοδοχείου προϋποθέτει την προηγούμενη αδειοδότησή του ως τέτοιου, καθώς και την κατάταξή του σε κατηγορία αστέρων, σύμφωνα με τη σχετική πολεοδομική, περιβαλλοντική, υγειονομική νομοθεσία. Σε

περίπτωση μη λήψης άδειας ή επακόλουθης απώλειάς της ή μη συμμόρφωσης με τους όρους της ή έλλειψη των χαρακτηριστικών της κατηγορίας αστέρων ορισμένου ξενοδοχείου, η Εταιρεία θα οφείλει να προσαρμόσει την κατασκευή των ξενοδοχείων προκειμένου να δύνανται να αδειοδοτηθούν καταλλήλως, γεγονός που μπορεί να καθυστερήσει την έναρξη λειτουργίας των ξενοδοχείων ή να οδηγήσει σε αναστολή της λειτουργίας τους και ενδέχεται να έχει αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα και τα έσοδα από μισθώματα, με άμεσο αντίκτυπο στα αποτελέσματά της.

Η νομική αβεβαιότητα ως προς τις άδειες δόμησης του κτιρίου (ξενοδοχείου COCOMAT ATHENS BC) της Εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5 και παρόδου Συγγρού 34 στην Αθήνα και ως προς το καθεστώς των όρων δόμησης στην περιοχή όπου κείται η ιδιοκτησία δύναται να οδηγήσει στον ουσιώδη περιορισμό της εκμετάλλευσης του ξενοδοχείου που λειτουργεί σήμερα στο εν λόγω ακίνητο και σε αυτήν ακόμη τη διακοπή της λειτουργίας του ξενοδοχείου και συνακόλουθα σε μείωση του μισθώματος που λαμβάνει η Εταιρεία ή και σε καταγγελία της μίσθωσης του κτιρίου και άρα να επιδράσει αρνητικά στην επιχειρηματική δραστηριότητα και τα αποτελέσματα της Εταιρείας.

Για το οικοπέδο της Εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5 και παρόδου Λεωφόρου Συγγρού 34, Αθήνα, εκδόθηκαν υπέρ της Εταιρείας αρχικά η με αρ. 288/2016 Έγκριση Δόμησης και η με αρ. 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», δυνάμει των οποίων ξεκίνησε η ανέγερση του δεκαώροφου ξενοδοχείου τελικού ύψους 32 + 1 = 33 μέτρων.

Οι παραπάνω άδειες (288/2016 και 15/2017) προσβλήθηκαν με αίτηση θεραπείας ενώπιον της ΥΔΟΜ του Δήμου Αθηναίων από ιδιοκτήτη ακινήτου πλησίον του ξενοδοχείου, η οποία απορρίφθηκε. Εν συνεχεία, ο ίδιος ιδιοκτήτης προσέφυγε ενώπιον του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων (ΣΥΠΟΘΑ) της Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής, ισχυριζόμενος ότι στην ένδικη περιοχή το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων είναι 21 μ. και λαμβάνεται βάσει του β.δ. της 30-8/9-9-1955 «περί όρων δομήσεως εν Αθήναις» (ΦΕΚ Α΄ 249/1955) και όχι 32 μ. βάσει του ΝΟΚ (Ν. 4067/2012, ΦΕΚ Α΄ 79/2012). Η προσφυγή απορρίφθηκε από το ΣΥΠΟΘΑ. Κατά της απόφασης του ΣΥΠΟΘΑ και κατά των παραπάνω αδειών ασκήθηκε αίτηση ακύρωσης από τον ίδιο ιδιοκτήτη ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, το οποίο με την υπ΄ αριθ. 2551/2018 απόφασή του απέρριψε αυτή κρίνοντας ότι οι άδειες εκδόθηκαν νομίμως από την ΥΔΟΜ του Δήμου Αθηναίων σύμφωνα με τον ΝΟΚ/2012 όσον αφορά στο μέγιστο ύψος του κτιρίου που συναρτάται με το συντελεστή δόμησης της περιοχής. Ο αιτών άσκησε έφεση κατά της απόφασης ενώπιον του ΣτΕ, από την οποία παραιτήθηκε στις 10.5.2019 με αποτέλεσμα η απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών να είναι τελεσίδικη. Στο μεταξύ, εκδόθηκαν από την ΥΔΟΜ του Δήμου Αθηναίων και οι με αρ. 379/2018 και 24/2019 αναθεωρήσεις της Έγκρισης Δόμησης και της Άδειας Δόμησης αντίστοιχα λόγω νέου τοπογραφικού, διαγράμματος δόμησης, αλλαγών στις όψεις και εσωτερικών διαρρυθμίσεων. Μετά την έκδοσή τους, κάτοικοι της περιοχής άσκησαν ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την με αρ. κατ. 943/2019 αίτηση ακύρωσης κατά όλων των αδειών του κτιρίου (αρχικής και αναθεώρησης, καθώς και των αντίστοιχων εγκρίσεων δόμησης). Επί της αιτήσεως, εκδόθηκε η με αρ. 2102/2019 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας με την οποία η αίτηση έγινε εν μέρει δεκτή. Πιο συγκεκριμένα, το Δικαστήριο ακύρωσε μόνο τις αναθεωρήσεις της αρχικής άδειας δόμησης και έγκρισης αντίστοιχα, δηλαδή την υπ΄ αριθ. 24/2019 άδεια και την σε αυτή ενσωματούμενη 379/2018 έγκριση δόμησης της ΥΔΟΜ Δήμου Αθηναίων. Προκειμένου να αχθεί στην κρίση αυτή, το Δικαστήριο έκανε δεκτό ότι για την ανέγερση κτιρίων πλησίον μνημείων εγγεγραμμένων στον Κατάλογο Παγκόσμιας Κληρονομιάς, όπως η Ακρόπολη και εντός του αρχαιολογικού χώρου των Αθηνών, όπως εν προκειμένω, απαιτείται υποχρεωτικά η προηγούμενη γνωμοδότηση του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου και η συνακόλουθη έγκριση της Υπουργού Πολιτισμού για κάθε άδεια αρχική ή κατόπιν αναθεώρησης. Εν προκειμένω, τέτοια γνώμη του ΚΑΣ δεν υπήρχε, οπότε ακυρώθηκε η συγκεκριμένη άδεια (24/2019), καθώς μόνη αυτή κρίθηκε ότι είχε προσβληθεί εμπρόθεσμα. Η αρχική άδεια δόμησης (15/2017), στην οποία είχε ενσωματωθεί η 288/2016 Έγκριση Δόμησης, τυπικά διέλαθαν του ελέγχου του Συμβουλίου της Επικρατείας, καθώς ως προς αυτές η αίτηση κρίθηκε ότι είχε ασκηθεί εκπρόθεσμα. Ως εκ τούτου, η υπ΄ αριθ. 15/2017 άδεια δόμησης και η υπ΄ αριθ. 288/2016 έγκριση δόμησης παρέμειναν σε ισχύ.

Συναφώς έχει ασκηθεί από τους ίδιους αιτούντες η με αρ. κατ. 6223/2021 αίτηση για τη συμμόρφωση της Διοίκησης με την απόφαση ΣτΕ 2102/2019. Η Εταιρεία κατέθεσε το από 11.05.2022 υπόμνημα. Η αίτηση συζητήθηκε στο αρμόδιο Συμβούλιο Συμμόρφωσης του δικαστηρίου στις 23.05.2022 και αναμένεται η απόφαση. Στη συνέχεια, οι ίδιοι ως άνω αιτούντες ζήτησαν από την ΥΔΟΜ του Δήμου Αθηναίων να ανακαλέσει τις υπ' αριθ. 15/2017 και 288/2016 άδεια και έγκριση δόμησης αντίστοιχα, προβάλλοντας επιχειρηματολογία στη βάση της με αρ. 2102/2019 απόφασης της Ολομέλειας του ΣτΕ ως προς την αναγκαιότητα προηγούμενης θετικής γνώμης του ΚΑΣ και έγκρισης της Υπουργού Πολιτισμού και επικαλούμενοι λόγους υπέρτερου δημοσίου συμφέροντος, όπως προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος. Ο Δήμος Αθηναίων δεν προέβη στην ανάκληση της επίμαχης άδειας, ενημέρωσε δε σχετικά τους αιτούντες με το με αρ. 23887/2020 έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης, της Γενικής Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών.

Ακολούθως, οι αιτούντες άσκησαν ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών τη με ΑΚ413/2020 αίτηση ακύρωσης κατά του Δήμου Αθηναίων, προς ακύρωση της παράλειψης του Δήμου Αθηναίων να ανακαλέσει, ως παρανόμως εκδοθείσα, τη με αρ. 15/2017 αρχική άδεια δόμησης με το επιχειρήμα ότι η Διοίκηση είχε δέσμια αρμοδιότητα να ανακαλέσει την συγκεκριμένη άδεια δόμησης για τους ίδιους ανωτέρω λόγους. Κατά της παραπάνω αίτησης ακύρωσης που εκκρεμεί ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου, ασκήθηκε παρέμβαση της Εταιρείας. Δικάσιμος ορίστηκε, μετ' αναβολής, η 14.03.2022, οπότε η υπόθεση συζητήθηκε. Εκδόθηκε η με αρ. 767/2022 απόφαση, η οποία είναι αναβλητική, δίχως το δικαστήριο να εξετάσει την ουσία της υπόθεσης, ενώ νέα δικάσιμος ορίστηκε η 10.10.2022.

Παράλληλα, μετά την έκδοση της απόφασης ΟλΣτΕ 2102/2019, και ενώ το κτίριο είχε αποπερατωθεί και το ξενοδοχείο ήταν σε λειτουργία, το Υπουργείο Πολιτισμού επανεξέτασε το αίτημα της Εταιρείας για την έκδοση των ως άνω οικοδομικών αδειών. Πιο συγκεκριμένα, η Διοίκηση έθεσε το ζήτημα στο ΚΑΣ και, ακολούθως, στην Υπουργό Πολιτισμού. Συναφώς, εκδόθηκε η με αρ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΠΚΑΧΜΑΕ/116714/79457/2446/1259/22.07.2020 απόφαση της Διεύθυνσης Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων του Υπουργείου Πολιτισμού, με την οποία εγκρίθηκε τροποποιημένη ως προς το μέγιστο ύψος η μελέτη ανέγερσης του ξενοδοχείου και καθορίστηκε ως μέγιστο ύψος του ξενοδοχείου τα 24 μέτρα, αντί των 33 μέτρων που προέβλεπαν οι οικοδομικές άδειες. Κατά της από 22.07.2020 αυτής πράξης του Υπουργείου Πολιτισμού, η Εταιρεία άσκησε αίτηση θεραπείας ενώπιον του Υπουργείου, ζητώντας την ανάκλησή της, υποστηρίζοντας ότι παρανόμως και δίχως την προσήκουσα αιτιολογία επιβλήθηκε μειωμένος συντελεστής ύψους στην επίμαχη οικοδομή ιδιοκτησίας της. Κατά της -αρχικά- σιωπηρής απόρριψης της παραπάνω αίτησης θεραπείας, καθώς και κατά της ίδιας της ανωτέρω από 22.07.2020 πράξης του Υπουργείου Πολιτισμού, η Εταιρεία άσκησε αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας (υπ' αριθ. 1802/2021) επαναλαμβάνοντας τους ίδιους λόγους ακύρωσης. Στη συνέχεια, με τη αρ. 549733/15.11.2021 απόφασή της, η Διεύθυνση Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων του Υπουργείου Πολιτισμού απέρριψε ρητά την ως άνω αίτηση θεραπείας. Κατά της απόφασης αυτής, η Εταιρεία άσκησε νέα αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας (υπ' αριθ. 136/2022) με την ίδια επιχειρηματολογία. Οι δύο παραπάνω αιτήσεις ακύρωσης εκκρεμούν.

Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι οι άδειες δόμησης του κτιρίου και το καθεστώς των όρων δόμησης του ακινήτου αποτέλεσαν αντικείμενο δικαστικής και διοικητικής αμφισβήτησης και εξακολουθούν να υφίστανται σήμερα σε εξέλιξη εκκρεμείς δικαστικές και διοικητικές ενέργειες που δημιουργούν νομική αβεβαιότητα. Το κτίριο είναι αποπερατωμένο και λειτουργεί ως ξενοδοχείο από το έτος 2019. Η Εταιρεία βρίσκεται σε διαρκή εγρήγορση για την προστασία των εννόμων συμφερόντων της και την έγκαιρη άσκηση όλων των δικαιωμάτων της. Παρόλα αυτά, οι διαδικασίες ενώπιον των δικαστηρίων και των διοικητικών αρχών απαιτούν μακρό χρόνο για την ολοκλήρωσή τους, γεγονός που έχει ως αποτέλεσμα την αντίστοιχη παράταση της εκκρεμότητας ως προς το τελικό καθεστώς των αδειών του κτιρίου. Επίσης, παρά την επιμέλεια της Εταιρείας ενδέχεται τα ένδικα μέσα που έχει ασκήσει ή μέλλει να ασκήσει να μην τελεσφορήσουν, ή να της επιβληθούν διοικητικές κυρώσεις ή να της επιδικαστούν ποσά αποζημιώσεων ή σημαντικών προστίμων που προβλέπει η οικεία νομοθεσία, ή αντίστροφα, ακόμη και αν αξιώσει αποζημίωση από τις ενέργειες της διοίκησης να μην λάβει αποζημίωση, πλήρη ή μερική ή και καθόλου, αποκατάστασης της περιουσιακής της θέσης, καθώς και να μειωθεί η αξία του ακινήτου της έτι περαιτέρω από την απομείωση που έχει ήδη υποστεί λόγω της νομικής

αβεβαιότητας ή και να μειωθεί το μίσθωμα που λαμβάνει η Εταιρεία από την μισθώτρια του κτιρίου ή να μην καταβάλλεται τούτο εξ ολοκλήρου, ακόμη δε και να καταγγελθεί η μίσθωση του κτιρίου ως αποτέλεσμα ενδεχόμενου περιορισμού της λειτουργίας του ξενοδοχείου ή και διακοπής αυτής. Σημειώνεται ότι η εύλογη αξία του ξενοδοχείου την 31.12.2021 ανερχόταν σε 25 εκατ. ευρώ, ήτοι 24,91% της συνολικής εμπορικής αξίας των ακινήτων της Εταιρείας, έχοντας απομειωθεί κατά ποσοστό 13% λόγω των πολεοδομικών προβλημάτων (βλ. σελίδες 131επ. της Έκθεσης Εκτίμησης της 31.12.2021 της SOLUM). Συνεπώς, τυχόν επέλευση των ανωτέρω κινδύνων, θα επιδράσει ουσιωδώς αρνητικά στην επιχειρηματική δραστηριότητα και τα αποτελέσματα της Εταιρείας και θα έχει ουσιώδεις αρνητικές συνέπειες στη χρηματοοικονομική κατάσταση αυτής. Για περισσότερες πληροφορίες, βλέπε ενότητα 3.23 «Δικαστικές, Διοικητικές και Διαιτητικές Διαδικασίες» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Η διεύρυνση του Χαρτοφυλακίου της Εταιρείας ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες ως προς την απόκτηση ή/και την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων. Τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέλιξη ή/και εξέταση, με αποτέλεσμα η Εταιρεία να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη με ενδεχόμενο να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας.

Η διεύρυνση του Χαρτοφυλακίου της Εταιρείας ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες, τόσο ως προς την απόκτηση όσο και την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων. Παράγοντες που ενδέχεται να επηρεάσουν τα παραπάνω είναι ιδίως η καθυστέρηση ή η αδυναμία ανεύρεσης κατάλληλων επενδύσεων που να πληρούν τα επενδυτικά κριτήρια και να ικανοποιούν την επενδυτική πολιτική και στρατηγική της Εταιρείας, η ικανότητα να ολοκληρωθούν ταχέως και επιτυχώς τυχόν αδειοδοτήσεις, κατασκευές ή ανακαινίσεις, καθώς και η διαχείριση διαφορετικών/νέων τύπων ακινήτων ή ακινήτων σε διαφορετικές γεωγραφικές περιοχές, με αντίκτυπο στην έγκαιρη και επιτυχή σύναψη συμφωνιών μίσθωσης και στα διαχειριστικά κόστη.

Αναφορικά με την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων, η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε ενδεχόμενες υπερβάσεις κόστους ή ματαιώσεις ή καθυστερήσεις οι οποίες προκύπτουν, για παράδειγμα, λόγω απροσδόκητων αυξήσεων στο κόστος πρώτων υλών, λόγω απρόβλεπτων συνθηκών κατά την κατασκευή, αδυναμία εξεύρεσης αξιόπιστων συνεργατών και υπερβολάβων, βλαβών στον εξοπλισμό ή μηχανικών αστοχιών, επιπρόσθετων εργασιών που τυχόν απαιτηθούν ή λόγω αλλαγών στο σχέδιο ή στο χρονοδιάγραμμα του έργου, οι οποίες ενδέχεται να αυξήσουν τις δαπάνες της Εταιρείας. Επιπλέον κίνδυνοι προκύπτουν και από καθυστερήσεις ή αλλαγές που επιβάλλονται από την Διοίκηση ως προς την αδειοδότηση των έργων από τις εκάστοτε αρμόδιες διοικητικές αρχές ή τη διατήρηση υφιστάμενων αδειών ή ως προς το πολεοδομικό καθεστώς μίας περιοχής ή το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τέτοιου είδους επενδύσεις. Πολεοδομικοί περιορισμοί ή περιορισμοί στην αδειοδότηση θα μπορούσαν να αποτρέψουν ή να εμποδίσουν την Εταιρεία να προχωρήσει σε ορισμένες επενδύσεις ή να εκμεταλλευτεί τις υφιστάμενες ιδιοκτησίες/επενδύσεις της ή να αποκομίσει τις αναμενόμενες υπεραξίες από τις σχεδιαζόμενες επενδύσεις της. Η αδυναμία λήψης των ανωτέρω εγκρίσεων καθώς και η ενδεχόμενη σημαντική καθυστέρηση στη διαδικασία απόκτησής τους μπορεί να οδηγήσει σε αποτυχία ή καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση νέων έργων ή στην ανάγκη τροποποίησης των επενδυτικών σχεδίων.

Περαιτέρω, οι συνθήκες της αγοράς ενδέχεται να επιδεινωθούν, με αποτέλεσμα η Εταιρεία να μην είναι σε θέση να αποκτήσει νέες ιδιοκτησίες ή να προχωρήσει στην ανάπτυξη υφιστάμενων ή νέων ακινήτων. Η αδυναμία ολοκλήρωσης οποιασδήποτε εξαγοράς ή η πραγματοποίηση εξαγορών με όρους που μπορεί να είναι σημαντικά δυσμενέστεροι από αυτούς που αναμένονταν ή η καθυστέρηση ανάπτυξης ακινήτων ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά την επιχειρηματική δραστηριότητα και τα αποτελέσματα της Εταιρείας. Επιπρόσθετα, αναφορικά με την απόκτηση νέων ακινήτων, η Εταιρεία αντιμετωπίζει ανταγωνισμό καθώς υπάρχει περιορισμένη προσφορά ακινήτων που διατίθενται προς πώληση στην Ελλάδα. Οι ανταγωνιστές της Εταιρείας περιλαμβάνουν θεσμικούς επενδυτές και άλλες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, συμπεριλαμβανομένων ξένων και διεθνών οντοτήτων. Οι ανταγωνιστές μπορεί να είναι σε θέση να δημιουργήσουν περισσότερες σχέσεις, να εντοπίσουν περισσότερα ακίνητα ή να υποβάλουν προσφορά

ανταγωνιστική προς την Εταιρεία, αυξάνοντας έτσι τις τιμές που η Εταιρεία πρέπει να καταβάλει για την απόκτηση των ακινήτων. Επιπλέον, οι ανταγωνιστές ενδέχεται να έχουν υψηλότερη ανοχή στον κίνδυνο, πιο ευέλικτο κανονιστικό πλαίσιο, διαφορετικές εκτιμήσεις κινδύνου ή πρόσβαση σε διάφορες πηγές χρηματοδότησης, οι οποίες θα μπορούσαν να τους επιτρέψουν να εξετάσουν ευρύτερη ποικιλία επενδύσεων με διαφορετική βάση κόστους.

Η Εταιρεία προκειμένου να υλοποιήσει το επενδυτικό της πρόγραμμα, σκοπεύει να χρησιμοποιήσει τα καθαρά κεφάλαια της Έκδοσης όπως επίσης και να εξετάσει το ενδεχόμενο άντλησης πρόσθετων κεφαλαίων μέσα από διάφορες πηγές χρηματοδότησης, συμπεριλαμβανομένων του τραπεζικού τομέα και των κεφαλαιαγορών. Ωστόσο, δεν μπορεί να υπάρξει καμία διαβεβαίωση ότι η Εταιρεία θα είναι σε θέση να εξασφαλίσει χρηματοδότηση, εάν και όταν αυτό απαιτείται, υπό όρους που θεωρεί αποδεκτούς. Επί παραδείγματι, σε περίπτωση οικονομικής ύφεσης, η Εταιρεία ενδέχεται να αντιμετωπίσει δυσκολίες στην εξασφάλιση χρηματοδότησης υπό τους τρέχοντες όρους. Εάν η χρηματοδότηση δεν διατίθεται με ικανοποιητικούς όρους, η Εταιρεία ενδέχεται να μην είναι σε θέση να ολοκληρώσει επενδύσεις ή να αναγκαστεί να καθυστερήσει ή να μειώσει τα σχέδιά της για επέκταση.

Όλα τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέλιξη ή/και εξέταση, η Εταιρεία να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη με ενδεχόμενο να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας.

Η αποτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας ενέχει υποκειμενικότητα, είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων και παρουσιάζει διακυμάνσεις. Ως εκ τούτου ενδεχόμενες σημαντικές αρνητικές μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας στο μέλλον θα επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Η Εταιρεία πριν προχωρήσει στην αγορά κάποιου ακινήτου διεξάγει αποτίμηση επί της αξίας του. Περαιτέρω, ο Νόμος Α.Ε.Ε.Α.Π. απαιτεί την αποτίμηση όλων των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας την 30η Ιουνίου και την 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους από ανεξάρτητο εκτιμητή, και κάθε αύξηση ή μείωση της αξίας αυτών των στοιχείων καταγράφεται σαν κέρδος ή ζημία λόγω επανεκτίμησης στα αποτελέσματα χρήσης για την περίοδο κατά την οποία πραγματοποιείται η επανεκτίμηση. Σαν αποτέλεσμα, μπορεί η Εταιρεία να έχει σημαντικά μη ταμειακά κέρδη ή ζημίες σε διαφορετικές περιόδους, ανάλογα με την αλλαγή στην εύλογη αξία των ακινήτων της, ανεξαρτήτως αν τα συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία έχουν πωληθεί ή όχι.

Η εκτιμώμενη αξία των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας μεταβάλλεται για διάφορους λόγους, συμπεριλαμβανομένων της ικανότητας ρευστοποίησης κάθε περιουσιακού στοιχείου, της φύσης του ακινήτου, της τοποθεσίας, των τροποποιήσεων των πολεοδομικών κανονισμών, των τρεχουσών τιμών των ενοικίων και των ποσοστών πληρότητας, της προοπτικής αύξησης των μισθώσεων, της διάρκειας των μισθώσεων, της πιστοληπτικής ικανότητας και της φερεγγυότητας των μισθωτών και της μεθόδου αποτίμησης η οποία θα χρησιμοποιηθεί.

Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές κατά την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων της Εταιρείας χρησιμοποιούν συγκεκριμένες διεθνώς αποδεκτές μεθόδους εκτίμησης των ακινήτων, αλλά αυτές οι μέθοδοι είναι περίπλοκες και ενδεχομένως να βασίζονται σε πληροφόρηση η οποία δεν είναι άμεσα διαθέσιμη, θα πρέπει να εκτιμηθεί και ενδέχεται να τροποποιηθεί σε σύντομο χρονικό διάστημα. Κάθε εκτίμηση υπόκειται σε ένα βαθμό αβεβαιότητας και υποκειμενικότητας και προκύπτει βάσει υποθέσεων και μεθοδολογιών, οι οποίες ενδέχεται να αποδειχθούν ανακριβείς, ειδικότερα σε περιόδους αστάθειας, χαμηλής ροής συναλλαγών ή περιορισμένης δυνατότητας δανεισμού στην αγορά ακινήτων. Επισημαίνεται ότι λόγω της κατάστασης και δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας COVID-19 και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων στη χώρα και διεθνώς και ελλείψει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, οι εκτιμήσεις των ακινήτων του Ομίλου έχουν προετοιμαστεί στη βάση της «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα RICS Valuation – Global Standards και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής, χωρίς

αυτό να σημαίνει ότι δεν μπορεί κανείς να βασιστεί σε αυτές. Αντιθέτως, η παραπάνω δήλωση χρησιμοποιείται για να υπάρξει σαφήνεια και διαφάνεια προς όλα τα μέρη, με επαγγελματικό τρόπο, πως κατά τις τρέχουσες έκτακτες συνθήκες, αποδίδεται λιγότερη βεβαιότητα στις αποτιμήσεις από ό,τι θα συνέβαινε υπό άλλες συνθήκες. Σημειώνεται ότι οι μέθοδοι εκτίμησης δεν έχουν τροποποιηθεί σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση και λαμβάνουν υπόψιν την επίδραση του COVID-19 στα ακίνητα της Εταιρείας κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Τυχόν σημαντική μείωση της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας θα επηρέαζε αρνητικά τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Η Εταιρεία ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή ζημιές από γεγονότα για τα οποία δεν δύναται να ασφαλιστεί ή για τα οποία η ασφαλιστική κάλυψη προβλέπει περιορισμό της αποζημίωσης ή ακόμη και ολική εξαίρεση. Τέτοια γεγονότα δύνανται να έχουν αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας.

Σεισμοί και άλλες φυσικές καταστροφές, όπως πυρκαγιές και πλημμύρες, μπορεί να επηρεάσουν την αξία του Χαρτοφυλακίου, τις δραστηριότητες και την κερδοφορία της Εταιρείας. Η πιθανότητα καταστροφής ή ζημίας από σεισμούς στην Ελλάδα είναι γενικά υψηλότερη από ό,τι σε άλλα μέρη της Ευρώπης. Αυτός ο κίνδυνος επιτείνεται από το γεγονός της συγκέντρωσης του Χαρτοφυλακίου στην Ελλάδα. Αυτά τα περιστατικά θα μπορούσαν να προκαλέσουν ζημιές ή να καταστρέψουν τα ακίνητα της Εταιρείας, με αποτέλεσμα ουσιώδεις απώλειες που υπερβαίνουν την ασφαλιστική κάλυψη της Εταιρείας και ενδέχεται να προκαλέσουν μείωση των εσόδων από μισθώματα, των ταμειακών ροών και των κερδών της Εταιρείας.

Επιπλέον, ταραχές και άλλες βιαιοπραγίες, συμπεριλαμβανομένων των τρομοκρατικών επιθέσεων, μπορεί να επηρεάσουν αρνητικά τις δραστηριότητες της Εταιρείας. Τέτοιες επιθέσεις ή οποιαδήποτε ένοπλη σύγκρουση μπορεί να επηρεάσουν άμεσα την αξία των ακινήτων της Εταιρείας μέσω ζημιών, καταστροφής, απώλειας ή αυξημένου κόστους ασφάλειας, και μπορεί να επηρεάσουν την προθυμία των νέων ενοικιαστών να μισθώσουν τα ακίνητα και των υφιστάμενων ενοικιαστών να ανανεώσουν τις μισθώσεις. Αν και σύμφωνα με τον Νόμο Α.Ε.Α.Π., η Εταιρεία οφείλει να συνάπτει συμβάσεις ασφάλισης για το ενδεχόμενο τρομοκρατικών επιθέσεων, το ασφαλιστικό ποσό που λαμβάνει ενδέχεται να μην επαρκεί για την κάλυψη ζημιών στα ακίνητα της Εταιρείας. Συνήθως δε, σε περιπτώσεις πολέμου, εμφύλιας σύρραξης κλπ παύει να ισχύει η ασφαλιστική κάλυψη. Περαιτέρω, σε αριθμό ασφαλιστικών συμβάσεων υπάρχει ρητή εξαίρεση από την ασφαλιστική κάλυψη, ή περιορισμός της αποζημίωσης, για ζημιές που συνδέονται με πανδημία ή μεταδοτικές ασθένειες, όπως για παράδειγμα η νόσος COVID-19. Επιπλέον, σεισμός ή άλλη φυσική καταστροφή, ταραχές, τρομοκρατικές επιθέσεις ή πράξεις πολέμου θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε αυξημένη μεταβλητότητα ή ζημιά στην ελληνική και την παγκόσμια χρηματοπιστωτική αγορά και οικονομία. Οι δυσμενείς οικονομικές συνθήκες θα μπορούσαν να επηρεάσουν την ικανότητα των μισθωτών να καταβάλουν μισθώματα.

Επίσης, ο πληθωρισμός, οι αλλαγές στους πολεοδομικούς κώδικες και τα διατάγματα, περιβαλλοντικές παράμετροι και άλλοι παράγοντες, μπορεί να έχουν ως αποτέλεσμα τη μη επάρκεια ασφαλιστικών αποζημιώσεων για να επισκευαστεί ή αντικατασταθεί η πληγείσα ιδιοκτησία. Επιπρόσθετα, μπορεί να καταστεί υπεύθυνη για την αποκατάσταση ζημιών που θα προκληθούν από ανασφάλιστους κινδύνους.

Σημειώνεται ότι τα ακίνητα της Εταιρείας είναι ασφαλισμένα σύμφωνα με τα οριζόμενα στην απόφαση 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Ενδεικτικά το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο περιουσίας για τα 34 ακίνητα στην Ελλάδα ανέρχεται στο ποσό των €32.288 χιλ. Το ποσό αυτό καλύπτει κατ' ελάχιστον το κόστος ανοικοδόμησης ή/και εκ νέου κατασκευής του ακινήτου. Επίσης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην απόφαση 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς αναφορικά με τα εκμισθωμένα ακίνητα, ο Όμιλος είναι ασφαλισμένη για την απώλεια χρήσης των ακινήτων (απώλεια ενοικίων) για 12 μήνες.

Σημαντικές ζημιές από ανασφάλιστους κινδύνους δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας. Επιπλέον, τυχόν επέλευση ανασφάλιστου κινδύνου ενδέχεται να προκαλέσει απώλεια εσόδων μισθωμάτων και η ασφαλιστική αποζημίωση ενδέχεται να καταβληθεί με καθυστέρηση καθώς και να μην καλύπτει πλήρως, ή και καθόλου, την απώλεια εσόδων, γεγονότα που θα μείωναν τη κερδοφορία της Εταιρείας.

Σε περίπτωση που η Εταιρεία αναγκαστεί να προβεί σε πωλήσεις ακινήτων λόγω ενδεχόμενης περιορισμένης ρευστότητας ή/και αδυναμίας δημιουργίας θετικών ταμειακών ροών από τις λειτουργικές δραστηριότητες της Εταιρείας, ενδέχεται να μην είναι σε θέση να προβεί στην πώληση αυτών ή να μην είναι σε θέση να τα διαθέσει σε ευνοϊκούς όρους. Ως εκ τούτου, τα παραπάνω σε συνδυασμό με τυχόν αδυναμία άντλησης κεφαλαίων από λοιπές πηγές, ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρείας και κατά συνέπεια, τη χρηματοοικονομική της θέση και τα οικονομικά της αποτελέσματα.

Σε περίπτωση που η Εταιρεία προσπαθήσει να διαθέσει κάποιο ακίνητο του Χαρτοφυλακίου της, είτε γιατί δεν αποφέρει την αναμενόμενη απόδοση, είτε για να καλύψει τυχόν ανάγκες ρευστότητας, δεν υπάρχει βεβαιότητα ότι οι συνθήκες της αγοράς ακινήτων θα είναι ευνοϊκές για μια τέτοια πώληση ή ότι το προσφερόμενο από ενδιαφερόμενο αγοραστή τίμημα θα είναι το αναμενόμενο ή ακόμα και ότι θα είναι δυνατή η εξεύρεση οποιουδήποτε αγοραστή. Άλλωστε, σύμφωνα με τον Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π., η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να πωλήσει οποιοδήποτε ακίνητό της μέχρι 5% χαμηλότερα από την εκτιμηθείσα αξία του. Σημειώνεται ότι οι αποτιμήσεις που υποδεικνύονται στις Εκθέσεις Εκτίμησης ενέχουν υποκειμενικότητα και βασίζονται σε συγκεκριμένες υποθέσεις που προϋποθέτουν την ελεύθερη διάθεσή τους στην αγορά για επαρκές χρονικό διάστημα, ενώ δεν αντικατοπτρίζουν τις τιμές πώλησης που θα μπορούσαν να επιτύχουν υπό συνθήκες πίεσης.

Κατά τη διάρκεια περιόδων χαμηλής ζήτησης, χαμηλών τιμών, οικόπεδα και ακίνητα μπορεί να καταστούν εν μέρει μη ρευστοποιήσιμα, γεγονός το οποίο θα μπορούσε να φέρει αντιμέτωπη την Εταιρεία με δυσκολίες στην επιτυχή διάθεση των ακινήτων σε εύθετο χρόνο, χωρίς εκτεταμένες προσπάθειες προώθησης ή χωρίς μείωση των τιμών πώλησης αυτών των ακινήτων. Επιπλέον, η γεωγραφική συγκέντρωση των ακινήτων της Εταιρείας (η πλειοψηφία των οποίων βρίσκεται στην Ελλάδα και συγκεκριμένα στην Αττική) μπορεί να συμβάλει στην αδυναμία ρευστοποίησης και στη μεταβλητότητα των τιμών εκτίμησης ως αποτέλεσμα της αδυναμίας ρευστοποίησης και της μεταβλητότητας των τοπικών αγορών ακινήτων. Συνεπώς, το μέγεθος και οι εν γένει οικονομικές συνθήκες των αγορών στις οποίες δραστηριοποιείται η Εταιρεία είναι και αυτοί παράγοντες που επηρεάζουν τη δυνατότητα ρευστοποίησης των επενδύσεών της.

Η αξία που μπορεί να επιτευχθεί κατά τη ρευστοποίηση του Χαρτοφυλακίου σε κάθε δεδομένη στιγμή θα εξαρτάται από διάφορους παράγοντες όπως:

- την προσφορά και τη ζήτηση εμπορικών ακινήτων και τη ρευστότητα της σχετικής αγοράς,
- σημαντικές μειώσεις στα μισθώματα,
- δαπάνες σε σχέση με την ανακαίνιση και την επαναμίσθωση ακινήτου, συμπεριλαμβανομένης της παροχής οικονομικών κινήτρων σε νέους μισθωτές (επί παραδείγματι, περίοδοι χάριτος ως προς το μίσθωμα),
- ενδεχόμενη αμφισβήτηση του τίτλου ιδιοκτησίας ή διεκδίκηση,
- αλλαγή πολεοδομικού σχεδιασμού ή/και νομοθεσία που επηρεάζει τα υπό ανάπτυξη ακίνητα και τα ακίνητα που πρόκειται να αναπτυχθούν μελλοντικά,
- παράνομη κατοχή από τρίτα μέρη κενών ακινήτων που ανήκουν στην Εταιρεία (με την επακόλουθη επιβάρυνση της Εταιρείας με δικαστικά έξοδα για την εκ νέου κατοχή αυτών των ακινήτων) ή άρνηση από τους μισθωτές να εγκαταλείψουν το μισθωμένο ακίνητο μετά τη λήξη της σύμβασης μίσθωσης ή την καταγγελία αυτής,
- διακυμάνσεις των επιτοκίων και του πληθωρισμού,
- γενικές οικονομικές τάσεις, όπως η αύξηση/μείωση του ΑΕΠ, τα επίπεδα απασχόλησης και οι επενδύσεις,
- τη διαθεσιμότητα και την πιστοληπτική ικανότητα των μισθωτών,
- την ελκυστικότητα των ακινήτων σε σχέση με άλλες επενδυτικές επιλογές,
- αυξήσεις σε φόρους και τέλη επί ακινήτων (για παράδειγμα, φόροι ακινήτων), καθώς και άλλες δαπάνες και δαπάνες που συνδέονται με την κυριότητα ακινήτων (για παράδειγμα, ασφαλιστικές και δημοτικές δαπάνες),
- αλλαγές στις κανονιστικές απαιτήσεις και την ισχύουσα νομοθεσία, και
- τη διαθεσιμότητα χρηματοδότησης σε υποψήφιους αγοραστές.

Σε περίπτωση που η Εταιρεία αναγκαστεί να προβεί σε πωλήσεις ακινήτων λόγω ενδεχόμενης περιορισμένης ρευστότητας ή/και αδυναμίας δημιουργίας θετικών ταμειακών ροών από τις λειτουργικές δραστηριότητές της, ενδέχεται να μην είναι σε θέση να προβεί στην πώληση αυτών ή να μην είναι σε θέση να τα διαθέσει σε ευνοϊκούς όρους. Ως εκ τούτου, τα παραπάνω, σε συνδυασμό με τυχόν αδυναμία άντλησης κεφαλαίων από λοιπές πηγές, ενδέχεται να επηρεάσουν τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρείας και κατά συνέπεια, τη χρηματοοικονομική της θέση και τα οικονομικά της αποτελέσματα.

Η επιχειρηματική πορεία της Εταιρείας βασίζεται στην εμπειρία τόσο της Επενδυτικής Επιτροπής όσο και των ανώτερων διευθυντικών στελεχών της. Τυχόν αποχώρηση οποιουδήποτε εξ αυτών των μερών και η μη διατήρηση μιας ομάδας υψηλού επιπέδου, ενδέχεται να επιφέρει αρνητικές επιπτώσεις στις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρείας και κατά συνέπεια, τη χρηματοοικονομική της θέση και τα οικονομικά της αποτελέσματα.

Η πορεία της δραστηριότητας της Εταιρείας καθώς επίσης η διοίκηση και οι λειτουργίες της, στηρίζονται στην εμπειρία και στην ειδικευση της Επενδυτικής Επιτροπής, του Δ.Σ. και των ανώτερων διευθυντικών στελεχών της. Τυχόν απώλεια οποιουδήποτε εξ αυτών των μερών και η μη διατήρηση ομάδας υψηλού επιπέδου με εμπειρία στον κλάδο των ακινήτων, ενδέχεται να επιφέρει αρνητικά αποτελέσματα στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στη χρηματοοικονομική κατάσταση, στα αποτελέσματα λειτουργίας και στις προοπτικές της Εταιρείας. Η Εταιρεία δεν δύναται να βεβαιώσει ότι είναι σε θέση να προσελκύσει και να διατηρήσει τέτοιο προσωπικό.

2.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Φορολογία, το Νομικό και Κανονιστικό Καθεστώς

Τυχόν μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία ή/και σε θέσεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής σχετικά με την εφαρμογή ή την ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας, ιδίως εάν εφαρμόζονται αναδρομικά, θα μπορούσαν να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στο υφιστάμενο επιχειρηματικό μοντέλο και δυσμενείς επιπτώσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα, την επιχειρηματική δραστηριότητα και την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί ως ελληνική Α.Ε.Ε.Α.Π. και οι ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. απαλλάσσονται από τον φόρο εισοδήματος νομικών προσώπων και υπόκεινται σε ετήσιο φόρο που υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεων τους πλέον διαθεσίμων και ισοδύναμων σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στις εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων που δημοσιεύονται από τις Α.Ε.Ε.Α.Π., με συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος ποσοστού παρέμβασης της ΕΚΤ προσαυξημένου κατά 1%. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το επιτόκιο παρέμβασης της ΕΚΤ ανέρχεται σε -0,50%* και επομένως ο φορολογικός συντελεστής υπολογίζεται σε 0,05%. Ο κατά τα ανωτέρω φόρος αποδίδεται σε δύο δόσεις, εντός του πρώτου δεκαπενθήμερου των μηνών Ιουλίου και Ιανουαρίου εκάστου έτους. Αλλαγές στην ελληνική ή ενωσιακή φορολογική νομοθεσία ή οι αλλαγές στο επιτόκιο παρέμβασης της ΕΚΤ ενδέχεται να αυξήσουν την φορολογία των Α.Ε.Ε.Α.Π. ή να επιφέρουν τροποποίηση στο ειδικό φορολογικό πλαίσιο που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και να επηρεάσουν την ικανότητα της Εταιρείας να επιτύχει τους επενδυτικούς και χρηματοοικονομικούς της στόχους.

Η ελληνική φορολογική νομοθεσία είναι πολύπλοκη και υπόκειται σε υποκειμενικές αξιολογήσεις και ερμηνευτικές αποφάσεις. Οι φορολογικές αρχές μπορεί να μην συμφωνούν με την ερμηνεία της Εταιρείας, ή με τις θέσεις που έχει λάβει ή σκοπεύει να λάβει σχετικά με τους φορολογικούς νόμους που ισχύουν για τη συνήθη δραστηριότητά της ή/και για έκτακτες εταιρικές πράξεις. Σε περίπτωση που οι φορολογικές αρχές αντιταχθούν στην ερμηνεία της Εταιρείας, η Εταιρεία θα μπορούσε να αντιμετωπίσει μακροχρόνιες φορολογικές διαδικασίες που θα μπορούσαν να οδηγήσουν στην επιβολή προστίμων ή κυρώσεων και να έχουν ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας. Είναι, επίσης, πιθανόν ακούσια ή για λόγους πέρα από τον έλεγχο της Εταιρείας, να παραλείψει να συμμορφωθεί με ορισμένους φορολογικούς νόμους ή κανονισμούς σε σχέση με μια συγκεκριμένη συναλλαγή. Αυτό μπορεί να έχει αρνητικό φορολογικό αντίκτυπο και μπορεί επίσης να οδηγήσει στην επιβολή προστίμων ή κυρώσεων. Ως εκ τούτου, δεν μπορεί να αποκλειστεί το ενδεχόμενο οι ισχυρισμοί των φορολογικών αρχών να προκαλέσουν επαχθή και μακρά φορολογική διένεξη και την καταβολή σημαντικών ποσών για φόρους,

ποινές και τόκους υπερημερίας. Αυτό μπορεί να επηρεάσει αρνητικά την επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας.

Τυχόν μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία ή σε θέσεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής σχετικά με την εφαρμογή ή την ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας, ιδίως εάν εφαρμόζονται αναδρομικά, θα μπορούσαν να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στο υφιστάμενο επιχειρηματικό μοντέλο και σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα, την επιχειρηματική δραστηριότητα και την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Η Εταιρεία υπόκειται σε σύνθετη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων ειδικών νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που αφορούν τις Α.Ε.Α.Π., τη νομοθεσία που εφαρμόζεται στους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων και στην εποπτεία των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών. Τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του ως άνω θεσμικού πλαισίου ή διαφοροποίηση της νομολογίας ή/και της αρμόδιας διοικητικής αρχής ως προς την ερμηνεία υφιστάμενων νομοθετημάτων, ή/και τυχόν αδυναμία συμμόρφωσης της Εταιρείας ως αποτέλεσμα ανεπαρκών ή άλλως αναποτελεσματικών διαδικασιών, λόγω, μεταξύ άλλων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλών ερμηνειών ή είναι υπό διαμόρφωση ή εξαιτίας μιας μεταβολής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να συμμορφώνεται με τις απαιτήσεις που επιβάλλει ο Ν. 2778/1999 και ο Ν. 4209/2013 (περί οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων), ενώ οι σχετικές κανονιστικές διατάξεις σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με τις επιτρεπόμενες επενδύσεις, την αποτίμηση αυτών, τις ασφαλιστικές καλύψεις, τη διανομή μερισμάτων, την εταιρική διακυβέρνηση, την οργανωτική διάρθρωση, τη διαχείριση κινδύνων, την αποφυγή σύγκρουσης συμφερόντων, την κανονιστική συμμόρφωση, τον εσωτερικό έλεγχο και τις αμοιβές προσωπικού (βλ. σχετικά ενότητα 3.8 «Θεσμικό Πλαίσιο» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Επιπλέον, η Εταιρεία οφείλει να συμμορφώνεται με τους ελληνικούς και ενωσιακούς νόμους και κανονισμούς, καθώς και με τους νόμους οποιασδήποτε άλλης δικαιοδοσίας στην οποία ενδέχεται να διατηρεί περιουσιακά στοιχεία, οι οποίοι σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με τα ακίνητα, τη χρήση της γης, την ανάπτυξη, τη χωροταξία, το πολεοδομικό καθεστώς, κανόνες για την υγεία, την ασφάλεια και τη στατικότητα και την περιβαλλοντική συμμόρφωση. Επιπλέον, κάποια από τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία στα οποία επενδύει ενδέχεται να υπόκεινται σε συγκεκριμένους νόμους και κανονισμούς εφαρμοστέους στα ακίνητα αυτά.

Οι εν λόγω νόμοι και κανονισμοί συχνά παρέχουν ευρεία διακριτική ευχέρεια στις διοικητικές αρχές. Επιπλέον, όλοι αυτοί οι νόμοι και κανονισμοί υπόκεινται σε αλλαγές (ορισμένες εκ των οποίων ενδέχεται να έχουν αναδρομική ισχύ), οι οποίες, μεταξύ άλλων, θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά τις υπάρχουσες οικοδομικές άδειες, το κόστος ιδιοκτησίας, την αξία των περιουσιακών στοιχείων ή/και τα έσοδα από μισθώματα και τη διαχείριση των ακινήτων. Οι αλλαγές αυτές ενδέχεται επίσης να επηρεάσουν αρνητικά την ικανότητα της Εταιρείας να κάνει χρήση ενός ακινήτου όπως είχε αρχικά προβλεφθεί και να την αναγκάσει να επιβαρυνθεί με αυξημένες κεφαλαιουχικές δαπάνες ή λειτουργικά έξοδα για να διασφαλιστεί η συμμόρφωση με τους νέους ισχύοντες νόμους ή κανονισμούς, τις οποίες (δαπάνες) ενδέχεται να μην είναι σε θέση να ανακτήσει από τους μισθωτές.

Νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις στις οποίες υπόκειται ή ενδέχεται να υπαχθεί στο μέλλον η Εταιρεία, είναι δυνατόν να περιορίσουν μελλοντικά τις δραστηριότητες και τις επενδύσεις της και να έχουν αρνητικό αντίκτυπο στην ικανότητά της να λαμβάνει αποφάσεις σχετικά με τις δραστηριότητές της. Οι ανωτέρω παράγοντες ενδέχεται να έχουν ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στα λειτουργικά αποτελέσματα και στη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Επιπροσθέτως, οι νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις που εφαρμόζονται, επί του παρόντος, στην Εταιρεία μπορεί μελλοντικά να τροποποιηθούν. Η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να προβλέψει κατά πόσο ή πότε είτε θα τροποποιηθούν ήδη θεσπισθείσες ρυθμίσεις ή θα θεσπιστούν στο μέλλον νέες νομοθετικές και κανονιστικές πράξεις, καθώς και τι αντίκτυπο, εάν υπάρξει, θα μπορούσαν να έχουν τροποποιήσεις σε ήδη θεσπισθείσες ρυθμίσεις ή μελλοντικές νέες πράξεις.

Παρά τις προσπάθειες της Εταιρείας να διατηρεί αποτελεσματικές διαδικασίες συμμόρφωσης και να συμμορφώνεται με τις εφαρμοστέες νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις, οι σχετικές διαδικασίες συμμόρφωσης ενδέχεται να είναι ανεπαρκείς ή άλλως αναποτελεσματικές, λόγω, μεταξύ άλλων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλών ερμηνειών ή είναι υπό διαμόρφωση ή εξαιτίας μιας μεταβολής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές.

Ως αποτέλεσμα των εφαρμοστέων νόμων και κανόνων για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, η Εταιρεία ενδέχεται να επωμισθεί υποχρεώσεις ή να υποβληθεί σε αυξημένο κόστος ή περιορισμούς σχετικά με τη χρήση ή τη διάθεση των ακινήτων της, γεγονός το οποίο ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Οι εφαρμοστέοι νόμοι και κανονισμοί για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, όπως ισχύουν επί του παρόντος και όπως εκάστοτε τροποποιούνται, επιβάλλουν ευθύνες και δυνητικές υποχρεώσεις στους ιδιοκτήτες επενδυτικών ακινήτων (συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων που επήλθαν ή γεννήθηκαν πριν από την απόκτηση των εν λόγω ακινήτων). Οι εν λόγω ευθύνες και υποχρεώσεις ενδέχεται να οδηγήσουν σε σημαντικά έξοδα για τον εντοπισμό των θεμάτων, την απομάκρυνση ή αποκατάσταση, ανεξάρτητα από το εάν οι σχετικοί κίνδυνοι ή ζημιές στο περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό προκλήθηκαν από την Εταιρεία. Επιπλέον, οι υποχρεώσεις αυτές θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά τη δυνατότητα της Εταιρείας να κατασκευάζει, να διαχειρίζεται, να πωλεί, να εκμισθώνει ή να αναπτύξει ένα ακίνητο ή να δανειστεί χρησιμοποιώντας την ακίνητη περιουσία της ως εξασφάλιση. Σύμφωνα με τους περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς που ισχύουν στις χώρες που δραστηριοποιείται η Εταιρεία, ο υφιστάμενος ή προηγούμενος ιδιοκτήτης ή εκμισθωτής ακινήτου μπορεί να ευθύνεται, άμεσα ή έμμεσα, για το κόστος της αφαίρεσης ή της αποκατάστασης επικίνδυνων ή τοξικών ουσιών που βρίσκονται επί, υπό ή εντός τέτοιων ακινήτων. Αυτές οι δαπάνες θα μπορούσαν να είναι σημαντικές.

Οι σχετικοί νόμοι συχνά προβλέπουν την ευθύνη ανεξάρτητα από το αν ο ιδιοκτήτης γνώριζε ή ήταν υπεύθυνος για την παρουσία τέτοιων επικίνδυνων ή τοξικών ουσιών. Οι περιβαλλοντικοί νόμοι μπορούν επίσης να επιβάλλουν περιορισμούς στον τρόπο με τον οποίο μπορεί να χρησιμοποιηθεί η ιδιοκτησία ή να λειτουργούν οι επιχειρήσεις και οι περιορισμοί αυτοί ενδέχεται να απαιτούν σημαντικές δαπάνες ή να εμποδίζουν την Εταιρεία να συνάψει μισθώσεις με υποψήφιους μισθωτές που μπορεί να επηρεάζονται από τέτοιους νόμους. Ενδέχεται να επιβληθούν στην Εταιρεία πρόστιμα, διοικητικές ποινές ή άλλες κυρώσεις σε περίπτωση μη συμμόρφωσης. Τρίτα μέρη ενδέχεται να ζητήσουν αποζημίωση από την Εταιρεία για σωματικές βλάβες ή υλικές ζημιές που σχετίζονται με την έκθεση σε επιβλαβείς ουσίες.

Τα ακίνητα της Εταιρείας υπόκεινται σε διάφορους νόμους και κανονισμούς της ΕΕ και των κρατών μελών της, καθώς και άλλων συναφών δικαιοδοσιών που σχετίζονται με την προστασία του περιβάλλοντος και την υγεία και ασφάλεια. Σύμφωνα με τους ως άνω νόμους και κανονισμούς, ενδέχεται να ζητηθεί από την Εταιρεία να αποκτήσει και να διατηρήσει περιβαλλοντικές πιστοποιήσεις και οποιαδήποτε αδυναμία να πράξει το ανωτέρω μπορεί να επιφέρει πρόστιμα, άλλες ποινές ή διοικητικές κυρώσεις, πρόσθετες δαπάνες και δυνητική έκθεση σε δικαστικές διενέξεις. Επιπλέον, σύμφωνα με τους νόμους και τους κανονισμούς της ΕΕ, η Εταιρεία ενδέχεται να ευθύνεται για τα ακίνητα που της ανήκουν ή μισθώνονται από αυτή σχετικά με τον εντοπισμό, την αφαίρεση ή την αποκατάσταση ρυπογόνων ουσιών, συμπεριλαμβανομένων επικίνδυνων ή τοξικών ουσιών, όπως ο αμιάντος που υπάρχει στα κτίρια, εάν οι περιβαλλοντικές υποχρεώσεις προκύψουν ή εντοπιστούν στο μέλλον. Οι περιβαλλοντικοί νόμοι και κανονισμοί ενδέχεται να επιβάλλουν αυστηρές υποχρεώσεις που καθιστούν την Εταιρεία υπόχρεη, ανεξάρτητα από τυχόν αμέλεια ή πταίσμα της, και θα μπορούσαν να την καταστήσουν υπεύθυνη για τις πράξεις ή τις συνέπειες που προκαλούνται από άλλους ή ακόμη και για πράξεις που τελούσαν σε συμμόρφωση με όλους τους ισχύοντες νόμους κατά το χρόνο διενέργειάς τους. Επιπλέον, τα ακίνητα που έχουν υποστεί μόλυνση ενδέχεται να υποστούν μειώσεις στην αξία τους.

Οι ισχύοντες νόμοι και κανονισμοί για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό μπορούν επίσης να αποτελέσουν τη βάση για υποχρεώσεις έναντι τρίτων για

προσωπική ή άλλου τύπου ζημία (για παράδειγμα, στην περίπτωση της περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ως αποτέλεσμα της εκπομπής ή διαρροής ρυπογόνων προϊόντων). Σε περίπτωση που ο έλεγχος δέουσας επιμέλειας δεν αναδείξει ή δεν αξιολογήσει σωστά τυχόν σοβαρά ελαττώματα ή υποχρεώσεις, συμπεριλαμβανομένων των περιβαλλοντικών υποχρεώσεων, που δεν καλύπτονται από τα έσοδα από την ασφάλιση, η Εταιρεία ενδέχεται να χρειαστεί να επιβαρυνθεί οικονομικά για τα ως άνω ελαττώματα ή υποχρεώσεις.

Ως αποτέλεσμα των εφαρμοστέων νόμων και κανόνων για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, η Εταιρεία ενδέχεται να επωμισθεί υποχρεώσεις ή να υποβληθεί σε αυξημένο κόστος ή περιορισμούς σχετικά με τη χρήση ή τη διάθεση των ακινήτων της, γεγονός το οποίο ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάστασή της.

2.3 Κίνδυνοι που σχετίζονται με την μετοχική σύνθεση

Οι υφιστάμενοι μέτοχοι της Εταιρείας είναι ταυτόχρονα και μέτοχοι των Βασικών Μισθωτών, γεγονός που θα μπορούσε να δημιουργήσει σύγκρουση συμφερόντων.

Κύριοι μέτοχοι της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου είναι οι κ.κ. Μιχαήλ Ευμορφίδης και Παύλος Ευμορφίδης, καθένας από τους οποίους στην περίπτωση πλήρους κάλυψης της παρούσας Δημόσιας Προσφοράς και της εισαγωγής της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. θα κατέχει 37,50% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Επιπλέον, η Εταιρεία έχει προβεί στη σύναψη μισθώσεων με εταιρείες ελεγχόμενες άμεσα ή έμμεσα κατά την έννοια των Άρθρων 99 – 101 του Ν. 4548/2018 από τους μετόχους της Εταιρείας κ.κ. Μιχαήλ Ευμορφίδη και Παύλο Ευμορφίδη ή συγγενείς αυτών. Ειδικότερα, οι εταιρείες αυτές είναι οι: HOTEL CLUSTER, SPICK AND SPAN, COCO-MAT, ZEALOTS OF NATURE, PUMPKIN & BAMBOO, TO AND FRO και «Α. ΤΕΡΖΑΚΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.». Συγκεκριμένα, το 96,31% των ετησιοποιημένων μισθωμάτων για το 2021 προέρχεται από την μίσθωση ακινήτων από τους ανωτέρω μισθωτές.

Βάσει των ανωτέρω, δημιουργείται κίνδυνος σύγκρουσης συμφερόντων σε σχέση με την ταυτόχρονη ιδιότητα των μετόχων της εκμισθώτριας και ως μετόχων / προσώπων που ασκούν έλεγχο επί των μισθωτών. Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι αφενός η μίσθωση αυτών των ακινήτων έχει γίνει σε όρους αγοράς αφετέρου για την αποτροπή τέτοιου κινδύνου, ακολουθείται συγκεκριμένη πολιτική για τον εντοπισμό και την αποτροπή σύγκρουσης συμφερόντων, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην σχετική νομοθεσία.

Επιπλέον, οι συμβάσεις μίσθωσης των ακινήτων έχουν συναφθεί σύμφωνα με την αρχή των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους) όπως αυτό πιστοποιείται και από τις ετήσιες αποδόσεις των μισθωμένων ακινήτων. Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 (Δ.Λ.Π. 24) «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών», αναλύονται στην ενότητα 3.21 «Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη» του Ενημερωτικού Δελτίου καθώς και στην έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και στις σημειώσεις των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας.

Βάσει των ανωτέρω, δεν μπορεί να υπάρχει διασφάλιση ότι τα συμφέροντα των Βασικών Μισθωτών θα συμπίπτουν με τα συμφέροντα του Ομίλου ή ότι οι υφιστάμενοι μέτοχοι της Εταιρείας θα συνεχίσουν να λειτουργούν με τρόπο που είναι προς το συμφέρον της Εταιρείας, Αδυναμία εντοπισμού και αποτελεσματικής διαχείρισης ενός κινδύνου σύγκρουσης συμφερόντων θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τη λειτουργία και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου.

Οι βασικοί μέτοχοι έχουν τη δυνατότητα να ασκούν σημαντική επιρροή επί συγκεκριμένων εταιρικών ζητημάτων, τα οποία απαιτούν την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης και ενδέχεται να ασκούν τα δικαιώματα ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές τους κατά τρόπο με τον οποίο δεν θα συμφωνούν έτεροι μέτοχοι. Επιπλέον, τα συμφέροντα των μετόχων πλειοψηφίας ενδέχεται να διαφέρουν από αυτά των άλλων μετόχων της Εταιρείας.

Οι κ.κ. Μιχαήλ Ευμορφίδης και Παύλος Ευμορφίδης κατέχουν κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου έκαστος ποσοστό 45,00% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας

Προσφοράς θα συνεχίσουν να είναι μέτοχοι πλειοψηφίας της Εταιρείας και, σε περίπτωση πλήρους κάλυψης της Δημόσιας Πρόσφοράς, θα κατέχουν συνολικά ποσοστό 75,00% επί του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας. Συνεπεία αυτού, οι εν λόγω μέτοχοι θα συνεχίσουν να έχουν σημαντική επιρροή στις αποφάσεις που λαμβάνονται από τους μετόχους κατόπιν ψηφοφορίας, μεταξύ των οποίων, οι αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου και οι τροποποιήσεις στο καταστατικό της Εταιρείας, καθώς και στην εκλογή των μελών του Δ.Σ.. Στο βαθμό που τα συμφέροντα των μετόχων πλειοψηφίας μπορεί να διαφέρουν από αυτά των μετόχων της Εταιρείας, οι υπόλοιποι μέτοχοι μπορεί να βρεθούν σε μειονεκτική θέση από τυχόν ενέργειες που ενδέχεται να επιδιώξουν οι μέτοχοι πλειοψηφίας.

3. Παράγοντες Κινδύνου που σχετίζονται με τις Μετοχές της Εταιρείας και την εισαγωγή της Εταιρείας στην Κύρια Αγορά του Χ.Α.

Η τιμή της μετοχής ενδέχεται να παρουσιάσει διακυμάνσεις, που οφείλονται όχι μόνο στην δραστηριότητα και την χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας αλλά είναι αποτέλεσμα πολλών παραγόντων, πολλοί από τους οποίους εκφεύγουν του ελέγχου της Εταιρείας.

Η χρηματιστηριακή τιμή της μετοχής της Εταιρείας ενδέχεται να παρουσιάσει εκτεταμένη διακύμανση μελλοντικά, ως αποτέλεσμα πλήθους παραγόντων όπως τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας, η επιτυχής εφαρμογή της στρατηγικής και πολιτικής της, οι συνθήκες της χρηματιστηριακής αγοράς και εν γένει της ελληνικής οικονομίας, η οικονομική και πολιτική αστάθεια, η ενδεχόμενη ρευστοποίηση σημαντικού αριθμού κοινών μετοχών από υφιστάμενους ή μελλοντικούς μετόχους, η γεωπολιτική αστάθεια, οι τρομοκρατικές ενέργειες στην Ελλάδα ή στις γείτονες χώρες. Οι παραπάνω ενδεικτικοί παράγοντες ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς την τιμή διαπραγμάτευσης των μετοχών.

Μελλοντικές εκδόσεις μετοχών μπορεί να έχουν ως αποτέλεσμα τη μείωση του ποσοστού συμμετοχής των υφιστάμενων μετόχων (dilution).

Η Εταιρεία ενδέχεται να εκδώσει νέες μετοχές στο πλαίσιο μελλοντικών αυξήσεων κεφαλαίου ή ιδιωτικών τοποθετήσεων των μετόχων της. Σε περίπτωση που η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφασίσει την κατάργηση των δικαιωμάτων προτίμησης, ενδέχεται να μειωθεί η συμμετοχή των υποψήφιων επενδυτών στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας. Επίσης, τυχόν μελλοντικές αυξήσεις με κατάργηση δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων ενδέχεται να μειώσουν την αγοραία αξία των μετοχών της Εταιρείας.

Η τιμή διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρείας ενδέχεται να επηρεαστεί δυσμενώς από την πώληση σημαντικού αριθμού μετοχών της από τους υπάρχοντες μετόχους της Εταιρείας ή την προσδοκία ότι τέτοιες πωλήσεις θα μπορούσαν να συμβούν.

Κατά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Πρόσφοράς, οι υφιστάμενοι μέτοχοι της Εταιρείας θα ελέγχουν άμεσα το 75,00% του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας. Πωλήσεις σημαντικού αριθμού μετοχών της Εταιρείας από τους βασικούς μετόχους ή η προσδοκία ότι τέτοιες συναλλαγές ενδέχεται να πραγματοποιηθούν θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά την τιμή των μετοχών της Εταιρείας.

Η καταβολή μερίσματος στο μέλλον δεν μπορεί να διαβεβαιωθεί από την Εταιρεία.

Σύμφωνα με τον Νόμο Α.Ε.Α.Π. και το άρθρο 33 του καταστατικού της Εταιρείας, η Εταιρεία διανέμει ετησίως στους μετόχους της τουλάχιστον το 50,00% των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών της. Ωστόσο, σύμφωνα με τις ίδιες διατάξεις επιτρέπεται υπό προϋποθέσεις η διανομή χαμηλότερου ποσοστού ή η μη διανομή μερίσματος από την Εταιρεία είτε προς σχηματισμό έκτακτου αφορολογήτου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου είτε προς δωρεάν διανομή μετοχών προς τους μετόχους με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της. Η καταβολή μερισμάτων στους μετόχους μετά από απόφαση του Δ.Σ. και της Γ.Σ. των μετόχων εξαρτάται τόσο από τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας όσο και από την οικονομική της

κατάσταση. Επομένως, η Εταιρεία δεν μπορεί να επιβεβαιώσει την καταβολή μερίσματος στο μέλλον με συνέπεια οι μέτοχοι να ενδέχεται να απολέσουν το αναμενόμενο όφελος.

Η Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. παρουσιάζει μειωμένη ρευστότητα σε σχέση με τις αγορές χρηματιστηρίων του εξωτερικού.

Η μόνη αγορά διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρείας θα είναι η Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. Οι μετοχές που διαπραγματεύονται στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. παρουσιάζουν μικρότερη ρευστότητα σε σχέση με μετοχές που διαπραγματεύονται σε άλλες σημαντικές αγορές στην υπόλοιπη Ευρώπη. Ως εκ τούτου, οι κάτοχοι μετοχών ίσως να αντιμετωπίσουν κάποιες δυσκολίες στην αγορά και πώλησή τους, ειδικά στην περίπτωση που επιθυμούν να συναλλαχθούν σε μεγάλους όγκους.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχει διενεργηθεί νομικός έλεγχος από το Νομικό Ελεγκτή, όπως περιγράφεται στην από 25.05.2022 Έκθεση Συμπερασμάτων Νομικού Ελέγχου.

3. ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

3.1 Εκθέσεις Εμπειρογνομόνων-Δηλώσεις Συμφερόντων

3.1.1 Γνωμοδοτήσεις Εμπειρογνομόνων

3.1.1.1 Νομικός Έλεγχος

Για τους σκοπούς σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, τους κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς (ΕΕ) 2019/980 και 2019/979 της Επιτροπής και τον Ν. 4706/2020 όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν, ανατέθηκε από το Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο και Σύμβουλο Έκδοσης στη Δικηγορική Εταιρεία με την επωνυμία «ΣΑΡΔΕΛΑΣ ΠΕΤΣΑ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία εδρεύει στην Αθήνα (οδός Παπαδιαμαντοπούλου 8, Αθήνα, 115 28) και εκπροσωπείται νόμιμα από τον διαχειριστή εταίρο της, κ. Παναγιώτη Σαρδελά (Α.Μ.Δ.Σ.Π. 2800) η διενέργεια νομικού ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών αυτής για το χρονικό διάστημα από 01.01.2019 μέχρι την 25.05.2022 (εφεξής «Νομικός Έλεγχος»), προκειμένου να συνταχθεί η από 25.05.2022 Έκθεση Συμπερασμάτων Νομικού Ελέγχου του Νομικού Ελεγκτή (η «Έκθεση Συμπερασμάτων Νομικού Ελέγχου»).

Ο Νομικός Έλεγχος πραγματοποιήθηκε με βάση τον κατάλογο αιτουμένων εγγράφων που υποβλήθηκε στην Εταιρεία, καθώς και αντίστοιχες συμπληρωματικές πληροφορίες που ζητήθηκαν κατά τη διάρκεια του Νομικού Ελέγχου. Τα αιτηθέντα έγγραφα και στοιχεία που παρασχέθηκαν θεωρήθηκαν επαρκή με βάση τη συνήθη πρακτική στο πλαίσιο διενέργειας Νομικού Ελέγχου. Σημειώνεται ότι ο Νομικός Έλεγχος οριοθετήθηκε με βάση συγκεκριμένα ποιοτικά και ποσοτικά κριτήρια και παραμέτρους, όπως εξειδικεύονται στην οικεία εντολή του Συμβούλου Έκδοσης προς το Νομικό Ελεγκτή (η «Εντολή»). Ο Νομικός Έλεγχος διενεργήθηκε: (α) επί κάθε είδους σημαντικής σύμβασης που έχει καταρτισθεί μεταξύ της Εταιρείας (ή θυγατρικής) με τρίτους ή με συνδεδεμένες εταιρείες με οικονομική αξία τουλάχιστον €300.000, συμπεριλαμβανομένων των συμβάσεων μίσθωσης των ακινήτων, των ασφαλιστηρίων συμβολαίων καθώς και των υφιστάμενων και νέων δανειακών συμβάσεων με ανεξόφλητο υπόλοιπο τουλάχιστον €300.000, που έχουν καταρτισθεί και εκταμιευθεί (ή θα καταρτισθούν και εκταμιευθούν) από την 01.01.2019 και μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου και (β) επί διοικητικών, δικαστικών ή διαιτητικών εκκρεμοτήτων, συμπεριλαμβανομένης κάθε τέτοιας διαδικασίας που εκκρεμεί ή ενδέχεται να κινηθεί εναντίον της Εταιρείας (ή θυγατρικής) και έχει περιέλθει σε γνώση της Εταιρείας (ή θυγατρικής) για περίοδο τουλάχιστον δώδεκα μηνών, με αντικείμενο άνω των €500.000 ανά υπόθεση, καθώς και τις υποθέσεις με προσδιορισμένο οικονομικό αντικείμενο μικρότερο των €500.000, εφόσον το ουσιαστικό τους αντικείμενο υπερβαίνει το συγκεκριμένο όριο ή εμφανίζουν κίνδυνο έγερσης πολλαπλών ομοειδών ή/και ομαδικών αγωγών ή η δυσμενής τους έκβαση ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική κατάσταση ή στην κερδοφορία της Εταιρείας και των θυγατρικών.

Από το Νομικό Έλεγχο που διενεργήθηκε στην Εκδότρια και τις θυγατρικές με βάση τα έγγραφα, πιστοποιητικά, επιστολές, δηλώσεις, βεβαιώσεις και λοιπά έγγραφα στοιχεία που έθεσε στη διάθεση του Νομικού Ελεγκτή η Εκδότρια για την ίδια και τις θυγατρικές της, ο Νομικός Ελεγκτής συνέταξε την από 25.05.2022 Έκθεση Συμπερασμάτων Νομικού Ελέγχου, στην οποία βεβαίωσε, μεταξύ άλλων, ότι:

- πληρούνται όλες οι νομικές προϋποθέσεις για την εισαγωγή των Μετοχών στο Χ.Α., έτσι όπως αυτές αναφέρονται στο Ν. 3371/2005 και τον Κανονισμό του Χ.Α., όπως ισχύουν σήμερα,
- πληρούνται όλες οι νομικές προϋποθέσεις για την Αύξηση, έτσι όπως αυτές αναφέρονται στο Ν. 4548/2018, όπως ισχύει,
- δεν έχει παραλειφθεί από το Ενημερωτικό Δελτίο ουσιώδεις νομικό ζήτημα ή πληροφορία νομικής φύσεως, σύμφωνα με τους νόμους και τους κανόνες που διέπουν τη σύνταξή του, που θα έπρεπε να έχουν περιληφθεί σε αυτό σύμφωνα με το Ν. 3401/2005, κατά την έκταση που ισχύει, μετά την έναρξη ισχύος του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, σε συνδυασμό με την εν γένει χρηματιστηριακή νομοθεσία και τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129,

όπως ισχύουν. Από τον έλεγχο που πραγματοποιήθηκε οι πληροφορίες που περιέχει το Ενημερωτικό Δελτίο εξασφαλίζουν την πληρότητα και την ακρίβεια των στοιχείων του Ενημερωτικού Δελτίου που άπτονται του Νομικού Ελέγχου, όπως προβλέπονται στον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129 και στη χρηματιστηριακή νομοθεσία, όπως ισχύουν,

- από το Νομικό Έλεγχο δεν υπάρχει άλλο στοιχείο νομικής φύσης το οποίο δύναται να επηρεάσει ουσιωδώς την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας, και

- η έκδοση και διάθεση των Μετοχών είναι σύμφωνη με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

Η Δικηγορική Εταιρεία «ΣΑΡΔΕΛΑΣ - ΠΕΤΣΑ» δηλώνει ότι παρέχει τη συναίνεσή της για την παράθεση, αυτούσια ή αποσπασματική, της Έκθεσης Συμπερασμάτων Νομικού Ελέγχου, καθώς και τυχόν παρατηρήσεων και σημειώσεων του Νομικού Ελέγχου στο Ενημερωτικό Δελτίο και για τη θέση της Έκθεσης Συμπερασμάτων Νομικού Ελέγχου στη διάθεση των ενδιαφερομένων επενδυτών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Σημείο 21.1 του Παραρτήματος 1 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980. Το πλήρες κείμενο της από 25.05.2022 Έκθεσης Συμπερασμάτων Νομικού Ελέγχου είναι διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό (βλ. σχετικά ενότητα 3.3 «Διαθέσιμα Έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου).

3.1.1.2 Ελεγκτικές εργασίες της ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON A.E.»

Κατόπιν σχετικής εντολής του Συμβούλου Έκδοσης και Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου διενεργήθηκαν από τον Ανεξάρτητο Οικονομικό Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Δημήτριο Μελά (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 22001) της ελεγκτικής Εταιρείας «GRANT THORNTON A.E.», Κατεχάκη 58, Αθήνα 115 25, τηλ. 210 7280000, οι ακόλουθες ελεγκτικές εργασίες και προσυμφωνημένες διαδικασίες (οι οποίες εφεξής αποκαλούνται από κοινού ο «Ειδικός Λογιστικός και Οικονομικός Έλεγχος»):

α) Συντάχθηκε Έκθεση Ευρημάτων Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί επιλεγμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο που διενεργήθηκαν σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 «Αναθέσεις εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση», η οποία είναι διαθέσιμη στο επενδυτικό κοινό. Από τη διενέργεια των εν λόγω διαδικασιών από τη «GRANT THORNTON A.E.», όπως περιγράφονται στην από 25.05.2022 έκθεσή της, δεν προέκυψαν ευρήματα που θα καθιστούσαν τις πληροφορίες του Ενημερωτικού Δελτίου που σχετίζονται με τις εν λόγω διαδικασίες και ενότητες, ανακριβείς ή παραπλανητικές.

β) Συντάχθηκε Έκθεση Διασφάλισης επί της Δήλωσης Επάρκειας Κεφαλαίου Κίνησης της Διοίκησης, η οποία διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 «Έργα διασφάλισης πέραν ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης» (ISAE 3000), απόσπασμα της οποίας περιλαμβάνεται στην ενότητα 4.1 «Δήλωση για την Επάρκεια Κεφαλαίου Κίνησης», η οποία είναι διαθέσιμη στο επενδυτικό κοινό. Από τη διενέργεια των εν λόγω διαδικασιών από τη «GRANT THORNTON A.E.», όπως περιγράφονται στην από 25.05.2022 έκθεσή της, προκύπτει ότι η Διοίκηση εύλογα δηλώνει ότι το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας και του Ομίλου για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες επαρκεί για να χρηματοδοτήσει τις τρέχουσες δραστηριότητές της/του.

γ) Συντάχθηκε Έκθεση Αξιολόγησης Συμμόρφωσης της μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου η οποία διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 «Έργα διασφάλισης πέραν του Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης» (ISAE 3000), και η οποία είναι διαθέσιμη στο επενδυτικό κοινό. Από τη διενέργεια των εν λόγω διαδικασιών από τη «GRANT THORNTON A.E.», όπως περιγράφονται στην από 25.05.2022 θέση της, προκύπτει ότι η Εταιρεία έχει συμμορφωθεί από κάθε ουσιώδη άποψη, με τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από:

1. τα άρθρα 14 (παρ. 1-3.β), 15 και 16 του Ν. 4706/2020, το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017, όπως τροποποιήθηκε η παρ. 1 από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020 (Επιτροπή Ελέγχου) (εξαιρούμενης της αρίθμησης ζ) και το άρθρο 4 της Απόφασης 5/204/14.11.2000 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ως ισχύουν.

2. τα άρθρα 1 ως 24 του Ν.4706/2020, ως ισχύουν, εξαιρουμένων του άρθρου 13 του προαναφερθέντος νόμου και της αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Απόφασης 1/891/30.9.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς,.

δ) Συντάχθηκε Έκθεση Ευρημάτων Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί επιλεγμένων στοιχείων και πληροφοριών της Εταιρικής Διακυβέρνησης και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου που διενεργήθηκαν σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 «Αναθέσεις εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση», η οποία είναι διαθέσιμη στο επενδυτικό κοινό. Από τη διενέργεια των εν λόγω διαδικασιών από τη «GRANT THORNTON A.E.», όπως περιγράφονται στην από 25.05.2022 έκθεσή της, δεν προέκυψαν ευρήματα.

Τα στοιχεία και οι πληροφορίες των προαναφερθεισών εκθέσεων της ως άνω ελεγκτικής εταιρείας αποτελούν έγγραφα στη διάθεση του κοινού, κατόπιν σχετικής συναίνεσης της εν λόγω ελεγκτικής εταιρείας (βλ. σχετικά ενότητα 3.3 «Διαθέσιμα Έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου).

3.1.1.3 Δήλωση Συμφερόντων της Εταιρείας για τον Ανεξάρτητο Τακτικό Εκτιμητή

Η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη, σύμφωνα με το Ν. 2778/1999, ως ισχύει, να δημοσιεύει, στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου, εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων με χωριστή αναφορά στις κατηγορίες επενδύσεων. Οι πληροφορίες αναφορικά με την αξία των επενδύσεων της Εταιρείας βασίζονται σε αποτιμήσεις ανεξάρτητων εκτιμητών.

Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων της Εταιρείας και των θυγατρικών της, κατά την 31.12.2021, προκύπτει από τις σχετικές εκθέσεις που συντάχθηκαν από τον Ανεξάρτητο Τακτικό Εκτιμητή με αντίστοιχες ημερομηνίες εκτίμησης. Οι εκθέσεις εκτίμησης αφορούν στο σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας και των θυγατρικών.

Οι εκθέσεις εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, την 31.12.2020 και την 31.12.2019 διενεργήθηκαν από την εταιρεία «ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΠΟΥΛΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με διακριτικό τίτλο «SOLUM PROPERTY SOLUTIONS I.K.E».

Η SOLUM είναι εγγεγραμμένη στα μητρώα του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 133332803000 καθώς και στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με αριθμό μητρώου 25 και φέρει Α.Φ.Μ. 800635818. Η SOLUM λειτουργεί υπό την εποπτεία του RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Ο Ανεξάρτητος Τακτικός Εκτιμητής συναινεί στην παράθεση περιλήψεων ή και του συνόλου των εκτιμήσεων που έχουν πραγματοποιηθεί από τα μέλη του, για τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας και των θυγατρικών, στο Ενημερωτικό Δελτίο προς ενημέρωση των ενδιαφερομένων επενδυτών και την ανάρτηση των σχετικών εκθέσεων τους στην ιστοσελίδα της Εταιρείας ως έγγραφο στη διάθεση του κοινού.

Ο Ανεξάρτητος Τακτικός Εκτιμητής συμφωνεί δια του παρόντος ότι:

1. Η Εκδότρια, σύμφωνα με τους χρηματιστηριακούς κανονισμούς του Χρηματιστηρίου Αθηνών (των «Απαιτήσεων Δημόσιας Γνωστοποίησης»), δικαιούται να χρησιμοποιήσει ή/και να συμπεριλάβει περιλήψη

ή και το σύνολο των εκθέσεων εκτίμησης των ακινήτων στο Ενημερωτικό Δελτίο που θα είναι διαθέσιμο στην Ελληνική Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, στο Χρηματιστήριο Αθηνών και σε πιθανούς επενδυτές.

- Καθ' όλη τη διάρκεια του έργου για τη σύνταξη των εκθέσεων εκτίμησης των ακινήτων, η SOLUM και τα μέλη της ομάδας έργου ενεργούν ανεξάρτητα και δεν δημιουργούν πραγματική ή εμφάνιση σύγκρουσης συμφερόντων με τα συμφέροντα της Εκδότριας, με βάση τα εξής κριτήρια, τα οποία περιλαμβάνονται στις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) κυριότητα μετοχών ή και ομολόγων της Εκδότριας, (β) σχέσεις εργασίας ή παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εκδότρια, (γ) συμμετοχή σε όργανα/επιτροπές της Εκδότριας, (δ) σχέσεις με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που συμμετέχουν στην Έκδοση, (ε) άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον εξαρτώμενο από την επιτυχία της Έκδοσης και (στ) συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εκδότριας, θεωρούν δε ότι δεν υφίστανται για τους ίδιους ως εμπειρογνώμονες (i) ουσιώδη συμφέροντα σε σχέση με την Εταιρεία και (ii) συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, τα οποία είναι ουσιώδη για την Έκδοση και τη Δημόσια Προσφορά.

Η Εταιρεία με την από 13.10.2021 σύμβαση παροχής υπηρεσιών με την SOLUM ζήτησε τη σύνταξη των εκθέσεων εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021 (βλέπε σχετικά ενότητα 3.15.3 «Λοιπές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου).

3.2 Ορκωτοί Ελεγκτές

Οι Τροποποιημένες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2019 έχουν ελεγχθεί από την ελεγκτική εταιρεία «BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.», (Λ. Μεσογείων 449, Αγ. Παρασκευή, ΑΜ ΣΟΕΛ: 173) και ειδικότερα από την Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια Μαρία Λυμπέρη (ΑΜ ΣΟΕΛ: 52761).

Οι Τροποποιημένες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2020 έχουν ελεγχθεί από την ελεγκτική εταιρεία «BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.», (Λ. Μεσογείων 449, Αγ. Παρασκευή, ΑΜ ΣΟΕΛ: 173) και ειδικότερα από την Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια Ολυμπία Μπαρζού (ΑΜ ΣΟΕΛ: 21371).

Οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2021 έχουν ελεγχθεί από την ελεγκτική εταιρεία «BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.», (Λ. Μεσογείων 449, Αγ. Παρασκευή, ΑΜ ΣΟΕΛ: 173) και ειδικότερα από την Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια Ολυμπία Μπαρζού (ΑΜ ΣΟΕΛ: 21371).

Οι εκθέσεις ελέγχου της «BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.», επί των Ετήσιων Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τις χρήσεις 2019-2021, των οποίων αποτελούν αναπόσπαστο μέρος και θα πρέπει να διαβάζονται συναρτήσει αυτών, περιλαμβάνονται στην ιστοσελίδα της Εκδότριας στην ηλεκτρονική διεύθυνση <https://www.blekedros.com/el/investors/financial-results/oikonomika-apotelesmata-omilou>.

Ουδείς από τους τακτικούς Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές έχει παραιτηθεί ή ανακληθεί από την άσκηση των καθηκόντων του για την περίοδο που καλύπτουν οι ιστορικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες (χρήσεις 2019-2021) καθώς και μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

3.3 Διαθέσιμα Έγγραφα

3.3.1 Έγγραφα στην Διάθεση του Επενδυτικού Κοινού

Κατά τη διάρκεια ισχύος του Ενημερωτικού Δελτίου, ήτοι 12 μήνες από την έγκρισή του, τα ακόλουθα έγγραφα τίθενται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού στην ηλεκτρονική διεύθυνση <https://www.blekedros.com/el/investors/ipo>:

- Το Καταστατικό της Εταιρείας.

- Απόσπασμα του πρακτικού της από 25.02.2022 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, η οποία αποφάσισε, μεταξύ άλλων, τη Δημόσια Προσφορά μέσω Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου και την Εισαγωγή.
- Απόσπασμα του πρακτικού της από 20.05.2022 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, η οποία αποφάσισε, μεταξύ άλλων, τη μεταβίβαση του συνόλου των υφιστάμενων μετοχών (όπως αυτές προσδιορίζονται στην από 25.02.2022 απόφαση της ΕΓΣ) πριν την απόφαση περί εισαγωγής του Χ.Α., δυνάμει της § 3.1.2.1.4. (3α) του Κανονισμού του Χ.Α..
- Το πρακτικό της από 20.04.2022 συνεδρίασης του Δ.Σ. της Εταιρείας που εξειδικεύει τους όρους της Δημόσιας Προσφοράς.
- Το πρακτικό της από 17.05.2022 συνεδρίασης του Δ.Σ. της Εταιρείας κατά το οποίο αποφασίστηκε μεταβίβαση του συνόλου των υφιστάμενων μετοχών (όπως αυτές προσδιορίζονται στην από 25.02.2022 απόφαση της ΕΓΣ) πριν την απόφαση περί εισαγωγής του Χ.Α., δυνάμει της § 3.1.2.1.4. (3α) του Κανονισμού του Χ.Α..
- Η κατάσταση επενδύσεων με ημερομηνία 31.12.2021, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Ν. 2778/1999, όπως ισχύει.
- Οι εκθέσεις εκτίμησης της αγοραίας αξίας των ακινήτων του Ομίλου, που διενεργήθηκε από την SOLUM με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021.
- Οι τροποποιημένες ενοποιημένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε στις 31.12.2019, οι οποίες έχουν ελεγχθεί από την Ορκωτή Ελεγκτή Λογιστή κ. Μαρία Α. Λυμπέρη (ΑΜ ΣΟΕΛ: 52761) της ελεγκτικής εταιρείας «BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.». Οι εν λόγω χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί με την από 11.02.2022 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου και την από 17.02.2022 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.
- Οι τροποποιημένες ενοποιημένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε στις 31.12.2020, οι οποίες έχουν ελεγχθεί από την Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια Ολυμπία Μπαρζού (ΑΜ ΣΟΕΛ: 21371) της ελεγκτικής εταιρείας «BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε. Οι εν λόγω χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί με την από 11.02.2022 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου και την από 17.02.2022 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.
- Οι ενοποιημένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε στις 31.12.2021, οι οποίες έχουν ελεγχθεί από την Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια Ολυμπία Μπαρζού (ΑΜ ΣΟΕΛ: 21371) της ελεγκτικής εταιρείας «BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.». Οι εν λόγω χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί με την από 28.02.2022 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Η από 25.05.2022 Έκθεση Συμπερασμάτων Νομικού Ελέγχου, που έχει συνταχθεί από τη Δικηγορική Εταιρεία «ΣΑΡΔΕΛΑΣ ΠΕΤΣΑ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».
- Η από 25.05.2022 Έκθεση Ευρημάτων προσυμφωνημένων διαδικασιών της ελεγκτικής εταιρείας «GRANT THORNTON Α.Ε.» επί επιλεγμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, που διενεργήθηκαν σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 «Αναθέσεις εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση».
- Η από 25.05.2022 Έκθεση Διασφάλισης επί της Δήλωσης της Διοίκησης επί της Επάρκειας του Κεφαλαίου Κίνησης για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες από την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου βάσει του Διεθνούς Προτύπου Αναθέσεων Διασφάλισης 3000, από την ελεγκτική εταιρεία «GRANT THORNTON Α.Ε.».
- Η από 25.05.2022 Έκθεση Αξιολόγησης Συμμόρφωσης της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου σε σχέση με τα άρθρα 7 «Οργάνωση του Εσωτερικού Ελέγχου» και 8 «Αρμοδιότητες της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου» του Ν. 4706/2020 και της Επιτροπής Ελέγχου σε σχέση με το άρθρο 44 «Επιτροπή Ελέγχου» του Ν. 4449/2017 βάσει του Διεθνούς Προτύπου Αναθέσεων Διασφάλισης 3000, από την ελεγκτική εταιρεία «GRANT THORNTON Α.Ε.».
- Η από 25.05.2022 Έκθεση Ευρημάτων Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί επιλεγμένων στοιχείων και πληροφοριών της Εταιρικής Διακυβέρνησης και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, που διενεργήθηκαν σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 «Αναθέσεις εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση», από την ελεγκτική εταιρεία «GRANT THORNTON Α.Ε.».

Επισημαίνεται ότι λοιπές πληροφορίες που διατίθενται στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας, πλην των πληροφοριών που αναφέρονται αμέσως ανωτέρω και είναι διαθέσιμες στην παραπάνω ηλεκτρονική διεύθυνση, δεν αποτελούν μέρος του Ενημερωτικού Δελτίου.

3.4 Πληροφορίες σχετικά με την Εταιρεία

Άδεια -Σύσταση

Η εταιρεία με την επωνυμία «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», με διακριτικό τίτλο «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ», είναι εταιρεία ειδικού σκοπού επενδύσεων ακίνητης περιουσίας. Η ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ προήλθε από τη μετατροπή σε Α.Ε.Ε.Α.Π. της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Μπλε Κέδρος Ακίνητα – Οικιακός Εξοπλισμός Ανώνυμη Βιομηχανική και Εμπορική Εταιρεία», με διακριτικό τίτλο «Μπλε Κέδρος Ακίνητα Α.Ε.», η οποία ιδρύθηκε τον Ιανουάριο του 2014 από την διάσπαση της εταιρείας «ΜΑΧΙ Ανώνυμη Βιομηχανική και Εμπορική Εταιρεία - COCO-MAT» σε δυο συνιστώσες εταιρείες με διακριτές δραστηριότητες, δηλαδή την «COCO-MAT ΑΒΕΕ» με εμπορική δραστηριότητα και την «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» με δραστηριότητα την εκμετάλλευση ακινήτων. Κατά τη διάσπαση, η «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» έλαβε την πλειονότητα των ακινήτων της διασπασθείσας «ΜΑΧΙ Ανώνυμη Βιομηχανική και Εμπορική Εταιρεία - COCO-MAT», μεγάλο μέρος των οποίων αποτελούσαν τα υφιστάμενα ακίνητα που λειτουργούν τα καταστήματα της COCO-MAT.

Η Εταιρεία εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η οποία της έχει χορηγήσει άδεια λειτουργίας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 με την υπ' αριθμ. 18/779/21.03.2017 απόφαση του Δ.Σ. της. Η Εταιρεία έχει επίσης αδειοδοτηθεί, ως Ο.Ε.Ε. με εσωτερική διαχείριση (δυνάμει της ίδιας ως άνω υπ' αρ. 18/779/21.03.2017 απόφασης του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς), σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης (β) της παραγράφου 1 του άρθρου 5 του Ν. 4209/2013, ως ισχύει.

Με την από 805139/31.05.2017 ανακοίνωση Γ.Ε.ΜΗ. εγκρίθηκε η τροποποίηση του νέου καταστατικού της Εταιρείας και ολοκληρώθηκε η μετατροπή της σε Α.Ε.Ε.Α.Π.. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με το άρθρο 23 του Ν. Α.Ε.Ε.Α.Π., η Εταιρεία οφείλει να εισαγάγει υποχρεωτικά τις μετοχές της σε οργανωμένη αγορά που λειτουργεί στην Ελλάδα εντός δύο (2) ετών από τη μετατροπή της σε Α.Ε.Ε.Α.Π., της προθεσμίας αυτής δυνάμενης να παραταθεί για χρονικό διάστημα έως τριάντα έξι (36) μηνών με απόφαση της Ε.Κ. κατά τους όρους του νόμου.

Σε εκπλήρωση της ανωτέρω υποχρέωσης, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 25.02.2022 αποφάσισε την εισαγωγή του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας στη ρυθμιζόμενη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, ενώ είχαν προηγηθεί οι ακόλουθες αποφάσεις του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με τις οποίες χορηγήθηκε άδεια παράτασης της προθεσμίας εισαγωγής των μετοχών της στο Χ.Α. ως εξής:

- Η υπ. αριθ. 10/845/30.05.2019 απόφαση περί παράτασης της προθεσμίας μέχρι την 31.12.2019.
- Η υπ. αριθ. 1/862/19.12.2019 απόφαση περί παράτασης της προθεσμίας μέχρι την 31.12.2020.
- Η υπ. αρ. 7/900/23.12.2020 απόφαση περί παράτασης της προθεσμίας μέχρι την 30.06.2021.
- Η υπ. αρ.25/918/25.06.2021 απόφαση περί παράτασης της προθεσμίας μέχρι την 30.05.2022.

Για τις διεθνείς συναλλαγές της, η επωνυμία της είναι «BLE KEDROS REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY» και ο διακριτικός τίτλος της «BLE KEDROS REIC».

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, η διάρκειά της ορίζεται μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2100.

Η χώρα σύστασης της Εταιρείας είναι η Ελλάδα και η έδρα της βρίσκεται επί της οδού Παλαιάς Τατοΐου 4, Κηφισιά, Τ.Κ. 14671, τηλ. 210 6204194. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 128686346000. Ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) της Εταιρείας είναι 213800Q23BDHSW1OQT90.

Ιστορικό

Τα σημαντικότερα γεγονότα από την ίδρυση της Εταιρείας έως και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου είναι συνοπτικά τα ακόλουθα:

- Σύσταση της Εταιρείας «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ - ΟΙΚΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με έδρα την Ξάνθη, από τη διάσπαση της «ΜΑΧΙ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «COCO-MAT» σε δύο τμήματα με σύσταση δύο νέων ανώνυμων εταιρειών τον Ιανουάριο 2014.
- Απόκτηση το 2015 του συνόλου των μετοχών της ανώνυμης εταιρείας «THE ATHENS ACROPOLIS BOUTIQUE HOTEL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», της οποίας το κεφάλαιο ήταν επενδυμένο σε ακίνητα.
- Απόφαση για μετατροπή της Εταιρείας σε Α.Ε.Ε.Α.Π. που λήφθηκε κατά τη συνεδρίαση της από 05.01.2016 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της.
- Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με την από 30.09.2016 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων ώστε να ανέλθει στο ποσό των €25.000 χιλ. βάσει του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π.
- Συγχώνευση της Εταιρείας με τη θυγατρική της «THE ATHENS ACROPOLIS BOUTIQUE HOTEL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με απορρόφηση αυτής, χωρίς αύξηση του κεφαλαίου της απορροφώσας εταιρείας.
- Μεταφορά της έδρας της Εταιρείας από το Δήμο Ξάνθης στο Δήμο Κηφισιάς με την από 30.11.2016 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.
- Υποβολή αίτησης στην Ε.Κ. το Νοέμβριο 2016 για χορήγηση άδειας λειτουργίας ως Α.Ε.Ε.Α.Π..
- Παροχή άδειας λειτουργίας στην Εταιρεία τον Μάρτιο 2017 ως Α.Ε.Ε.Α.Π. του Ν. 2778/1999 και ως Ο.Ε.Ε. με εσωτερική διαχείριση του Ν. 4209/2013 με την υπ' αριθ. 18/779/21.03.2017 απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
- Λήψη απόφασης περί τροποποίησης του Καταστατικού της Εταιρείας με σκοπό την μετατροπή της σε Α.Ε.Ε.Α.Π. με την από 31.03.2017 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.
- Καταχώριση στο ΓΕΜΗ την 30.05.2017 της εγκριτικής απόφασης της Περιφέρειας Αττικής, Π.Ε. Αθηνών Βορείου Τομέα, περί μετατροπής της Εταιρείας σε Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας με την επωνυμία «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και έγκριση του νέου κειμένου του Καταστατικού.
- Απόκτηση του συνόλου των μετοχών των εταιρειών PAVILLEM (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 123640801000) και CITYSTOP (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 0080078901000) τον Φεβρουάριο 2018.
- Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με την από 07.09.2018 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων υπέρ των παλαιών μετόχων κατά €11.000 χιλ., με αποτέλεσμα να ανέλθει σε ποσό €36.000 χιλ.
- Τροποποίηση του Καταστατικού με την από 23.12.2021 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων προς εναρμόνιση με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018.

Ιστοσελίδα

Ο διαδικτυακός τόπος της Εταιρείας είναι <http://www.blekedros.gr/el>. Σημειώνεται ότι οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας δεν αποτελούν μέρος του Ενημερωτικού Δελτίου, εκτός όσων πληροφοριών είναι ενσωματωμένες στο Ενημερωτικό Δελτίο μέσω παραπομπής (βλέπε ενότητα 3.3 «Διαθέσιμα Έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Νομοθεσία

Η λειτουργία της Εταιρείας διέπεται από το ελληνικό δίκαιο και η εν γένει λειτουργία της από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 για τις ανώνυμες εταιρείες καθώς και από το Ν. 2778/1999 και τον Ν. 4209/2013 σχετικά με τις Α.Ε.Α.Π. και τους Ο.Ε.Ε. αντίστοιχα, όπως ισχύουν. Αναλυτικότερα, το θεσμικό πλαίσιο που αφορά στη λειτουργία της Εταιρείας παρατίθεται στην Ενότητα 3.8 «Θεσμικό Πλαίσιο».

3.5 Επισκόπηση της Επιχειρηματικής Δραστηριότητας

3.5.1 Αντικείμενο Δραστηριότητας

Αποκλειστικός σκοπός της Εταιρείας είναι η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας και γενικά η διενέργεια επενδύσεων, κατά τα προβλεπόμενα στα άρθρα 22 και 28 του Ν. 2778/1999, όπως εκάστοτε ισχύει, καθώς και η άσκηση οποιασδήποτε δραστηριότητας οργανισμού εναλλακτικών επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση κατά την έννοια του Ν.4209/2013, όπως εκάστοτε ισχύει. Σύμφωνα με το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο που διέπει τις Α.Ε.Α.Π., η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα να επενδύει σε όλο το φάσμα του κλάδου της ακίνητης περιουσίας.

Η ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ επενδύει σε ακίνητα αξιοποιήσιμα, τόσο άμεσα, όπως τα καταστήματα, τα γραφεία και τα βιομηχανικά κτίρια, όσο και σε οικοπέδα και γήπεδα τα οποία δύναται να αναπτύσσει με την κατασκευή κτιρίων προς εκμετάλλευση. Η Εταιρεία ξεκίνησε αξιοποιώντας τα ακίνητα της «ΜΑΧΙ Ανώνυμη Βιομηχανική και Εμπορική Εταιρεία - COCO-MAT» (βλέπε ενότητα 3.4 «Πληροφορίες σχετικά με την Εταιρεία» του Ενημερωτικού Δελτίου) και στη συνέχεια προχώρησε σε επενδύσεις σε τουριστικά ακίνητα είτε μέσω της κατασκευής ή της ανακατασκευής κτιρίων σε ξενοδοχεία είτε μέσω της αγοράς έτοιμων ξενοδοχείων. Στόχος της Εταιρείας είναι η δημιουργία σταθερής και συνεχής ροής εσόδων προς διανομή στους μετόχους και η δημιουργία υπεραξίας για τους μετόχους της από την ανάπτυξη και ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου της και η εφαρμογή βέλτιστων λειτουργικών δομών. Η Εταιρεία, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα.

Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την επενδυτική πολιτική της Εταιρείας και το Χαρτοφυλάκιο ακινήτων της παρατίθενται στις ενότητες 3.5.2 «Επενδυτικοί Στόχοι και Πολιτική» και 3.6 «Συνοπτική Περιγραφή των Ακινήτων του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου, αντίστοιχα.

3.5.2 Επενδυτικοί Στόχοι και Πολιτική

Η μεγάλη πλειοψηφία των επενδύσεων της Εταιρείας από τη σύστασή της μέχρι και σήμερα αφορά σε επαγγελματικούς χώρους καταστημάτων και σε τουριστικά ακίνητα και γενικότερα επενδύσεις που προβλέπονται στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει.

Η επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας, στο πλαίσιο της επιχειρηματικής δραστηριότητάς της, σχεδιάζεται από την Επενδυτική της Επιτροπή και υλοποιείται από το Διοικητικό της Συμβούλιο. Συγκεκριμένα, η Επενδυτική Επιτροπή είναι αρμόδια για την υποβολή εισηγήσεων προς το Δ.Σ. για τη λήψη αποφάσεων ως προς την υλοποίηση νέων και τη ρευστοποίηση υφιστάμενων επενδύσεων της Εταιρείας, τη σύναψη νέων ή τροποποίηση υφιστάμενων μισθώσεων, τη διαχείριση των διαθεσίμων της Εταιρείας καθώς και άλλων σχετικών δραστηριοτήτων.

Στρατηγικοί στόχοι

Στόχος της Εταιρείας είναι ο εντοπισμός και η αξιοποίηση επενδυτικών ευκαιριών, οι οποίες πληρούν τα ποιοτικά και ποσοτικά κριτήρια της επενδυτικής της στρατηγικής, η οποία στοχεύει στη δημιουργία μακροπρόθεσμης αύξησης των εσόδων και τη δημιουργία υπεραξίας για τους μετόχους της.

Η αξιολόγηση των επενδυτικών ευκαιριών που μπορεί να προκύψουν γίνεται με γνώμονα την δυνατότητα και το κόστος αξιοποίησης κάθε ακινήτου σε σχέση με την αναμενόμενη απόδοση και έσοδα από αυτό, όπως επίσης και από το κατά πόσο το εν λόγω ακίνητο βελτιώνει ποιοτικά το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου.

Η υλοποίηση των σκοπών της Εταιρείας βασίζεται στην επιτυχή εκπλήρωση των παρακάτω στόχων:

- α) την ανάπτυξη του μεγέθους του επενδυτικού χαρτοφυλακίου της,
- β) τη διεύρυνση του χαρτοφυλακίου μισθωτών με μισθωτές μη συνδεδεμένους με τον Όμιλο,
- γ) τη συνεχή βελτιστοποίηση της αξίας της Εταιρείας όπως αυτή εκφράζεται από την Εσωτερική Αξία Μετοχής (NAV).

Για τη λήψη των αποφάσεων σχετικά με τις επενδύσεις λαμβάνονται υπόψη οι γενικότερες χρηματιστηριακές, οικονομικές και πολιτικές εξελίξεις τόσο στην Ελλάδα όσο και το εξωτερικό, αλλά και ειδικότερα οι εξελίξεις στην εγχώρια και διεθνή αγορά ακινήτων.

Παράλληλα, η Εταιρεία αναμένεται να αξιοποιήσει το σύνολο των διατάξεων του ρυθμιστικού πλαισίου και δύναται να εξετάσει την υλοποίηση προγραμμάτων ανάπτυξης νέων ή υφιστάμενων ακινήτων. Επιπλέον, ενδέχεται να αποκτήσει δικαιώματα επί ακινήτων από κοινού με άλλα νομικά πρόσωπα ή συμμετέχοντας σε εταιρείες ειδικού σκοπού, με την επιφύλαξη των όποιων περιορισμών επιβάλλονται από το κανονιστικό πλαίσιο που τη διέπει.

Η στρατηγική δύναται να επικαιροποιείται μέσα στο πλαίσιο του επιχειρηματικού σχεδιασμού της Εταιρείας, των εξελίξεων στην αγορά ακινήτων και των διατάξεων του Ν. 2778/1999, ως ισχύει, όπου προβλέπονται τα είδη των επιτρεπόμενων επενδύσεων.

Σύμφωνα με το άρθρο 26 του Ν. 2778/1999 ως ισχύει, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. επιτρέπεται να λαμβάνουν δάνεια και πιστώσεις για ποσά τα οποία, συνολικά, δεν πρέπει να ξεπερνούν το 75% του ενεργητικού τους (στο εν λόγω ποσοστό δεν συνυπολογίζονται τα δάνεια και οι πιστώσεις που λαμβάνουν οι Α.Ε.Ε.Α.Π. για την απόκτηση ακινήτων που θα χρησιμοποιήσουν για τις λειτουργικές τους ανάγκες υπό τους όρους της παρ. 3 του άρθρου 26 του Ν. 2778/1999). Το σύνολο των δανείων που λαμβάνονται για την αποπεράτωση ακινήτων της Α.Ε.Ε.Α.Π. ή των ακινήτων των οντοτήτων στις οποίες επενδύει δε θα πρέπει να ξεπερνά το ποσό που προβλέπεται στο πρόγραμμα εργασιών αποπεράτωσης, επισκευής ή ανακαίνισης, το οποίο καταρτίζεται σύμφωνα με το άρθρο 22 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π. Περαιτέρω, για τους σκοπούς εξασφάλισης των παραπάνω δανείων/πιστώσεων, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. δύνανται να παραχωρούν βάρη επί της κινητής και ακίνητης περιουσίας τους.

Κατ' εξαίρεση, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορούν να συνάπτουν δάνεια και να λαμβάνουν πιστώσεις για την απόκτηση ακινήτων που θα χρησιμοποιήσουν για τις λειτουργικές τους ανάγκες, εφόσον το ύψος των δανείων και πιστώσεων, στο σύνολό τους, δεν υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) της αξίας του συνόλου των ιδίων κεφαλαίων της Α.Ε.Ε.Α.Π. μειούμενων κατά το συνολικό ποσό των επενδύσεων της σε ακίνητα. Για την εξασφάλιση των δανείων και πιστώσεων αυτών επιτρέπεται να συνιστώνται βάρη επί των αποκτηθέντων ακινήτων.

Αρμόδια ρυθμιστική Αρχή στην οποία υπάγεται η Εταιρεία ως Α.Ε.Ε.Α.Π. και ταυτόχρονα αδειοδοτημένη από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και ως Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση του Ν.4209/2013, δυνάμει της υπ' αριθμό 10/740/26.11.2015 άδειας λειτουργίας της ως Ο.Ε.Ε. με εσωτερική διαχείριση, είναι η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Κατηγορίες Ακινήτων

Οι κατηγορίες των ακινήτων που η Εταιρεία στοχεύει είναι κυρίως αυτοτελή κτίρια τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν ή να μετατραπούν σε ξενοδοχεία, εμπορικά καταστήματα, καθώς και οικόπεδα ή γήπεδα στα οποία μπορούν να ανεγερθούν ξενοδοχεία. Για την αξιολόγηση των επενδυτικών ευκαιριών, λαμβάνει υπόψη, μεταξύ άλλων, τη γεωγραφική περιοχή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο, η οποία θα πρέπει να είναι εάν πρόκειται για εμπορικό κατάστημα σε σημείο με εμπορική κίνηση ή εάν πρόκειται για ξενοδοχείο οικόπεδο προορισμένο για τουριστική ανάπτυξη σε περιοχή με τουριστικό ενδιαφέρον (π.χ. παραθαλάσσια ή κοντά σε αξιοθέατα/μνημεία), την κατάσταση του, την αποτίμηση κατά το χρόνο απόκτησης και την εκτιμώμενη απόδοση της επένδυσης. Η Εταιρεία, δεδομένου ότι προσδοκά να αξιοποιήσει κάθε επενδυτική ευκαιρία που μπορεί να προκύψει, εξετάζει όλα τα είδη επενδύσεων που επιτρέπονται σύμφωνα με το θεσμικό πλαίσιο στο οποίο υπόκειται.

Τοποθεσία Ακινήτων

Η Εταιρεία στοχεύει να επενδύει κατά κύριο λόγο σε ακίνητα που βρίσκονται σε πληθυσμιακά μεγάλες πόλεις της Ελλάδας ή σε οικόπεδα σε τουριστικές περιοχές στα οποία μπορούν να ανεγερθούν ξενοδοχειακές μονάδες. Δεδομένου ότι στόχος της Εταιρείας είναι να επικεντρωθεί σε ακίνητα που μπορούν να αξιοποιηθούν ως ξενοδοχεία, η Εταιρεία προσπαθεί να βρει αξιόλογα ακίνητα ή οικόπεδα σε διάφορες περιοχές της Ελλάδας στις οποίες θεωρεί ότι μπορεί να υπάρξει τουριστικό ενδιαφέρον και ανάπτυξη, προκειμένου να διευρύνει τη γεωγραφική διασπορά των επενδύσεών της.

Διαχείριση του Ενεργητικού της Εταιρείας

Η διαχείριση του ενεργητικού της Εταιρείας πραγματοποιείται με βάση το ετήσιο επιχειρηματικό πλάνο της και παρακολουθείται σε τακτική βάση. 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, εκμεταλλεύεται πιθανές δυνατότητες περαιτέρω ανάπτυξης ακινήτων της και προχωράει σε στοχευμένες βελτιώσεις και ανακαινίσεις. Η περίοδος διακράτησης των ακινήτων εξαρτάται από διάφορους παράγοντες όπως, μεταξύ άλλων, η πορεία της οικονομίας, οι συνθήκες της αγοράς, η σύνθεση του χαρτοφυλακίου και η κατάσταση του κάθε ακινήτου, παράμετροι που μεγιστοποιούν την αξία και τις αποδόσεις του κάθε ακινήτου και του χαρτοφυλακίου ως σύνολου.

Επενδυτικοί Περιορισμοί

Για πληροφορίες αναφορικά με τους επενδυτικούς περιορισμούς βλέπε ενότητα 3.8 «Θεσμικό Πλαίσιο» του Ενημερωτικού Δελτίου.

3.5.3 Σήματα, Δικαιούχος ονομάτων χώρων (Domain Names), Ευρεσιτεχνίες και Άδειες Εκμετάλλευσης

Η Εταιρεία είναι δικαιούχος ενός απεικονιστικού σήματος που κατοχυρώθηκε το 2017. Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις μεταβίβασης ή παραχώρησης χρήσης σημάτων, διπλωμάτων ευρεσιτεχνίας ή συμβάσεων τεχνολογίας. Τα ονόματα χώρου (domain names) blekedros.gr, blekedros.com και mplekedros.com έχουν κατοχυρωθεί στην Εταιρεία από το 2016. Δεν υπάρχει εξάρτηση της Εταιρείας και των θυγατρικών από διπλώματα ευρεσιτεχνίας ή άδειες εκμετάλλευσης, από βιομηχανικές, εμπορικές ή χρηματοοικονομικές συμβάσεις ή από νέες μεθόδους μεταποίησης, η ύπαρξη των οποίων θα επηρέαζε τις επιχειρηματικές δραστηριότητες ή την κερδοφορία του Ομίλου.

3.5.4 Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου την 31.12.2021

Το Χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου, το σύνολο των οποίων βρίσκεται στην Ελλάδα, αποτελείται κυρίως από επαγγελματικά ακίνητα, μισθωμένα κυρίως από τους Βασικούς Μισθωτές. Για περισσότερες πληροφορίες βλ. ενότητα 3.5.7 «Βασικοί Μισθωτές» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Κατά την 31.12.2021, το Χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελούνταν από 23 κτίρια και 10 γήπεδα/οικόπεδα. Η αποτιμηθείσα αξία του συνόλου του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας και των θυγατρικών της, σύμφωνα με τις από Φεβρουάριο 2022 εκθέσεις εκτίμησης της SOLUM με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021 ανέρχεται σε €100.296.300.

Το Χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2021 συνοψίζεται ως ακολούθως (ποσά σε €):

Α. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ										
A/A	Διευθύνση Ακινήτου	Ημερομηνία Κτήσης ¹	Αξία Κτήσης ^{2,3}	Τρέχουσα Χρήση Ακινήτου ³	Μικτή Εκμισθωσιμη Επιφάνεια (τ.μ) ^{3,4}	Μισθωτέζ ³	% Πληρότητας	Ετησιοποιημένο Μισθώμα	Αποτίμηση Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή 31.12.2021 ³	Ετησιοποιημένη Απόδοση ⁶
1	Λ. Ποσειδάωνος 1 & Έλλης 2, Άλιμος	10.01.2014	1.150.000	Κατάστημα	324,29	COCO-MAT	100,00%	61.512	770.000	7,99%
2	Φρεατιύδος 43 & Ακτής Θεμιστοκλέου ς 22, Πειραιάς	10.01.2014	600.000	Κατάστημα	256,8	COCO-MAT	100,00%	30.756	430.000	7,15%
3	Λεωφόρος Βουλγαγμένης 70, Βούλα	10.01.2014	3.500.000	Κατάστημα	619,06	1.COCO-MAT 2.VANTAGE TOWERS SA ⁷	100,00%	112.549	1.451.000	7,76%
4	Παλατιάς Τατσοῦ 4, Κηφισιά	10.01.2014	2.500.000	Γραφεία	830,01	1. COCO-MAT 2.CITYSTOP 3.PAVILLEM	100,00%	42.998	1.550.000	2,77%
5	Τατσοῦ 165, Κηφισιά	10.01.2014	16.800.000	Κατάστημα	5.129,39	COCO-MAT	100,00%	455.190	6.330.000	7,19%
6	Τατσοῦ 161, Κηφισιά ⁸	10.01.2014	300.000	Γήπεδο	15.959,00	TO AND FRO	-	12.000	100.000	-
7	17ο χλμ Εθνικής Αθηνών - Λαμίας, Κηφισιά	10.01.2014	40.000	Γήπεδο	1.353,28	-	-	-	7.800	-
8	Σενέκα 22 & Περιβολίας 4, Κηφισιά	25.09.2015	1.475.000	Βιομηχανικό Κτίριο	7.282,49	1.SPICK & SPAN 2.ZEALOTS OF NATURE 3. A. TEPZAKHIZ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.- OLIVE-LIVE	100,00%	490.224	6.989.000	7,01%

Α. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ										
A/A	Διευθύνση Ακινήτου	Ημερομηνία Κτήσης ¹	Αξία Κτήσης ^{2,3}	Τρέχουσα Χρήση Ακινήτου ³	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τ.μ) ^{3,4}	Μισθωτέζ ³	% Πληρότητας	Επηρεασμένο Μίσθωμα	Αποτίμηση Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή 31.12.2021 ³	Επηρεασμένη Απόδοση ⁶
4.VANTAGE TOWERS SA ⁷										
9	Μαιζώνος 235 & Παπαφλέσσα 11, Κηφισιά, Πάτρα	10.01.2014	1.300.000	Κατάστημα	443,36	COCO-MAT	100,00%	43.059	450.000	9,57%
10	Θέση "Πολιαισπανα γιά", Πατανία	10.01.2014	120.000	Γήπεδο	9.243,55	-	-	-	153.000	-
11	Θέση "Πολιαισπανα γιά", Πατανία	10.01.2014	73.000	Γήπεδο	5.758,04	-	-	-	143.000	-
12	Λεωφόρος Κνωσσού 191, Ηράκλειο Κρήτης	10.01.2014	1.600.000	Κατάστημα	596,28	1. Γ.Σ. ΚΑΝΑΚΗΣ και ΣΙΑ ΕΕ 2. COSMOTE ΚΙΝΗΤΗΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ⁷	100,00%	53.064	733.000	7,24%
13	Θέση "Απιδοπιούλες", Χανιά Κρήτης	10.01.2014	2.500.000	Κατάστημα	1.121,77	1. COCO-MAT 2. COSMOTE ΚΙΝΗΤΗΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ⁷	100,00%	53.058	1.156.000	4,59%
14	ΒΙ.ΠΕ. Ξάνθης Ο.Τ. 2, Εύμοιρος Ξάνθης	10.01.2014	320.000	Γήπεδο	31.704,86	-	-	-	710.000	-
15	Κωνσταντά 17, Άνω Πατήσια	07.08.2015	100.000	Γραφεία	105	TO AND FRO	100,00%	6.000	78.000	7,69%
16	Παρολιακός οικισμός Ξιφιά, Μονεμβασιά	28.09.2015	150.000	Οικόπεδο	17.609,30	-	-	-	4.056.000	-

Α. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

A/A	Διευθύνση Ακινήτου	Ημερομηνία Κτήσης ¹	Αξία Κτήσης ^{2,3}	Τρέχουσα Χρήση Ακινήτου ³	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τ.μ) ^{3,4}	Μισθωτέζ ³	% Πληρότητας	Ετησιοποιημένο Μισθώμα	Αποτίμηση Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή 31.12.2021 ³	Ετησιοποιημένη Απόδοση ⁶
17	Παραλιακός οικισμός Ξηριά, Μονεμβασιά	28.09.2015	300.000	Οικιστική Κατοικία	457,53	-	-	-	920.000	-
18	Φαλήρου 5, Αθήνα	14.10.2016	2.900.000	Ξενοδοχείο	5.169,18	HOTEL CLUSTER	100,00%	2.160.000	25.000.000	8,64%
19	Λ. Ποσειδώνος 59 & Αθ. Διάκου 1, Άλιμος	26.04.2016	900.000	Κατάστημα & 5 θέσεις στάθμευσης	683,55	COCO-MAT	100,00%	123.024	1.352.800	9,09%
20	Κοντογιάννη 11 & Πατεράκη 15, Λυκόβρυση	12.07.2016	282.720	Βιοτεχνία	1.412,73	1. PUMPKIN & BAMBOO 2. VICTUS NETWORKS ANΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ⁷	100,00%	50.774	1.011.000	5,02%
21	Υψηλάντου 2, Αθήνα	09.06.2017	2.000.000	Ξενοδοχείο	1.600,30	HOTEL CLUSTER	100,00%	720.000	11.600.000	6,21%
22	Ηροδότου 2, Αθήνα ⁸	15.09.2017	800.000	Ξενοδοχείο	559,02	HOTEL CLUSTER	100,00%	29.040	1.760.000	1,65%
23	Λ. Κηφισίας 326 & Ποταμού Καλαμά 32, Χαλάνδρι	22.12.2017	480.000	Κατάστημα	316,66	COCO-MAT	100,00%	103.433	1.120.000	9,24%
24	Λ. Κηφισίας 340, Ψυχικό	28.03.2018	1.080.000	Κατάστημα	473,2	ATTICA BANK ANΩΝΥΜΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	100,00%	112.188	1.632.000	6,87%
25	Φαλήρου 22-22β & Δημητράκοπο ύλου 21-25, Αθήνα	26.10.2018	1.380.000	Σταθμός αυτοκινήτων	5.528,93	Μη μισθωμένο	-	-	9.100.000	-

Α. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ										
A/A	Διεύθυνση Ακινήτου	Ημερομηνία Κτήσης ¹	Αξία Κτήσης ^{2,3}	Τρέχουσα Χρήση Ακινήτου ³	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τ.μ) ^{3,4}	Μισθωτές ³	% Πληρότητας	Ετησιοποιημένο Μίσθωμα	Αποτίμηση Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή 31.12.2021 ³	Ετησιοποιημένη Απόδοση ⁶
26	Παραλιακός οικισμός Ξηριά, Μονεμβασιά	05.10.2020	50.000	Οικόπεδο	1.299,62	Μη μισθωμένο	-	-	51.700	-
27	Σίμος-Λεύκης, Ελαφονήσος	30.07.2021	120.000	Γήπεδο	4.430,32	Μη μισθωμένο	-	-	239.000	-
28	Σίμος-Λεύκης, Ελαφονήσος	30.07.2021	120.000	Γήπεδο	4.500,00	Μη μισθωμένο	-	-	245.000	-
29	Σίμος-Λεύκης, Ελαφονήσος	30.07.2021	150.000	Γήπεδο	4.850,00	Μη μισθωμένο	-	-	258.000	-
Υποσύνολο Εταιρείας									79.396.300	

Β. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΜΕ ΜΟΝΑΔΙΚΟ ΣΚΟΠΟ ΤΗΝ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΚΙΝΗΤΕΣ ΑΞΙΕΣ ΜΗ ΕΙΣΗΓΜΕΝΕΣ ΣΕ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ										
A/A	Διεύθυνση	Ημερομηνία Κτήσης ¹	Αξία Κτήσης (ποσά σε €) ²	Τρέχουσα Χρήση ³	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια ^{3,4}	Μισθωτές	% Πληρότητας ⁵	Ετησιοποιημένο Μίσθωμα	Αποτίμηση Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή 31.12.2021 (ποσά σε €)	Συνολική Τρέχουσα Αξία Συμμετοχής
PAVILLEM										
1	Πατριάρχου Ιωακείμ 36 Αθήνα ¹⁰	27.02.2018	-	Ξενοδοχείο	1.751,99	1. HOTEL CLUSTER 2. COCO-MAT	100,00%	853.658	14.040.000	14.001.420,06
CITYSTOP										
1	Άρεως 72,Κηφισιά ¹¹	27.02.2018	-	Κατοικία	338,15	HOTEL CLUSTER	100,00%	120.960	1.360.000	5.105.193,70

B. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΜΕ ΜΟΝΑΔΙΚΟ ΣΚΟΠΟ ΤΗΝ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΚΙΝΗΤΕΣ ΑΞΙΕΣ ΜΗ ΕΙΣΗΓΗΜΕΝΕΣ ΣΕ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ											
A/A	Διεύθυνση	Ημερομηνία Κτήσης ¹	Αξία Κτήσης (ποσά σε €) ²	Τρέχουσα Χρήση ³	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια ^{3,4}	Μισθωτές	% Πληρότητας ⁵ Μίσθωμα	Ετησιοποιημένο Μίσθωμα	Αποτίμηση Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή 31.12.2021 (ποσά σε €)	Συνολική Τρέχουσα Αξία Συμμετοχής	
2	Πέλλης 6,Κηφισιά ¹¹	27.02.2018	-	Ξενοδοχείο	918,21	HOTEL CLUSTER	100,00%	241.920	3.900.000		
3	Λ. Πεντέλης 143, Μελίσσια ¹¹	27.02.2018	-	Ξενοδοχείο	810,4	Μη μισθωμένο	-	-	1.600.000		
Υποσύνολο Ουγκαιρικών									20.900.000	19.106.613,76	
Σύνολο									80,50%⁵	5.875.408	100.296.300

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή και επεξεργασία στοιχείων από την κατάσταση επενδύσεων της 31.12.2021. Για την κατάσταση επενδύσεων έχει εκδοθεί έκθεση ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

1. Η ημερομηνία κτήσης των ακινήτων 10.01.2014 αφορά στην συμβολαιογραφική πράξη διάσπασης της εταιρείας «MAXI Ανώνυμη Βιομηχανική και Εμπορική Εταιρεία - COCO-MAT» με την οποία μεταβιβάστηκαν τα ακίνητα στη «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.».
2. Ως αξία κτήσης αναφέρεται αποκλειστικά το αντίτιμο που καταβάλλεται στον πωλητή για τη μεταβίβαση του ακινήτου χωρίς την προσθήκη λοιπών εξόδων (ενδεικτικά συμβολαιογραφικών εξόδων, τελών μεταγραφής/καταχώρισης σε αρμόδια υποθηκοφυλακεία/κτηματολογικά γραφεία και τυχόν κόστους πολεοδομικής τακτοποίησης, προσθηκών ή βελτιώσεων).
3. Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2021, για την οποία έχει εκδοθεί έκθεση ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.
4. Στη Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια δεν συμπεριλαμβάνονται οι επιφάνειες των δωμάτων/ταρατσών που εκμισθώνονται σε εταιρείες κινητής τηλεφωνίας (για περισσότερες πληροφορίες βλέπε ενότητα 3.6 «Συνοπτική Περιγραφή των Ακινήτων του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου).
5. Το ποσοστό πληρότητας του χαρτοφυλακίου κτιρίων του Ομίλου, υπολογίζεται ως ο λόγος της M.M.E. των εκμισθωμένων ακινήτων προς τη συνολική M.M.E. των κτιρίων.
6. Η Ετησιοποιημένη απόδοση υπολογίζεται ως ο λόγος του ετησιοποιημένου μισθώματος προς την αξία αποτίμησης της 31.12.2021.
7. Η «VANTAGE TOWERS SA», η «COSMOTE - ΚΙΝΗΤΕΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και η «VICTUS NETWORKS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» μισθώνουν χώρους των δωματίων/ταρατσών των ακινήτων για την εγκατάσταση και λειτουργία σταθμού κινητής τηλεφωνίας.
8. Πρόκειται για κάθετη ιδιοκτησία (τμήμα γηπέδου) που ανήκει στην Εταιρεία κατά συγκυριότητα και δη, κατά 77/96 εξ αδιαίρετου, ενώ ολόκληρο το γήπεδο έχει συνολική επιφάνεια 18.501,50 τ.μ.
9. Στην Εταιρεία ανήκει το ακίνητο κατά συγκυριότητα και δη, κατά τα 2/3 εξ αδιαίρετου. Το κτίριο έχει συνολικό εμβαδόν 559,02 τ.μ.
10. Ακίνητο το οποίο κατά την 31.12.2021 κατεχόταν μέσω της ιδιοκτησίας των μετοχών της PAVILLEM.
11. Ακίνητα τα οποία κατά την 31.12.2021 κατεχόταν μέσω της ιδιοκτησίας των μετοχών της CITYSTOP.

Βάσει των ανωτέρω η μικτή απόδοση του χαρτοφυλακίου (ήτοι ο λόγος του συνόλου των ετησιοποιημένων μισθωμάτων ως προς την εκτιμηθείσα αξία του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου) την 31.12.2021 ανέρχεται σε 5,85%. Η διάρκεια της πλειοψηφίας των μισθωτικών συμβάσεων κυμαίνεται σε 12 έτη. Οι μισθωτικές συμβάσεις προβλέπουν στην πλειοψηφία τους ετήσια αναπροσαρμογή του ετησιοποιημένου μισθώματος με βάση τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Πολιτική της Εταιρείας και των θυγατρικών της είναι ο μισθωτής να επιβαρύνεται είτε με την καταβολή χαρτοσήμου (3,6%) είτε Φ.Π.Α. (24%), ανάλογα με τους όρους της σύμβασης που έχει καταρτιστεί με τον εκάστοτε μισθωτή.

3.5.5 Ανάλυση Ενοποιημένου Κύκλου Εργασιών και Λειτουργικών Αποτελεσμάτων ανά Λειτουργικό και Γεωγραφικό Τομέα

Στον ακόλουθο πίνακα εμφανίζεται η γεωγραφική κατανομή των ακινήτων του Ομίλου κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου:

Γεωγραφική Κατανομή Κτιρίων						
i. Κτίρια						
Περιοχή	Πλήθος Κτιρίων	Αποτίμηση Ανεξάρτητου Εκτιμητή ¹	% Συνόλου	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Ετησιοποιημένο Μίσθωμα ²	% Συνόλου
Αττική	20	91.591.800	90,85%	34.561	5.927.825	97,28%
Κρήτη	2	1.889.000	1,87%	1.718	108.318	1,78%
Λακωνία	1	920.000	0,91%	458	-	-
Πάτρα	1	450.000	0,45%	443	45.254	0,74%
Σύνολο (i)	24	94.850.800	94,08%	37.180	6.081.398	99,8%
ii. Γήπεδα/Οικόπεδα						
Περιοχή	Πλήθος Γηπέδων/Οικοπέδων	Αποτίμηση Ανεξάρτητου Εκτιμητή ¹	% Συνόλου	Εμβαδόν Γηπέδων/Οικοπέδων (τ.μ.)	Ετησιοποιημένο Μίσθωμα	% Συνόλου
Αττική	4	403.800	0,40%	32.314	12.000	0,20%
Ξάνθη	1	710.000	0,70%	31.705	-	-
Λακωνία	5	4.849.700	4,81%	32.689	-	-
Σύνολο (ii)	10	5.963.500	5,92%	96.708	12.000	0,20%
Γενικό Σύνολο	34	100.814.300³	100,00%		6.093.398	100,0%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

- Σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή, με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021.
- Στα τρέχοντα ετησιοποιημένα μισθώματα συμπεριλαμβάνονται:
 - τα τρέχοντα μισθώματα από εταιρείες κινητής τηλεφωνίας τα οποία προήλθαν από μίσθωση μέρους του δώματος κτιρίων και συνολικά ανέρχονται σε €71.347 και
 - τα ετησιοποιημένα τρέχοντα μισθώματα ύψους €6.091 που λαμβάνει η Εταιρεία από τις θυγατρικές της.
- Συμπεριλαμβάνεται το ακίνητο επί της οδού Ασκληπιού 96-96^Α, το οποίο αποκτήθηκε τον Ιανουάριο 2022.

Οι ακόλουθοι πίνακες συνοψίζουν το Χαρτοφυλάκιο των ακινήτων και γηπέδων/οικοπέδων του Ομίλου ανά κατηγορία κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου:

Χαρτοφυλάκιο Ακινήτων ανά Κατηγορία Ακινήτου								
Περιγραφή	Αριθμός Ακινήτων	Αποτίμηση Ανεξάρτητου Εκτιμητή ¹	% Συνόλου	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	% Συνόλου	Ετησιοποιημένο Μίσθωμα ^{2,3}	% Συνόλου	Μικτή Απόδοση ^{4,5} (%)
Εμπορικά Ακίνητα	13	26.152.800	25,94%	16.755	45,07%	1.339.099	22,23%	
Καταστήματα ⁶	10	15.424.800	15,30%	10.291		1.288.218	21,43%	8,35%
Γραφεία	2	1.628.000	1,61%	935		50.880	0,85%	3,13%
Σταθμός αυτοκινήτων	1	9.100.000	9,03%	5.529		-	-	-

Περιγραφή	Χαρτοφυλάκιο Ακινήτων ανά Κατηγορία Ακινήτου							
	Αριθμός Ακινήτων	Αποτίμηση Ανεξάρτητου υ Εκτιμητή ¹	% Συνόλου	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	% Συνόλου	Ετησιοποιημένο Μίσθωμα ^{2,3}	% Συνόλου	Μικτή Απόδοση ^{4,5} (%)
Βιομηχανικά και Βιοτεχνικά Ακίνητα⁷	2	8.000.000	7,94%	8.695	23,39%	507.592	8,45%	6,34%
Τουριστικά Ακίνητα	6	57.900.000	57,43%	10.482	28,19%	4.036.232	67,16%	6,97%
Ξενοδοχεία	6	57.900.000	57,43%	10.482		4.036.232	67,16%	6,97%
Οικιστικά Ακίνητα	3	2.798.000	2,78%	1.247	3,35%	127.129	2,11%	4,54%
Διατηρητέο Κτίριο								
Οικιστική Κατοικία/Κατοικία ⁸	1	518.000	0,51%	451		-		
	2	2.280.000	2,26%	796		127.129	2,12%	5,58%
Σύνολο	24	94.850.800		37.180	100,00%	6.010.052	100,00%	5,97%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Χαρτοφυλάκιο γηπέδων/οικοπέδων								
Περιγραφή	Αριθμός Ακινήτων	Αποτίμηση Ανεξάρτητου Εκτιμητή ¹	% Συνόλου	Εμβαδόν Γηπέδων/οικοπέδων (τ.μ.)	% Συνόλου	Ετησιοποιημένο Μίσθωμα ^{2,3}	% Συνόλου	Μικτή Απόδοση ^{4,5} (%)
Οικόπεδα	3	4.817.700	4,78%	50.614	52,34%	-	-	
Γήπεδα	7	1.145.800	1,14%	46.094	47,66%	12.000	0,20%	1,05%
	10	5.963.500	5,92%	96.708				

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

1. Σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021.
2. Στα τρέχοντα ετησιοποιημένα μισθώματα δεν συμπεριλαμβάνονται τα μισθώματα από εταιρείες κινητής τηλεφωνίας, τα οποία προήλθαν από μίσθωση μέρους του δώματος κτιρίων και συνολικά ανέρχονται σε €71.347.
3. Στα ετησιοποιημένα μισθώματα συμπεριλαμβάνονται μισθώματα ύψους €6.091 που λαμβάνει η Εταιρεία από τις θυγατρικές της.
4. Η μικτή απόδοση του κάθε ακινήτου υπολογίζεται ως ο λόγος του τρέχοντος ετησιοποιημένου μισθώματος ως προς την εκτιμηθείσα αξία.
5. Η μικτή απόδοση του συνόλου των ακινήτων υπολογίζεται ως ο λόγος των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων ως προς την εκτιμηθείσα αξία των ακινήτων.
6. Στα καταστήματα δεν συμπεριλαμβάνεται το κατάστημα που βρίσκεται στο ισόγειο του ξενοδοχείου που βρίσκεται επί της Πατριάρχου Ιωακείμ 36 και το οποίο μισθώνεται από την COCO-MAT, καθώς αποτελεί ενιαίο κτίριο με το ξενοδοχείο.
7. Αφορά τα υπ' αριθμ. 8 και 20 ακίνητα, όπως περιγράφονται στην ενότητα 3.5.4 «Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου την 31.12.2021».
8. Αφορά το υπ' αριθμ. 17 ακίνητο της Εταιρείας και το υπ' αριθμ. 1 ακίνητο της CITYSTOP, όπως περιγράφονται στην ενότητα 3.5.4 «Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου την 31.12.2021».

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι συνολικές Μ.Ε.Ε. ανά γεωγραφική περιοχή και κατηγορία ακινήτου του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου:

Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια Χαρτοφυλακίου					
Περιοχή	Εμπορικοί χώροι/Καταστήματα(τ.μ.) ¹	Βιομηχανικά Ακίνητα(τ.μ.) ²	Ξενοδοχεία (τ.μ.)	Οικιστικά Ακίνητα (τ.μ.)	Γήπεδα/Οικόπεδα (τ.μ.)
Αττική	14.593,99	8.695,22	10.482,00	789,47	32.313,87
Κρήτη	1.718,05				
Ξάνθη	-				31.704,86

Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια Χαρτοφυλακίου

Περιοχή	Εμπορικοί χώροι/ Καταστήματα(τ.μ.) ¹	Βιομηχανικά Ακίνητα(τ.μ.) ²	Ξενοδοχεία (τ.μ.)	Οικιστικά Ακίνητα (τ.μ.)	Γήπεδα/ Οικόπεδα (τ.μ.)
Μονεμβασιά	-			457,53	18.908,92
Ελαφόνησος					13.780,32
Πάτρα	443,36				

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

1. Οι εμπορικοί χώροι/καταστήματα αφορούν τα καταστήματα (ακίνητα υπ'αριθμ. 1, 2, 3, 5, 9,12,13,19, 23, 24), γραφεία (ακίνητα υπ'αριθμ 4,15) και σταθμό αυτοκινήτων (ακίνητο υπ'αριθμ. 25), όπως περιγράφονται στην ενότητα 3.5.4 «Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου την 31.12.2021».
2. Αφορά τα υπ'αριθμ. 8 και 20 ακίνητα, όπως περιγράφονται στην ενότητα 3.5.4 «Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου την 31.12.2021».

Η ανάλυση του χαρτοφυλακίου κτιρίων του Ομίλου ανά έτος κατασκευής ως ποσοστό επί του συνόλου της Μ.Ε.Ε. των κτιρίων του χαρτοφυλακίου παρατίθεται στον ακόλουθο πίνακα:

Χαρτοφυλάκιο κτιρίων ανά έτος κατασκευής					
Έτος Κατασκευής					
Ηλικία Ακινήτων	<1970	1970- 1979	1980- 1989	1990- 1999	2000- 2019
Πλήθος ακινήτων	6	6	2	5	5
% επί του Συνόλου της Μ.Ε.Ε. των Κτιρίων στο Χαρτοφυλάκιο	25%	25%	8%	21%	21%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Ακολουθώς παρουσιάζονται τα έσοδα του Ομίλου ανά τομέα (έτσι όπως υιοθετούνται στις οικονομικές καταστάσεις) για τη χρήση 2021:

Έσοδα Ομίλου ανά Τομέα							
Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα ¹	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια ²	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά ³	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	728.202	437.207	1.995.936	29.300	70.404	-	3.261.048
Αποζημίωση λόγω υποχρεωτικής μείωσης μισθώματος	280.323	-	1.199.304	14.627	-	-	1.494.254
Μικτό κέρδος	1.008.525	437.207	3.195.240	43.926	70.404	-	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	-	16.217.308

Έσοδα Ομίλου ανά Τομέα							
Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα ¹	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια ²	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά ³	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
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
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	4.240.037	1.087.207	12.194.941	13.926	3.473.711	(318.729)	20.691.094
Κέρδη μετά από φόρους	4.240.037	1.087.207	12.188.777	13.926	3.473.711	(402.257)	20.601.402

Πηγή: Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021, οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και έχουν ελεγχθεί από την ελεγκτική εταιρεία «BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.».

1. Οι εμπορικοί χώροι αφορούν τα καταστήματα (ακίνητα υπ' αριθμ. 1, 2, 3, 5, 9, 12, 13, 19, 23, 24) και σταθμό αυτοκινήτων (ακίνητο υπ' αριθμ. 25), όπως περιγράφονται στην ενότητα 3.5.4 «Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου την 31.12.2021».
2. Αφορά τα υπ' αριθμ. 8 και 20 ακίνητα, όπως περιγράφονται στην ενότητα 3.5.4 «Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου την 31.12.2021».
3. Ως «Λοιπά» κατηγοριοποιούνται τα ακίνητα τα οποία περιλαμβάνονται στους τομείς γήπεδα/οικόπεδα (ακίνητα υπ' αριθμ. 6, 7, 10, 11, 14, 15, 26, 27, 28, 29) και κατοικίες (ακίνητο υπ' αριθμ. 17 της Εταιρείας και υπ' αριθμ. 1 ακίνητο της CITYSTOP), όπως περιγράφονται στην ενότητα 3.5.4 «Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου την 31.12.2021».

Τέλος, στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται τα μισθωμένα ακίνητα του Ομίλου. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, από τα 34 ακίνητα της Εταιρείας και των θυγατρικών, 21 ακίνητα συνολικής αποτιμηθείσας αξίας €82.812.800 είναι μισθωμένα, τα οποία εισφέρουν στον Όμιλο ετησιοποιημένα μισθώματα ύψους €6.093.398. Βάσει των ανωτέρω, η ετησιοποιημένη απόδοση των μισθωμένων ακινήτων του Ομίλου ανέρχεται σε 7,36%.

Μισθωμένα Ακίνητα Ομίλου						
A/A	Διεύθυνση Ακινήτου	Τρέχουσα Χρήση Ακινήτου	Μισθωτές	Ετησιοποιημένο Μίσθωμα (ποσά σε €)	Αποτίμηση Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή 31.12.2021 (ποσά σε €)	Ετησιοποιημένη Απόδοση Μισθωμένων Ακινήτων ¹
1	Λ.Ποσειδώνος 1 & Έλλης 2, Αλιμος	Κατάστημα	COCO-MAT	64.649	770.000	8,40%
2	Φρεαττύδος 43 & Ακτής Θεμιστοκλέους 22, Πειραιάς	Κατάστημα	COCO-MAT	32.325	430.000	7,52%
3	Λεωφόρος Βουλιαγμένης 70, Βούλα	Κατάστημα	1.COCO-MAT 2.VANTAGE TOWERS SA ²	117.569	1.451.000	8,10%
4	Παλαιάς Τατοΐου 4, Κηφισιά	Γραφεία	1. COCO-MAT 2. CITYSTOP 3. PAVILLEM	44.880	1.550.000	2,90%
5	Τατοΐου 165, Κηφισιά	Κατάστημα	COCO-MAT	478.405	6.330.000	7,56%
6	Τατοΐου 161, Κηφισιά	Αγροτεμάχιο	TO AND FRO	12.000	100.000	12,00%

Μισθωμένα Ακίνητα Ομίλου						
A/A	Διεύθυνση Ακινήτου	Τρέχουσα Χρήση Ακινήτου	Μισθωτές	Ετησιοποιημένο Μίσθωμα (ποσά σε €)	Αποτίμηση Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή 31.12.2021 (ποσά σε €)	Ετησιοποιημένη Απόδοση Μισθωμένων Ακινήτων ¹
7	Σενέκα 22 & Περιβοιάς 4, Κηφισιά	Βιομηχανικό Ακίνητο	1.SPICK & SPAN 2.ZEALOTS OF NATURE 3. A. ΤΕΡΖΑΚΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.- OLIVE-LIVE 4.VANTAGE TOWERS SA ²	490.224	6.989.000	7,01%
8	Μαιζώνος 235 & Παπαφλέσσα 11, Πάτρα	Κατάστημα	COCO-MAT	45.254	450.000	10,06%
9	Λεωφόρος Κνωσσού 191, Ηράκλειο Κρήτης	Κατάστημα	1. Γ.Σ. ΚΑΝΑΚΗΣ και ΣΙΑ ΕΕ 2.COSMOTE ΚΙΝΗΤΕΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ²	53.064	733.000	7,24%
10	Θέση "Απιδοπούλες", Χανιά Κρήτης	Κατάστημα	1. COCO-MAT 2.COSMOTE ΚΙΝΗΤΕΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ²	55.254	1.156.000	4,78%
11	Κωνσταντά 17, Άνω Πατήσια	Γραφεία	TO AND FRO	6.000	78.000	7,69%
12	Φαλήρου 5, Αθήνα	Ξενοδοχείο	HOTEL CLUSTER	2.270.160	25.000.000	9,08%
13	Λ. Ποσειδώνος 59 & Αθ. Διάκου 1, Άλιμος	Κατάστημα & 5 Θέσεις στάθμευσης	COCO-MAT	129.299	1.352.800	9,56%
14	Κοντογιάννη 11 & Πατεράκη 15, Λυκόβρυση	Βιοτεχνία	1. PUMPKIN & BAMBOO 2.VICTUS NETWORKS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ²	52.321	1.011.000	5,18%
15	Υψηλάντου 2, Αθήνα	Ξενοδοχείο	HOTEL CLUSTER	720.000	11.600.000	6,21%
16	Ηροδότου 2, Αθήνα	Ξενοδοχείο	HOTEL CLUSTER	29.040	1.760.000	1,65%
17	Λ. Κηφισίας 326 & Ποταμού Καλαμά 32, Χαλάνδρι	Κατάστημα	COCO-MAT	108.708	1.120.000	9,71%
18	Λ. Κηφισίας 340, Ψυχικό	Κατάστημα	ΑΤΤΙΚΑ BANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	112.188	1.632.000	6,87%
19	Πατριάρχου Ιωακείμ 36, Αθήνα ³	Ξενοδοχείο	HOTEL CLUSTER	890.671,682	14.040.000	6,34%
20	Άρεως 72, Κηφισιά ⁴	Κατοικία	HOTEL CLUSTER	127.129	1.360.000	9,35%

Μισθωμένα Ακίνητα Ομίλου						
A/A	Διεύθυνση Ακινήτου	Τρέχουσα Χρήση Ακινήτου	Μισθωτές	Ετησιοποιημένο Μίσθωμα (ποσά σε €)	Αποτίμηση Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή 31.12.2021 (ποσά σε €)	Ετησιοποιημένη Απόδοση Μισθωμένων Ακινήτων ¹
21	Πέλλης 6, Κηφισιά ⁴	Ξενοδοχείο	HOTEL CLUSTER	254.258	3.900.000	6,52%
Σύνολο				6.093.398	82.812.800	7,36%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

1. Η Ετησιοποιημένη απόδοση υπολογίζεται ως ο λόγος του τρέχοντος ετησιοποιημένου μισθώματος προς την αξία αποτίμησης της 31.12.2021.
2. Η «VANTAGE TOWERS SA», η «COSMOTE – ΚΙΝΗΤΕΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και η «VICTUS NETWORKS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» μισθώνουν χώρους των δωματίων/ταρατσών των ακινήτων για την εγκατάσταση και λειτουργία σταθμού κινητής τηλεφωνίας.
3. Ακίνητο το οποίο κατά την 31.12.2021 κατεχόταν μέσω της ιδιοκτησίας των μετοχών της PAVILLEM.
4. Ακίνητα τα οποία κατά την 31.12.2021 κατεχόταν μέσω της ιδιοκτησίας των μετοχών της CITYSTOP.

3.5.6 Έκθεση Εκτίμησης Αξίας Ακινήτων του Ομίλου

Ο Ανεξάρτητος Τακτικός Εκτιμητής βεβαιώνει ότι όλα τα χαρακτηριστικά των ακινήτων (χρήση ακινήτου, όροφοι, τ.μ.) που περιλαμβάνονται στην από 31.12.2021 Έκθεση Εκτίμησης συμφωνούν με τα στοιχεία που προσκομίσθηκαν από την Εταιρεία και έχουν βασιστεί στις οικοδομικές άδειες των ακινήτων και τις τυχόν τακτοποιήσεις υπερβάσεων/αλλαγής χρήσης αυτών.

Η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη, σύμφωνα με το Ν. 2778/1999, ως ισχύει, να δημοσιεύει στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου, κατάσταση επενδύσεων με χωριστή αναφορά στις κατηγορίες επενδύσεων. Οι πληροφορίες αναφορικά με την αξία των επενδύσεων βασίζονται σε αποτιμήσεις ανεξάρτητων εκτιμητών. Επί των Καταστάσεων Επενδύσεων του Ομίλου έχουν εκδοθεί εκθέσεις ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Η εύλογη αξία των ακινήτων προσδιορίζεται, όπως απαιτεί και το κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρείας, με βάση μελέτες που διενεργούνται από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές, σύμφωνα με οδηγίες που εκδίδονται από το Βρετανικό Βασιλικό Ινστιτούτο Πραγματογνωμόνων (Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS) και συγκεκριμένα το εγχειρίδιο «RICS Valuation - Professional Standards», το οποίο συμβαδίζει με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards - IVS) του International Valuation Standards Council (IVSC) και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS) όπως ορίζονται από το The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA). Επίσης, λαμβάνονται υπόψη τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης και ειδικότερα το Δ.Π.Χ.Α. 13.

Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων του Ομίλου κατά την 31.12.2019, 31.12.2020 και 31.12.2021 προκύπτει από τις σχετικές εκθέσεις που συντάχθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνίες εκτίμησης 31.12.2019, 31.12.2020 και 31.12.2021 αντίστοιχα και αφορούν στο σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας και των Ουγατρικών.

Για κάθε ένα από τα ακίνητα έχει συνταχθεί αυτοτελής έκθεση εκτίμησης, στην οποία, μεταξύ άλλων, γίνεται συνοπτική αναφορά στην κατάσταση του ακινήτου, όπως αυτή διαπιστώθηκε από την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε.

Στις εκθέσεις εκτίμησης του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας που καταρτίστηκαν από την SOLUM με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2019, την 31.12.2020 και την 31.12.2021, η μελέτη εκτίμησης της αξίας των ακινήτων έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από το Royal Institution of

Chartered Surveyors (R.I.C.S.) και το The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) για θέματα σχετικά με εκτιμήσεις ακινήτων σε διεθνή κλίμακα και σε συνεργασία με την Incorporated Society of Valuers and Auctioneers (I.S.V.A.).

Οι ανωτέρω εκθέσεις είναι συμβατές με την κείμενη ελληνική νομοθεσία αναφορικά με τη λειτουργία των Α.Ε.Α.Π. και εναρμονισμένες με την International Valuation Standards Committee, το European Group of Valuers of Fixed Assets, τα IFRS (International Financial Reporting Standards), τα IVS 2005 και το IAS 40.

Στο σύνολο των ακινήτων του χαρτοφυλακίου πραγματοποιείται αυτοψία, από τον αρμόδιο Ανεξάρτητο Τακτικό Εκτιμητή, προκειμένου να διαπιστωθεί η κατάστασή τους, η εν γένει ανάπτυξη των περιοχών που βρίσκονται όσο και η πορεία τιμών της κτηματαγοράς. Σε περιπτώσεις ακινήτων/χαρτοφυλακίων που αποτιμώνται κατ' εξακολούθηση, όπως αυτά της Εταιρείας, οι αυτοψίες είθισται να πραγματοποιούνται είτε ανά έτος είτε ανά δύο έτη, κατά την κρίση του εκτιμητή, αναλόγως των χαρακτηριστικών του ακινήτου και της τοποθεσίας στην οποία βρίσκονται.

Συγκεκριμένα, κατά την 31.12.2021 έγιναν εξωτερικές αυτοψίες σε όλα τα ακίνητα του Χαρτοφυλακίου ενώ εσωτερικές αυτοψίες έγιναν την 30.06.2021.

Μέθοδοι Αποτίμησης Χαρτοφυλακίου

Βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β1.425/19.7.2000 (ΦΕΚ 949/31.7.2000) για την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων που απαρτίζουν τα χαρτοφυλάκια των Α.Ε.Α.Π., είναι απαραίτητη η χρήση τουλάχιστον δυο εκ των ακόλουθων μεθόδων εκτίμησης, οι οποίες στη συνέχεια σταθμίζονται:

- Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς (Comparative Method)
- Μέθοδος Εισοδήματος (DCF)
- Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας ή Εναπομένουσας Αξίας (Residual Method)
- Μέθοδος Εκτίμησης Κερδών (Profit Method)
- Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (DRC)

Στις εκθέσεις εκτίμησης Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12 των ετών 2019, 2020 και 2021 εφαρμόστηκαν, κατά περίπτωση, οι ακόλουθες μέθοδοι:

- Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς (Comparative Method)
- Μέθοδος Εισοδήματος (DCF)
- Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας ή Εναπομένουσας Αξίας (Residual Method)
- Μέθοδος Εκτίμησης Κερδών (Profit Method)
- Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (DRC)

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των μεθόδων εκτίμησης τις οποίες χρησιμοποιεί η Εταιρεία:

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς (Comparative Method)

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή στοιχείων, δηλαδή συγκριτικών στοιχείων που αφορούν ακίνητα που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο, καθώς και πληροφορίες που προέρχονται από ειδήμονες της τοπικής κτηματαγοράς.

Οι κυριότεροι παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων και προκειμένου να εκτιμηθεί με ακρίβεια η αξία ενός ακινήτου παρόμοιο με το υπό εκτίμηση, είναι κατ' αρχήν η τοποθεσία και οι δυνατότητες πρόσβασης. Σημαντικοί ακόμη παράγοντες, οι οποίοι

λαμβάνονται υπόψη για την εκτίμηση της αξίας, αποτελούν το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης, αλλά και η εν γένει κατάσταση και ρευστότητα της κτηματαγοράς κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης.

Μέθοδος Εισοδήματος (DCF)

Η μέθοδος αυτή προσεγγίζει την αξία του ακινήτου με βάση την κεφαλαιακή αξία του ακινήτου, δηλαδή το ετήσιο εισόδημα που αποκομίζει ή θα μπορούσε να αποκομίζει ο ιδιοκτήτης-επενδυτής από το ακίνητο. Προϋπόθεση για την εφαρμογή αυτής της μεθόδου είναι η ύπαρξη αγοράς για μισθώσεις αντίστοιχων με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Το ετήσιο εισόδημα κεφαλαιοποιείται με βάση τον συντελεστή απόδοσης που εφαρμόζεται για τη κεφαλαιοποίηση της συγκεκριμένης επένδυσης και ο οποίος θα μπορούσε και αυτός να προσδιορισθεί με βάση συγκριτικά στοιχεία της κτηματαγοράς λόγω της εφαρμογής του σε αντίστοιχα μισθωμένα ακίνητα που διατίθενται προς πώληση στην αγορά.

Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας ή Εναπομένουσας Αξίας (Residual Method)

Η συγκεκριμένη μεθοδολογία προσδιορισμού της αξίας εφαρμόζεται μεταξύ άλλων σε περιπτώσεις όπου ένα προς αξιολόγηση ακίνητο παρουσιάζει προοπτικές αξιοποίησης. Η λογική της μεθόδου αυτής έχει ως βάση το ανώτατο τίμημα που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας επενδυτής για ένα ακίνητο στην υπάρχουσα κατάστασή του, προκειμένου να το αξιοποιήσει πλήρως και στη συνέχεια να το εκμεταλλευθεί. Το ανώτατο τίμημα προκύπτει αφού αφαιρεθούν από τη συνολική αναμενόμενη τρέχουσα αξία του εν δυνάμει νεόδμητου κτιρίου, τα συναφή με το κόστος του έργου έξοδα, ήτοι: κόστος κατασκευής νέων κτιρίων, αμοιβές μηχανικών, δικηγόρων και μεσιτών, κόστος χρηματοδότησης ή/και εξυπηρέτησης δανείου, εργολαβικό όφελος, απρόβλεπτα έξοδα κ.λπ. Κατά συνέπεια, μια αναλυτική προσέγγιση ολόκληρου του φάσματος της διαδικασίας αξιοποίησης αναμένεται ότι θα δώσει σαφείς ενδείξεις ως προς το εύλογο τίμημα του ακινήτου, που είναι δυνατόν να καταβάλλει ένας εν δυνάμει αγοραστής. Προκειμένου να προσδιορίσουμε την αναμενόμενη τρέχουσα αξία του νεόδμητου κτίσματος, χρησιμοποιούνται συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων αλλά και κεφαλαιοποιημένα μισθώματα.

Μέθοδος Εκτίμησης Κερδών (Profit Method)

Αναλυτικά τα βήματα της μεθόδου εκτίμησης κερδών:

- Βήμα 1: Γίνεται ένας υπολογισμός του εύλογου διατηρήσιμου κύκλου εργασιών (ΕΔΚΕ) που θα μπορούσε να επιτευχθεί στο ακίνητο από έναν εύλογα αποδοτικό διαχειριστή (ΕΑΔ).
- Βήμα 2: Γίνεται κατά περίπτωση ένας υπολογισμός του ενδεχόμενου ακαθάριστου κέρδους, το οποίο απορρέει από τον ΕΔΚΕ.
- Βήμα 3: Γίνεται ένας υπολογισμός του εύλογου διατηρήσιμου λειτουργικού κέρδους (ΕΔΛΚ). Τα κόστη και οι προβλέψεις που θα πρέπει να εμφανίζονται στον υπολογισμό πρέπει να αντικατοπτρίζουν τα αντίστοιχα μεγέθη που αναμένονται από τον ΕΑΔ, ο οποίος θα είναι ο πιο πιθανός αγοραστής ή διαχειριστής του ακινήτου εάν αυτό προσφερθεί στην αγορά.
- Βήμα 4:

(α) Για την αξιολόγηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου, το ΕΔΛΚ κεφαλαιοποιείται με ένα κατάλληλο ποσοστό απόδοσης που αντιστοιχεί στους κινδύνους και τις απολαβές του ακινήτου και την εμπορική δυνατότητά του. Θα πρέπει να αναλύονται και να χρησιμοποιούνται στοιχεία σχετικών συγκριτικών συναλλαγών στην αγορά.

(β) Κατά την αξιολόγηση της αγοραίας αξίας ο εκτιμητής μπορεί να αποφασίσει ότι ένας νέος διαχειριστής θα επεδίωκε να βελτιώσει την εμπορική δυνατότητα προβαίνοντας σε μετατροπές ή βελτιώσεις. Αυτό θα πρέπει να θεωρείται αυτονόητο στον υπολογισμό του ΕΔΚΕ από τον εκτιμητή, στο βήμα 1. Στις περιπτώσεις αυτές, θα πρέπει να γίνεται μία κατάλληλη πρόβλεψη από την τιμή που προκύπτει στο βήμα 4 ώστε να αποτυπωθεί το κόστος ολοκλήρωσης των μετατροπών ή βελτιώσεων, καθώς και η χρονική καθυστέρηση στην επίτευξη του ΕΔΚΕ. Παρομοίως, εάν το ακίνητο χρειάζεται εργασίες επισκευής ή και διακόσμησης για να μπορέσει ο ΕΑΔ να επιτύχει τον ΕΔΚΕ, θα πρέπει να γίνεται

κατάλληλη πρόβλεψη από την τιμή που προκύπτει στο βήμα 4(α) ώστε να αποτυπωθεί το κόστος των εν λόγω εργασιών.

(γ) Για την αξιολόγηση του αγοραίου μισθώματος για μια νέα εκμίσθωση, του πληρωτέου μισθώματος σε μία αναθεώρηση μισθώματος ή του εύλογου ύψους του πραγματικού πληρωτέου μισθώματος (ιδιαίτερα όταν πραγματοποιείται μία εκτίμηση επένδυσης), θα πρέπει να γίνεται πρόβλεψη από το ΕΔΛΚ για να αποτυπώνεται η απόδοση του κεφαλαίου του ενοικιαστή που επενδύθηκε στη λειτουργική οντότητα – για παράδειγμα, το κόστος εμπορικής απογραφής, τα αποθέματα και το κεφάλαιο κίνησης. Το άθροισμα που προκύπτει αναφέρεται ως διαιρετό υπόλοιπο. Αυτό κατανέμεται κατ' αναλογία μεταξύ του ιδιοκτήτη και του ενοίκου, λαμβάνοντας υπ' όψιν τους αντίστοιχους κινδύνους και ανταμοιβές, με την αναλογία του ιδιοκτήτη να αντιπροσωπεύει το ετήσιο μίσθωμα.

Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (DRC)

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή εκτιμάται η Αγοραία Αξία του γηπέδου του ακινήτου βάσει συγκριτικών στοιχείων και σε αυτήν προστίθεται το κόστος κατασκευής των επ' αυτού κτιρίων και λοιπών επικείμενων (μόνιμα προσαρτημένων) εγκαταστάσεων και έργων βελτιώσεων στην παρούσα φάση και κατάστασή τους ήτοι το λεγόμενο «κόστος αντικατάστασης» των κτιρίων του ακινήτου. Η λογική πίσω από τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης είναι ότι ο εκάστοτε επενδυτής είναι διατεθειμένος να πληρώσει για ένα ακίνητο, το πολύ όσο θα του κόστιζε να κατασκευάσει μόνος του ένα άλλο με τα ίδια χαρακτηριστικά.

Μεθοδολογία Εκτιμήσεων και Βάση Αξίας

Η εκπόνηση των εκθέσεων εκτίμησης για τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας και των θυγατρικών της πραγματοποιήθηκε από την εταιρεία SOLUM. Ο κρίσιμος χρόνος των εκτιμήσεων, ήτοι η ημερομηνία εκτίμησης είναι η 31.12.2019, η 31.12.2020 και η 31.12.2021, αντίστοιχα, ενώ οι εκθέσεις εκτίμησης συντάχθηκαν την 29.01.2020, 28.12.2020 και 24.02.2022, αντίστοιχα.

Για την εκτίμηση της πλειοψηφίας των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας και των θυγατρικών της χρησιμοποιήθηκαν η μέθοδος του εισοδήματος και η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων. Καθώς η φύση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Α.Ε.Ε.Α.Π. έχει αμιγώς επενδυτικό προσανατολισμό, βαρύνουσα σημασία αποδίδεται στη μέθοδο του εισοδήματος (DCF). Αντίστοιχα, η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων χρησιμοποιείται προκειμένου να υπάρχει προσέγγιση και επί των τιμών πώλησης που μπορούν να επιτυγχάνουν τα συγκεκριμένα ακίνητα με βάση τα ισχύοντα στις κατά τόπους κτηματαγορές.

Οι δύο μέθοδοι σταθμίζονται προκειμένου να απορροφηθούν οι οποιοσδήποτε αποκλίσεις που παρουσιάζει η αγορά μεταξύ τιμών πώλησης, τιμών μίσθωσης και τεκμαιρόμενων αποδόσεων. Μόνο όταν δεν μπορούν να συγκεντρωθούν πληροφορίες για την πραγματοποίηση μιας εκ των δύο προαναφερθεισών μεθόδων, τότε αναγκαστικά η μέθοδος αυτή δεν χρησιμοποιείται.

Στις εκθέσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών για την εκτίμηση της αξίας του συνόλου των ακινήτων της Εταιρείας και των θυγατρικών κατά την 31.12.2019, την 31.12.2020 και την 31.12.2021, εφαρμόστηκαν οι ακόλουθες μέθοδοι, ανά κατηγορία επαγγελματικών ακινήτων για τις παρουσιαζόμενες στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο περιόδους:

Ημερομηνία Εκτίμησης 31.12.2019	
Χρήση	Μέθοδοι Εκτίμησης
Βιομηχανικά/Βιοτεχνικά Κτίρια	Μέθοδος Εισοδήματος (DCF) 5-40%, Συγκριτική Μέθοδος 60%, Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 95%
Σταθμός αυτοκινήτων	Συγκριτική Μέθοδος 5% και Υπολειμματική Μέθοδος 95%
Γραφεία	Μέθοδος Εισοδήματος (DCF) 10-15% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 85-90%
Οικιστική Κατοικία/Κατοικία	Μέθοδος Εισοδήματος (DCF) 5-15% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 85-95%
Καταστήματα	Μέθοδος Εισοδήματος (DCF) 5-95%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5-60% και Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 10-40%
Γήπεδα	Μέθοδος Εισοδήματος (DCF) 5-10% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 90-95%
Οικόπεδο	Συγκριτική Μέθοδος 5% και Υπολειμματική Μέθοδος 95%
Ξενοδοχείο	Μέθοδος Εισοδήματος (DCF) 5% και Μέθοδος Εκτίμησης κερδών 95%

Πηγή: Τροποποιημένες Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019.

Ημερομηνία Εκτίμησης 31.12.2020	
Χρήση	Μέθοδοι Εκτίμησης
Βιομηχανικά/Βιοτεχνικά Κτίρια	Μέθοδος Εισοδήματος (DCF) 5-50%, Συγκριτική Μέθοδος 50%, Μέθοδος Υπολειμματική 50%, Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 95%
Σταθμός αυτοκινήτων	Συγκριτική Μέθοδος 5% και Υπολειμματική Μέθοδος 95%
Γραφεία	Μέθοδος Εισοδήματος (DCF) 10-15% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 85-90%
Οικιστική Κατοικία/Κατοικία	Μέθοδος Εισοδήματος (DCF) 5-15% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 85-90%, Μέθοδος Κερδών 95%
Καταστήματα	Μέθοδος Εισοδήματος (DCF) 10-95%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5-25%
Γήπεδα	Μέθοδος Εισοδήματος (DCF) 5-10% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 90-95%
Οικόπεδο	Συγκριτική Μέθοδος 5-90% και Υπολειμματική Μέθοδος 10-95%
Ξενοδοχείο	Μέθοδος Εισοδήματος (DCF) 5% και Μέθοδος Εκτίμησης κερδών 95%

Πηγή: Τροποποιημένες Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020.

Ημερομηνία Εκτίμησης 31.12.2021	
Χρήση	Μέθοδοι Εκτίμησης
Βιομηχανικά/Βιοτεχνικά Κτίρια	Μέθοδος Εισοδήματος (DCF) 5-50%, Συγκριτική Μέθοδος 50%, Μέθοδος Υπολειμματική 95%, Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 0
Σταθμός αυτοκινήτων (Ημιτελές κτίριο)	Συγκριτική Μέθοδος 5% και Υπολειμματική Μέθοδος 95%
Γραφεία	Μέθοδος Εισοδήματος (DCF) 10% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 90%
Οικιστική Κατοικία/Κατοικία	Μέθοδος Εισοδήματος (DCF) 5-15% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 50-95%, Μέθοδος Κερδών 95% Μέθοδος Υπολειμματική 50%
Καταστήματα	Μέθοδος Εισοδήματος (DCF) 10-95%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5-70% Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 10-30%
Γήπεδα	Μέθοδος Εισοδήματος (DCF) 5-10% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 90-95%
Οικόπεδο	Συγκριτική Μέθοδος 5-90% και Υπολειμματική Μέθοδος 10-95%
Ξενοδοχείο	Μέθοδος Εισοδήματος (DCF) 5% και Μέθοδος Εκτίμησης κερδών 95%

Πηγή: Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021.

Τυχόν αναθεωρήσεις στους εκάστοτε συντελεστές βαρύτητας/στάθμισης επί των μεθόδων εκτίμησης, εφαρμόζονται με σκοπό το βέλτιστο προσδιορισμό της εύλογης αξίας υπό τις περιστάσεις που περιγράφονται στο Δ.Π.Χ.Α. 13, παρ. 65, κατά τον κρίσιμο χρόνο της εκτίμησης.

Βάσει των εκθέσεων εκτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου, των Ετήσιων Δημοσιευμένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων η συνολική εκτιμηθείσα αξία των ακινήτων της κατά την 31.12. των χρήσεων 2019, 2020 και 2021 διαμορφώθηκε ως ακολούθως:

Συνολική Αξία Επενδύσεων			
(ποσά σε € χιλ.)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Σύνολο Επενδύσεων σε Ακίνητα	88.829	83.600	100.296
% Αξίας Ακινήτων επί του Ενεργητικού	96,58%	98,37%	97,05%
Σύνολο Διαθεσίμων	292	1.025	2.522
% Διαθεσίμων επί του Ενεργητικού	0,32%	1,21%	2,44%
Σύνολο Επενδύσεων	89.121	84.625	102.818

Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 2019, 2020 και 2021.

Σημειώνεται ότι δεν υφίσταται καμία διαφορά ανάμεσα στις εκτιμηθείσες αξίες των ακινήτων της Εταιρείας και των Ουγατρικών που παρατίθενται στις προαναφερθείσες εκθέσεις εκτίμησης που έχει εκπονήσει ο Ανεξάρτητος Τακτικός Εκτιμητής και στις αξίες των ακινήτων που παρατίθενται στις Δημοσιευμένες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 2019, 2020 και 2021.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι από την ημερομηνία των εκθέσεων εκτίμησης του Χαρτοφυλακίου ακινήτων που παρατίθενται στο Ενημερωτικό Δελτίο, ήτοι 31.12.2021, δεν έχουν επέλθει σημαντικές αλλαγές στην εκτιμηθείσα αξία αυτών μέχρι και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου (βλέπε ενότητα 3.25 «Σημαντικές Μεταβολές στην Χρηματοοικονομική Κατάσταση της Εκδότριας» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Αναλυτικότερες πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους εκτίμησης των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου ανά κατηγορία επαγγελματικών ακινήτων, κατά την 31.12.2019, παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Χώρα	Κατηγορία Εύλογης Αξίας	Χρήση	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)
Ελλάδα	3	Βιομηχανικά/Βιοτεχνικά Κτίρια	Μέθοδος Εισοδήματος 5-40%, Συγκριτική Μέθοδος 60%, Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 95%	26.792	4,67% - 9,52%
Ελλάδα	3	Σταθμός αυτοκινήτων	Συγκριτική Μέθοδος 5% και Υπολειμματική Μέθοδος 95%		
Ελλάδα	3	Γραφεία	Μέθοδος Εισοδήματος 10-15% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 85-90%	2.000	4,50%
Ελλάδα	3	Οικιστική Κατοικία/Κατοικία	Μέθοδος Εισοδήματος 5-15% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 85-95%	2.586	4,00% - 6,50%
Ελλάδα	3	Καταστήματα	Μέθοδος Εισοδήματος 5-95%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5-60% και Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 10-40%	67.999	7,00% - 8,15%
Ελλάδα	3	Γήπεδα	Μέθοδος Εισοδήματος 5-10% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 90-95%	1.644	2,75% - 3,00%
Ελλάδα	3	Οικόπεδο	Συγκριτική Μέθοδος 5% και Υπολειμματική Μέθοδος 95%	-	-

Χώρα	Κατηγορία Εύλογης Αξίας	Χρήση	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)
Ελλάδα	3	Ξενοδοχείο	Μέθοδος Εισοδήματος 5% και Μέθοδος Εκτίμησης κερδών 95%	-	-

Πηγή: Τροποποιημένες Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019.

Αναλυτικότερες πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους εκτίμησης των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου ανά κατηγορία επαγγελματικών ακινήτων κατά την 31.12.2020 παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Χώρα	Κατηγορία Εύλογης Αξίας	Χρήση	Εύλογη αξία (€)	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)
Ελλάδα	3	Βιομηχανικά/Βιοτεχνικά Κτίρια	7.350.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5-50%, Συγκριτική Μέθοδος 50%, Μέθοδος Υπολειμματική 50%, Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 95%	19.000	7,55% - 9,75%
Ελλάδα	3	Σταθμός αυτοκινήτων	6.000.000	Συγκριτική Μέθοδος 5% και Υπολειμματική Μέθοδος 95%		
Ελλάδα	3	Γραφεία	1.656.000	Μέθοδος Εισοδήματος 10-15% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 85-90%	23.000	4,50%
Ελλάδα	3	Οικιστική Κατοικία/Κατοικία	2.345.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5-15% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 85-90%, Μέθοδος Κερδών 95%	2.586	4,00% - 6,50%
Ελλάδα	3	Καταστήματα	14.868.000	Μέθοδος Εισοδήματος 10-95%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5-25%	39.273	7,00% - 8,25%
Ελλάδα	3	Γήπεδα	407.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5-10% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 90-95%	1.644	2,75% - 3,00%
Ελλάδα	3	Οικόπεδο	4.823.500	Συγκριτική Μέθοδος 5-90% και Υπολειμματική Μέθοδος 10-95%	-	-
Ελλάδα	3	Ξενοδοχείο	46.150.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5% και Μέθοδος Εκτίμησης κερδών 95%	-	-
Σύνολο			83.599.500			

Πηγή: Τροποποιημένες Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020.

Αναλυτικότερες πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους εκτίμησης των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου ανά κατηγορία επαγγελματικών ακινήτων κατά την 31.12.2021 παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Χώρα	Κατηγορία Εύλογης Αξίας	Χρήση	Εύλογη αξία (€)	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)
Ελλάδα	3	Βιομηχανικά/Βιοτεχνικά Κτίρια	8.000.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5-50%, Συγκριτική Μέθοδος 50%, Μέθοδος Υπολειμματική 95%, Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 0	12.000	7,81% - 9,15%
Ελλάδα	3	Σταθμός αυτοκινήτων (Ημιτελές κτίριο)	9.100.000	Συγκριτική Μέθοδος 5% και Υπολειμματική Μέθοδος 95%		
Ελλάδα	3	Γραφεία	1.628.000	Μέθοδος Εισοδήματος 10% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 90%	22.000	
Ελλάδα	3	Οικιστική Κατοικία/Κατοικία	2.280.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5-15% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 50-95%, Μέθοδος Κερδών 95%	4.000	
Ελλάδα	3	Καταστήματα	15.424.800	Μέθοδος Εισοδήματος 10-95%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5-70% Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 10-30%	6.030	7,22% - 9,4%
Ελλάδα	3	Γήπεδα	1.855.800	Μέθοδος Εισοδήματος 5-10% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 90-95%	11.000	2,75% - 6,44%
Ελλάδα	3	Οικόπεδο	4.107.700	Συγκριτική Μέθοδος 5-90% και Υπολειμματική Μέθοδος 10-95%	-	6,38%
Ελλάδα	3	Ξενοδοχείο	57.900.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5% και Μέθοδος Εκτίμησης κερδών 95%	-	10,06%-10,81%
Σύνολο			100.296.300			

Πηγή: Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι όλες οι ανωτέρω εκθέσεις εκτίμησης που έχει εκπονήσει ο Ανεξάρτητος Τακτικός Αποτιμητής, στα πλαίσια της προβλεπόμενης από τη νομοθεσία περιοδικής αποτίμησης της αξίας των ακινήτων, πληρούν τις προϋποθέσεις που τίθενται στις παρ. 128 - 130 του κειμένου της ESMA/2013/319 της ESMA (European Securities and Markets Authority).

Σημειώνεται ότι, τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες για το 2021 ανήλθαν σε €16.217.308 για τον Όμιλο και €12.007.308 για την Εταιρεία. Για το 2020, υπήρχε ζημία από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία, ποσού €5.362.371 για τον Όμιλο και €3.292.371 για την Εταιρεία. Για το 2019 προέκυψε καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους €13.936.532 για τον Όμιλο και €12.596.532 για την Εταιρεία. Αναλυτικότερα, τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες για κάθε ακίνητο της Εταιρείας και των θυγατρικών της:

A/A	Διεύθυνση Ακινήτου	Είδος Ακινήτου	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.12.2021
(ποσά σε €)					
1	Λ.Ποσειδώνος 1 & Έλλης 2, Άλιμος	Κατάστημα	60.000,00	(10.000,00)	30.000,00
2	Λ. Ποσειδώνος 59 & Αθ. Διάκου 1, Άλιμος	Κατάστημα	23.300,00	(60.000,00)	(97.200,00)

A/A	Διεύθυνση Ακινήτου	Είδος Ακινήτου	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021
(ποσά σε €)					
3	Λεωφόρος Βουλιαγμένης 70, Βούλα	Κατάστημα	10.000,00	0,00	91.000,00
4	Φρεαττύδος 43 & Ακτής Θεμιστοκλέους 22, Πειραιάς	Κατάστημα	19.000,00	0,00	22.000,00
5	Τατοΐου 165, Κηφισιά	Κατάστημα	200.000,00	0,00	430.000,00
6	Μαιζώνος 235 & Παπαφλέσσα 11, Πάτρα	Κατάστημα	12.000,00	(30.000,00)	(50.000,00)
7	Λεωφόρος Κνωσσού 191, Ηράκλειο Κρήτης	Κατάστημα	30.000,00	(20.000,00)	33.000,00
8	Θέση "Απιδοπούλες", Χανιά Κρήτης	Κατάστημα	30.000,00	0,00	(14.000,00)
9	Παλαιάς Τατοΐου 4, Κηφισιά	Γραφεία	101.000,00	2.000,00	(30.000,00)
10	Σενέκα 22 & Περιβοίας 4, Κηφισιά	Βιομηχανικό Κτίριο	264.000,00	64.000,00	479.000,00
11	Κοντογιάννη 11 & Πατεράκη 15, Λυκόβρυση	Βιοτεχνία	69.228,22	(306,58)	171.000,00
12	Κωνσταντά 17, Άνω Πατήσια	Γραφεία	12.000,00	1.000,00	2.000,00
13	Παραλιακός οικισμός Ξιφιά, Μονεμβασιά	Οικιστική Κατοικία	47.822,84	(43.085,37)	45.000,00
14	Παραλιακός οικισμός Ξιφιά, Μονεμβασιά	Οικόπεδο	3.754.000,00	(190.000,00)	(84.000,00)
15	ΒΙ.ΠΕ. Ξάνθης, Ο.Τ. 2, Εύμοιρος Ξάνθη	Οικόπεδο	25.000,00	0,00	49.000,00
16	Τατοΐου 161, Κηφισιά	Γήπεδο	(31.000,00)	0,00	1.000,00
17	17ο χλμ Εθνικής Αθηνών - Λαμίας, Κηφισιά	Γήπεδο	(7.500,00)	0,00	(200,00)
18	Θέση "Παλαιοπαναγία", Παιανία	Γήπεδο	3.000,00	0,00	-2.000,00
19	Θέση "Παλαιοπαναγία", Παιανία	Γήπεδο	7.000,00	0,00	-2.000,00
20	Φαλήρου 5, Αθήνα	Ξενοδοχείο	1.927.304,70	(1.309.112,43)	4.400.000,00
21	Υψηλάντου 2, Αθήνα	Ξενοδοχείο	928.463,70	(1.020.000,00)	2.650.000,00

A/A	Διεύθυνση Ακινήτου	Είδος Ακινήτου	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021
(ποσά σε €)					
27	Ηροδότου 2, Αθήνα	Ξενοδοχείο	(97.833,72)	(151.500,00)	380.000,00
22	Λ. Κηφισίας 326 & Ποταμού Καλαμά 32, Χαλάνδρι	Κατάστημα	52.000,00	(10.000,00)	(10.000,00)
23	Πατριάρχου Ιωακείμ 36, Κολωνάκι	Ξενοδοχείο	920.000,00	(1.250.000,00)	3.130.000,00
24	Πέλλης 6, Κηφισιά	Ξενοδοχείο	240.000,00	(560.000,00)	790.000,00
25	Άρεως 72, Κηφισιά	Κατοικία	90.000,00	(260.000,00)	(110.000,00)
26	Λ. Πεντέλης 143, Μελίσσια	Ξενοδοχείο	90.000,00	0,00	400.000,00
28	Λ. Κηφισίας 340, Ψυχικό	Κατάστημα	80.000,00	(10.000,00)	122.000,00
29	Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου 21-25	Σταθμός αυτοκινήτων	5.077.746,27	(505.079,69)	3.040.507,69
30	Εντός οικισμού Ξιφιά, Λακωνία ¹	Οικόπεδο		(286,94)	(800,00)
31	Σίμος-Λεύκης, Ελαφονήσος ²	Γήπεδο			119.000,00
32	Σίμος-Λεύκης, Ελαφονήσος ³	Γήπεδο			125.000,00
33	Σίμος-Λεύκης, Ελαφονήσος ⁴	Γήπεδο			108.000,00
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες			13.936.532,01	(5.362.371,01)	16.217.307,69

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

¹ Το ακίνητο αποκτήθηκε εντός του 2020.

² Το ακίνητο αποκτήθηκε εντός του 2021.

³ Το ακίνητο αποκτήθηκε εντός του 2021.

⁴ Το ακίνητο αποκτήθηκε εντός του 2021.

Τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ύψους €13.936.532 για τη χρήση 2019 οφείλονται κυρίως α) στην ολοκλήρωση της κατασκευής σημαντικών ακινήτων (ξενοδοχείων) για την Εταιρεία, β) στην αύξηση των αγοραίων μισθωμάτων και γ) στις δυνατότητες ανάπτυξης του υπ' αριθμ. ακινήτου 14 του ανωτέρω πίνακα.

Η ζημία από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ύψους €5.362.371 για τη χρήση 2020 οφείλονται α) στην μείωση των αγοραίων μισθωμάτων και β) την μείωση του τουρισμού που επηρέασε τις εκτιμηθείσες αξίες των ξενοδοχείων της εταιρείας ως συνέπεια της πανδημίας του COVID-19.

Τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ύψους €16.217.308 για τη χρήση 2021 οφείλονται α) στην αύξηση του τουρισμού καθώς φάνηκε ότι υπήρξε διαχείριση της πανδημίας του COVID-19, β) στην αύξηση των αγοραίων μισθωμάτων και γ) στις δυνατότητες ανάπτυξης του υπ' αριθμ. ακινήτου 29 του ανωτέρω πίνακα.

Μη λαμβανομένων υπόψη των κερδών από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες, τα αποτελέσματα προ φόρων του Ομίλου θα ανέρχονταν σε κέρδη ύψους €3.840 χιλ. για τη χρήση 2019, κέρδη ύψους €2.731,2 για τη χρήση 2020 και €4.473,8 χιλ. για τη χρήση 2021.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι:

i) Οι εκθέσεις αποτίμησης με ημερομηνίες εκτίμησης 31.12.2019, 31.12.2020 και 31.12.2021 έχουν συνταχθεί από τον Ανεξάρτητο Τακτικό Εκτιμητή.

ii) Όλες οι πληροφορίες των ακινήτων που είναι απαραίτητες για το σκοπό της εκτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας παρατίθενται στις προαναφερθείσες εκθέσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών.

iii) Η σχετική πληροφόρηση περιλαμβάνεται:

α) ως προς την εκτιμηθείσα αξία και την αναλυτική παρουσίαση του χαρτοφυλακίου ακινήτων: στις Καταστάσεις Επενδύσεων της 31.12.2019, 31.12.2020 και 31.12.2021, οι οποίες βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.3 «Διαθέσιμα Έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου).

β) ως προς τις λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν σχετικά με τα ακίνητα της Εταιρείας στις Τροποποιημένες Ενοποιημένες και Εταιρικές Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2019, 2020 και 2021 οι οποίες είναι έγγραφο στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.3 «Διαθέσιμα Έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου).

3.5.7 Βασικοί Μισθωτές

Κατά την 31.12.2021, τα Ετησιοποιημένα Μισθώματα που προέρχονται από τους Βασικούς Μισθωτές, ήτοι την HOTEL CLUSTER, την COCO-MAT και την SPICK AND SPAN, ανήλθαν σε €5.486 χιλ. ήτοι στο 93,4% των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων, ενώ κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ανέρχονται στο 94,83% (€5.704 χιλ.). Συγκεκριμένα, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το 69,21% (€4.163 χιλ.) προέρχεται από την HOTEL CLUSTER, το 19,52% (€1.174 χιλ.) από την COCO-MAT και το 6,11% (€368 χιλ.) από την SPICK AND SPAN. Στοιχεία για τους Βασικούς Μισθωτές παρατίθενται στην ενότητα 3.13 «Περιγραφή Βασικών Μισθωτών» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Για περισσότερες πληροφορίες επί των παραπάνω συμφωνιών μίσθωσης βλ. ενότητα 3.16 «Ιδιωτικά Συμφωνητικά Μίσθωσης Ακινήτων» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει πληροφορίες για τους Βασικούς Μισθωτές του Ομίλου, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Βασικός Μισθωτής	Αριθμός Μισθωμένων Ακινήτων	Βασικοί Μισθωτές		Ετησιοποιημένο Μίσθωμα ² (ποσά σε €)	% Ετησιοποιημένου Μισθώματος ¹
		Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	% Μ.Ε.Ε.		
HOTEL CLUSTER	6 ³	10.010	33,59%	4.163.361	69,21%
COCO-MAT	10 ⁴	10.042	33,70%	1.174.020	19,52%
SPICK & SPAN	1 ⁵	5.188	17,41%	367.607	6,11%
Σύνολο	17	25.240	84,69%	5.704.988	94,83%

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

1. Υπολογίζεται ως ποσοστό επί των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, που λαμβάνει η Εταιρεία από όλους τους μισθωτές (ήτοι €6.015.961).

2. Στα Ετησιοποιημένα Μισθώματα δεν συμπεριλαμβάνονται: i. τα μισθώματα από εταιρείες κινητής τηλεφωνίας τα οποία προήλθαν από μίσθωση χώρων του δώματος κτιρίων και κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου συνολικά ανέρχονται σε €71.347, ii) τα μισθώματα ύψους €6.091 που λαμβάνει η Εταιρεία από τις Θυγατρικές της.
3. Αφορά τα υπ' αριθμ. 18, 21, 22 ακίνητα της Εταιρείας, το υπ' αριθμ. 1 ακίνητο της PAVILLEM και τα υπ' αριθμ. 1, 2 ακίνητα της CITYSTOP, όπως περιγράφονται στην ενότητα 3.5.4 «Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου την 31.12.2021».
4. Αφορά τα υπ' αριθμ. 1, 2, 3, 5, 9, 12, 13, 19, 23, 24 ακίνητα, όπως περιγράφονται στην ενότητα 3.5.4 «Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου την 31.12.2021».
5. Αφορά το υπ' αριθμ. 8 ακίνητο της ενότητας 3.5.4 «Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου την 31.12.2021».

3.5.8 Ασφαλιστική πολιτική

Αναφορικά με τα ασφαλιστήρια συμβόλαια των ακινήτων του Ομίλου, η Εταιρεία δηλώνει ότι η ίδια και οι Θυγατρικές της συμμορφώνονται με τις διατάξεις του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999 και την υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ως ισχύουν. Για περισσότερες πληροφορίες βλέπε ενότητα 3.15.1 «Ασφαλιστικές συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

3.5.9 Περιβαλλοντικές ρυθμίσεις και σχετικά θέματα

Οι δραστηριότητες και τα ακίνητα της Εταιρείας, καθώς και τυχόν ακίνητα που μπορεί να αποκτήσει στο μέλλον, υπόκεινται σε διάφορους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς, συμπεριλαμβανομένων τυχόν σχετικών κανόνων και κανονισμών της Ευρωπαϊκής Ένωσης που σχετίζονται με την περιβαλλοντική προστασία και την ανθρώπινη υγεία και ασφάλεια. Αυτοί οι νόμοι και κανονισμοί εν γένει διέπουν την ποιότητα του αέρα και του ύδατος, τα επίπεδα ηχορύπανσης, τις έμμεσες περιβαλλοντικές επιπτώσεις όπως τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, την προστασία των αρχαιολογικών χώρων και ευρημάτων, την αυξημένη δραστηριότητα των μηχανοκίνητων οχημάτων, τη διάθεση υγρών αποβλήτων, τις εκπομπές αερίων, την απόρριψη αποβλήτων (συμπεριλαμβανομένων στερεών και επικίνδυνων αποβλήτων) και τη λήψη τυχόν διορθωτικών μέτρων που απαιτούνται. Οι ιδιοκτήτες ακινήτων συνήθως ευθύνονται για την παράβαση των νόμων και κανονισμών αυτών, αν και η ευθύνη που προκύπτει από ορισμένες δραστηριότητες (π.χ. εκείνων που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο εμπορικής επιχείρησης) δύναται να βαρύνει τους χρήστες (μισθωτές) των ακινήτων. Λόγω της παραπάνω πρακτικής και με δεδομένο ότι ένα σημαντικό μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων λειτουργούν ως ξενοδοχεία, θα πρέπει να αναφερθεί ότι αποτελεί συμβατική υποχρέωση του κάθε μισθωτή των ξενοδοχείων, βάσει των συμφωνητικών μίσθωσης, να λάβει όλες τις νόμιμες άδειες και εγκρίσεις και να τηρεί τις υγειονομικές, πολεοδομικές, αστυνομικές και λοιπές διατάξεις, ενώ μη τήρησή τους δύναται να επιφέρει στον κάθε μισθωτή αρνητικές συνέπειες π.χ. οικονομικές.

Η Εταιρεία ακόμη δηλώνει ότι οι δραστηριότητες και τα ακίνητά της συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη με τους εφαρμοστέους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς. Δεν έχουν κοινοποιηθεί στην Εταιρεία από δημόσια αρχή, και δεν γνωρίζει άλλως, τυχόν περιπτώσεις ουσιώδους μη συμμόρφωσης, ευθύνης ή αξίωσης σχετικής με τυχόν περιβαλλοντικούς νόμους ή κανονισμούς σε σχέση με οποιαδήποτε ακίνητα τα οποία αποτελούν μέρος του χαρτοφυλακίου της. Ωστόσο, είναι πιθανό οι περιβαλλοντικές μελέτες που διαθέτει να μην αποκαλύπτουν όλες τις πιθανές περιβαλλοντικές ευθύνες. Είναι επίσης πιθανόν μεταγενέστερες έρευνες να εντοπίσουν δυσμενείς περιβαλλοντικές συνθήκες που έχουν προκύψει μετά την εκπόνηση των περιβαλλοντικών μελετών της ή ότι υφίστανται ουσιώδεις περιβαλλοντικές ευθύνες που σήμερα η Εταιρεία δε γνωρίζει. Η Εταιρεία δεν έχει καταγράψει στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις ουσιώδη υποχρέωση σε σχέση με περιβαλλοντικά ζητήματα. Κατά τη διαδικασία απόκτησης ακινήτων, η Εταιρεία πραγματοποιεί ενδελεχή νομικό και τεχνικό έλεγχο, στους οποίους περιλαμβάνονται και στοιχεία που άπτονται χωροταξικών και περιβαλλοντικών θεμάτων (πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης ακινήτου, βεβαιώσεις μη ύπαρξης αυθαιρεσιών κ.ά.).

Σχετικά με τους περιβαλλοντικούς νόμους που ισχύουν για τα βιοτεχνικά/βιομηχανικά κτίρια, η τήρηση των προβλεπόμενων από την κείμενη νομοθεσία περιβαλλοντικών διατάξεων αποτελεί συμβατική υποχρέωση των συγκεκριμένων μισθωτών οι οποίοι ελέγχονται από τις αρμόδιες Αρχές με σειρά αυστηρών ελέγχων καθ' όλη τη διάρκεια λειτουργίας τους. Αντίστοιχη υποχρέωση προβλέπεται και για τις εταιρείες τηλεπικοινωνίας, οι οποίες μισθώνουν κατάλληλα επιλεγμένα τμήματα σε δώματα ακινήτων της Εταιρείας για την εγκατάσταση και λειτουργία σταθμού βάσης κινητής τηλεφωνίας. Οι μισθωτές υποχρεούνται να λάβουν όλες τις απαιτούμενες άδειες για την εγκατάσταση και λειτουργία του σταθμού, να διατηρούν αυτές σε ισχύ καθ' όλη τη διάρκεια λειτουργίας του σταθμού, τηρώντας απαρέγκλιτα την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία περιβαλλοντικών διατάξεων.

3.5.10 Κατάσταση Επενδύσεων

Σύμφωνα με το Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π., η αποτίμηση της αξίας των επενδύσεων των Α.Ε.Ε.Α.Π. διενεργείται στο τέλος κάθε εξαμήνου και δημοσιεύεται η σχετική κατάσταση επενδύσεων. Στο πλαίσιο αυτό, όλα τα ακίνητα του Ομίλου έχουν αποτιμηθεί από τους Ανεξάρτητους Τακτικούς Εκτιμητές με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021 και η Εταιρεία δημοσίευσε τη σχετική κατάσταση επενδύσεων με την ίδια ημερομηνία (η «Κατάσταση Επενδύσεων»).

Όπως αναφέρεται στην από 28.02.2022 Έκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Κατάστασης Επενδύσεων» της «BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.» (Α.Μ. ΣΟΕΛ 173), η Κατάσταση Επενδύσεων περιέχει όλες τις πληροφορίες σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 25 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., όπως ισχύει και στην απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016, που αφορούν σε ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Οι περιγραφές των ακινήτων που εμφανίζονται στις στήλες «Περιγραφή οικοπέδου και κτιρίου» και οι εύλογες αξίες των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη «Αποτιμηθείσα Αξία Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή» της Κατάστασης Επενδύσεων, συμφωνούν και προκύπτουν, αντιστοίχως, με όσα περιλαμβάνονται στις Εκθέσεις Εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021. Αναφορικά με την εύλογη αξία των συμμετοχών που εμφανίζεται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης Συμμετοχής» της Κατάστασης Επενδύσεων, σημειώνεται ότι προκύπτει από την καθαρή θέση των εταιρειών στις οποίες η Εταιρεία έχει επενδύσει, για τον προσδιορισμό της οποίας έχει ληφθεί υπόψη η εύλογη αξία των ακινήτων τους, όπως αυτή έχει προκύψει από τις Εκθέσεις Εκτίμησης με ημερομηνία 31.12.2021.

Όπως προκύπτει από την Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2021, η αξία αποτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας (συμπεριλαμβανομένης της έδρας της Εταιρείας) ανέρχεται σε €79.396.300 και η αξία αποτίμησης των ακινήτων των θυγατρικών κατά την 31.12.2021 ανέρχεται σε €20.900.000. Επομένως, συνολικά η αξία αποτίμησης του χαρτοφυλακίου του Ομίλου την 31.12.2021 ανέρχεται σε €100.296.300.

Η Κατάσταση Επενδύσεων με ημερομηνία 31.12.2021, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π., όπως ισχύει, και η έκθεση ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από την εταιρεία της «BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.» (Α.Μ. ΣΟΕΛ 173) που έχει εκδοθεί για αυτή, βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλέπε ενότητα 3.3.1 «Εγγραφα στη Διάθεση του Επενδυτικού Κοινού» του Ενημερωτικού Δελτίου).

3.5.11 Συνοπτικά στοιχεία αναφορικά με τις μισθώσεις

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει το έτος λήξης των μισθώσεων (με την παραδοχή ότι όλοι οι μισθωτές θα εξασκήσουν το δικαίωμα λύσης της μίσθωσής τους):

Μισθώσεις ανά έτος λήξης		
Έτος Λήξης Μισθώματος	Ετησιοποιημένα Μισθώματα (ποσά σε €)	% επί του Ετησιοποιημένου Μισθώματος ¹
2025	135.305	2,25%
2026	916.824	15,24%
2027	267.877	4,45%
2028	367.607	6,11%
2030	4.246.508	70,59%
2044	29.040	0,48%
αορίστου χρόνου	52.800	0,88%
Σύνολο	6.015.961	100,00%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

1. Στα Ετησιοποιημένα Μισθώματα δεν συμπεριλαμβάνονται: i. τα μισθώματα από εταιρείες κινητής τηλεφωνίας τα οποία προήλθαν από μίσθωση μέρους του δώματος κτιρίων και συνολικά ανέρχονται σε €71.437 και ii. τα μισθώματα ύψους €6.091 που λαμβάνει η Εταιρεία από τις θυγατρικές της PAVILLEM και CITYSTOP.

Ο μέσος όρος χρονικής διάρκειας μίσθωσης των ακινήτων σύμφωνα με τις συμβάσεις που έχουν συναφθεί ανέρχεται σε 11 έτη (εξαιρουμένων τυχόν δικαιωμάτων παράτασης της συμβατικής διάρκειας). Σημειώνεται ότι στον υπολογισμό του μέσου όρου δεν έχουν ληφθεί υπόψη οι συμβάσεις μίσθωσης που έχει συνάψει η Εταιρεία με την εταιρεία «Γ. Σ. ΚΑΝΑΚΗΣ και ΣΙΑ ΕΕ» και την ΤΟ AND FRO που έχουν καταστεί αορίστου χρόνου.

3.5.12 Μισθωτές

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι μισθωτές των ακινήτων του Ομίλου ταξινομημένοι ανά ποσοστό ετησιοποιημένου μισθώματος, το οποίο έχει υπολογιστεί με βάση τα τρέχοντα μισθώματα. Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τους όρους μίσθωσης (αναπροσαρμογή μισθώματος κ.λπ.) βλέπε ενότητα 3.6 «Συνοπτική Περιγραφή των Ακινήτων του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Μισθωτής	Αριθμός Μισθωμένων Ακινήτων ¹	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	% Μ.Ε.Ε.	Σύνολο Ετησιοποιημένου Μισθώματος (ποσά σε €)	% Ετησιοποιημένου Μισθώματος
HOTEL CLUSTER	6	10.010	33,59%	4.163.361	69,21%
COCO-MAT	10	10.032	33,70%	1.174.020	19,52%
SPICK & SPAN	1	5.188	17,41%	367.607	6,11%
ΑΤΤΙΚΑ BANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	1	473	1,59%	112.188	1,86%
ZEALOTS OF NATURE	1	1.974	6,62%	102.102	1,70%
Γ. Σ. ΚΑΝΑΚΗΣ και ΣΙΑ ΕΕ	1	596	2,00%	40.800	0,68%
PUMPKIN & BAMBOO	1	1.413	4,74%	31.877	0,53%
ΤΟ AND FRO	2	105	0,35%	18.000	0,30%
Α. ΤΕΡΖΑΚΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.	1	120	0,40%	6.006	0,10%
COSMOTE ΚΙΝΗΤΕΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	2	41	0,14%	22.264	0,37%
VANTAGE TOWERS SA	2	36	0,12%	28.639	0,47%
VICTUS NETWORKS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	1	17	0,06%	20.444	0,34%
PAVILLEM	1	10	0,03%	3.045	0,05%
CITYSTOP	1	10	0,03%	3.045	0,05%
Σύνολο		30.026	100,00%	6.093.398	100,00%

¹Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

1. Ένα ακίνητο μπορεί να έχει περισσότερους από έναν μισθωτές.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχει διενεργηθεί νομικός έλεγχος από το Νομικό Ελεγκτή, όπως περιγράφεται στην από 25.05.2022 Έκθεση Συμπερασμάτων Νομικού Ελέγχου.

3.6 Συνοπτική Περιγραφή των Ακινήτων του Ομίλου

Στην ενότητα που ακολουθεί περιγράφονται τα βασικά χαρακτηριστικά των ακινήτων του Ομίλου κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας των παραπάνω ακινήτων βασίστηκε στις εξωτερικές αυτοψίες που πραγματοποιήθηκαν το Δεκέμβριο 2021 και σε προγενέστερες εσωτερικές αυτοψίες.

1. Πατριάρχου Ιωακείμ 36, Αθήνα – Ξενοδοχείο

Πρόκειται για αυτοτελές, πολυώροφο κτίριο, συνολικής επιφάνειας 1.751,99 τ.μ. που βρίσκεται επί της οδού Πατριάρχου Ιωακείμ 36 στην Αθήνα. Συγκεκριμένα, αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, πέντε άνω του ισόγειου ορόφους και δώμα. Το ακίνητο λειτουργεί ως ξενοδοχείο ενώ στο ισόγειο και στο υπόγειο υπάρχει κατάστημα. Το οικόπεδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο, έχει συνολικό εμβαδόν 285,63 τ.μ. Το ακίνητο κατασκευάστηκε το 1935 και ανακατασκευάστηκε ριζικά το 2015.

Από την 22.01.2018, η PAVILLEM, ιδιοκτησία της οποίας είναι το ακίνητο, εκμίσθωσε το ξενοδοχείο στη HOTEL CLUSTER δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για δώδεκα (12) έτη. Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα για το 2021 ανήλθε στο ποσό των €725.760 πλέον Φ.Π.Α. 24% ενώ το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ανέρχεται σε €762.773,76, πλέον Φ.Π.Α. 24%.

Το κατάστημα του ακινήτου είναι εκμισθωμένο, από την 01.12.2015, στην COCO-MAT δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για δώδεκα (12) έτη. Το ετησιοποιημένο μίσθωμα για το 2021 ανήλθε στο ποσό των €127.898, πλέον Φ.Π.Α. 24% και παραμένει ίδιο κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Έτος Κατασκευής	1935
Έτος Κτήσης	2018 ¹
Έτος Ανακατασκευής	2015
Εκτιμηθείσα Αξία	€14.040.000
M.E.E.	1.751,99
Ανάλυση της M.E.E. ανά χρήση	85% ξενοδοχείο, 15% κατάστημα
Αριθμός μισθωτών	2
Ποσοστό πληρότητας	100%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

1. Ως έτος κτήσης νοείται η απόκτηση μετοχών της PAVILLEM από την Εταιρεία.

2. Υψηλάντου 2, Αθήνα – Ξενοδοχείο

Πρόκειται για αυτοτελές, πολυώροφο κτίριο, το οποίο εκτείνεται σε δύο υπόγεια, ισόγειο και επτά ορόφους άνωθεν αυτού, εκ των οποίων οι τέσσερις τελευταίοι βρίσκονται σε εσοχή, συνολικής επιφάνειας 1.600,30 τ.μ. Το ακίνητο λειτουργεί ως ξενοδοχείο. Το οικόπεδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο, έχει συνολικό εμβαδόν 243 τ.μ. Το ακίνητο κατασκευάστηκε το 1966 και ανακατασκευάστηκε ριζικά αρχικά το 2000 και έπειτα το 2018. Το ακίνητο αποκτήθηκε από την Εταιρεία το 2017.

Από την 01.04.2018, το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στη HOTEL CLUSTER δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για δώδεκα (12) έτη. Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα το 2021 ανήλθε στο ποσό των €720.000, πλέον Φ.Π.Α. 24% και παραμένει ίδιο κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Έτος Κατασκευής	1966
Έτος Κτήσης	2017
Έτος Ανακατασκευής	2018
Εκτιμηθείσα Αξία	€11.600.000
M.E.E.	1.600,30
Ανάλυση της M.E.E. ανά χρήση	100% ξενοδοχείο
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

3. Σενέκα 22 & Περιβοίας 4, Κηφισιά – Βιομηχανικό Κτίριο

Πρόκειται για αυτοτελές βιομηχανικό κτίριο, με βοηθητικό κτίσμα, συνολικής επιφάνειας των κτισμάτων 7.282,49 τ.μ., το οποίο βρίσκεται στη διασταύρωση των οδών Σενέκα 22 και Περιβοίας 4 στο Βιομηχανικό Πάρκο του Δήμου Κηφισιάς. Πρόκειται για ανεξάρτητη κάθετη ιδιοκτησία που έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 87,62% εξ αδιαίρετου. Το όλο οικόπεδο έχει επιφάνεια 6.504,70 τ.μ.. Το τμήμα επί του οποίου έχουν ανεγερθεί τα κτίσματα που ανήκουν στην πλήρη και αποκλειστική κυριότητα της Εταιρείας έχει επιφάνεια 5.457,90 τ.μ. και ανήκει στην Εταιρεία κατά το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης, σύμφωνα με το συμβόλαιο απόκτησής του. Πρόκειται για δύο κτίρια, με το πρώτο να είναι το κυρίως βιομηχανικό δόμημα, το οποίο αναπτύσσεται σε συνολικά 3 επίπεδα (υπόγειο, ισόγειο, α' όροφος) και δύο μεσωρόφους (υπογείου και ισογείου), ενώ στο νοτιοδυτικό τμήμα του οικοπέδου υπάρχει ισόγειο βοηθητικό κτίσμα.

Το ακίνητο ανεγέρθηκε το 1994 ως τριώροφο βιομηχανικό κτίριο με υπόγειο. Το 1997 εκδόθηκε η 270/97 αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας για αλλαγή σχεδίων προσθήκης υπογείου και νεά στατική μελέτη. Τον Φεβρουάριο του 2016 εκδόθηκε έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας για εξωτερικούς χρωματισμούς και αλλαγή υαλοπετασμάτων, και τον Οκτώβριο του 2016 η άδεια δόμησης με τίτλο: «Επισκευή Φέροντος Οργανισμού Βιομηχανικού Κτιρίου, Κατασκευή Μαντρότοιχου, Υπόγειας Δεξαμενής Νερού και Αλλαγή Χρήσης Υπογείου από Βοηθητική σε Κύρια.» Το ακίνητο αποκτήθηκε από την Εταιρεία το 2015.

Από την 01.07.2016 το ακίνητο, πλην των τμημάτων που αναφέρονται κατωτέρω, επιφάνειας 5.188,49 τ.μ. είναι εκμισθωμένο στη SPICK AND SPAN δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για δώδεκα (12) έτη. Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα το 2021 ανήλθε στο ποσό των €367.607, πλέον Φ.Π.Α. 24% και παραμένει το ίδιο την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Από την 01.06.2018, τμήμα του πρώτου ορόφου συνολικής επιφάνειας 1.974,00 τ.μ. είναι εκμισθωμένο στη ZEALOTS OF NATURE δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για εννέα (9) έτη. Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα το 2021 ανέρχεται στο ποσό των €102.102, πλέον Φ.Π.Α. 24% χωρίς μεταβολή κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Από την 15.09.2016, τμήμα του πρώτου ορόφου συνολικής επιφάνειας 120,00 τ.μ. είναι εκμισθωμένο στην «Α. ΤΕΡΖΑΚΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.» (μέτοχος της οποίας κατά ποσοστό 50% είναι η SPICK AND SPAN, η οποία ελέγχεται από τον κ. Μιχαήλ Ευμορφίδη) δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για εννέα (9) έτη.

Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα ανήλθε για το 2021 στο ποσό των €6.006, πλέον Φ.Π.Α. 24% και παραμένει το ίδιο κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Από την 25.12.2017, τμήμα του δώματος, ιδιοκτησίας της Εταιρείας, συνολικής επιφάνειας 18 τ.μ. είναι εκμισθωμένο στη «VANTAGE TOWERS SA» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για εννέα (9) έτη για την εγκατάσταση και λειτουργία σταθμού κινητής τηλεφωνίας. Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα ανήλθε για το 2021 στο ποσό των €14.509 και παραμένει το ίδιο κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου. Σημειώνεται ότι, τα τετραγωνικά μέτρα του δώματος δε συμπεριλαμβάνονται στη συνολική Μ.Ε.Ε. του ακινήτου. Η «VANTAGE TOWERS SA» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%). Η εν λόγω εταιρεία δεν είναι συνδεδεμένο πρόσωπο με την Εκδότρια, κατά την έννοια του ΔΛΠ 24.

Έτος Κατασκευής	1994
Έτος Κτήσης	2015
Έτος Ανακατασκευής	2016
Εκτιμηθείσα Αξία	€6.989.000
Μ.Ε.Ε.	7.282,49
Ανάλυση της Μ.Ε.Ε. ανά χρήση	100% βιομηχανικό ακίνητο
Αριθμός μισθωτών	4
Ποσοστό πληρότητας	100%

**Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

4. Τατοΐου 165, Κηφισιά – Κατάστημα

Πρόκειται για αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο το οποίο αποτελείται από ισόγειο, ημιώροφο και σοφίτα συνολικής επιφάνειας 2.394,97 τ.μ. και από δύο υπόγεια συνολικής επιφάνειας 2.734,42 τ.μ., ανερχόμενο συνολικά σε 5.129,39 τ.μ. επί οικοπέδου 5.553,60 τ.μ. Το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Τατοΐου 165 στον Δήμο Κηφισιάς και αποκτήθηκε από την Εταιρεία το 2014. Το 1970 εκδόθηκε η άδεια δόμησης για «Ανέγερση νέας οικοδομής/ εργοστασίου πλύσεως ταπήτων». Το κτίριο ανακατασκευάστηκε πλήρως και επεκτάθηκε το 2003 με την άδεια οικοδομής για «Αντικατάσταση στέγης-αλλαγή όψεων, προσθήκη 2 υπογείων και αλλαγή χρήσης από πλυντήριο χαλιων σε αποθήκη, σε υπάρχον κτίριο κατασκευασμένο με την άδεια υπ. αριθμ' 30663/70».

Από την 21.01.2014, το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην COCO-MAT δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για δώδεκα (12) έτη. Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα ανήλθε το 2021 στο ποσό των €455.190, πλέον Φ.Π.Α. 24% ενώ κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ανέρχεται σε €478.405, πλέον Φ.Π.Α. 24%.

Έτος Κατασκευής	1970
Έτος Κτήσης	2014
Έτος Ανακατασκευής	2004
Εκτιμηθείσα Αξία	€6.330.000
Μ.Ε.Ε.	5.129,39
Ανάλυση της Μ.Ε.Ε. ανά χρήση	100% κατάστημα
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

**Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

5. Πέλλης 6, Κηφισιά – Ξενοδοχείο

Πρόκειται για αυτοτέλες, πολυώροφο κτίριο συνολικής επιφάνειας 918,21 τ.μ., αποτελούμενο από υπόγειο, ισόγειο, τέσσερις άνω του ισογείου ορόφους και δώμα. Το ακίνητο βρίσκεται στην Κηφισιά Αττικής, επί της οδού Πέλλης 6 και λειτουργεί ως ξενοδοχείο. Έχει κατασκευαστεί το 1970 εντός οικοπέδου επιφάνειας 439,6 τ.μ. και έχει ανακαινισθεί το 2011.

Από την 22.01.2018, η CITYSTOP, ιδιοκτησίας της οποίας είναι το ακίνητο, εκμίσθωσε το ακίνητο στη HOTEL CLUSTER δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για δώδεκα (12) έτη. Το ετησιοποιημένο μίσθωμα για το 2021 ανήλθε στο ποσό των €241.920, πλέον Φ.Π.Α. 24% ενώ κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ανέρχεται σε €254.258, πλέον Φ.Π.Α. 24%.

Έτος Κατασκευής	1970
Έτος Κτήσης	2018 ¹
Έτος Ανακαίνισης	2011
Εκτιμηθείσα Αξία	€3.900.000
M.E.E.	918,21
Ανάλυση της M.E.E. ανά χρήση	100% Ξενοδοχείο
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

**Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

1. Ως έτος κτήσης νοείται η απόκτηση των μετοχών της CITYSTOP από την Εταιρεία.

6. Λεωφόρος Ποσειδώνος 59 & Αθανάσιου Διάκου 1, Άλιμος – Κατάστημα

Πρόκειται για γωνιακό κατάστημα το οποίο αποτελείται από ισόγειο, υπόγειο τμήμα και πατάρι και διαθέτει πρόσοψη επί της Λ. Ποσειδώνος. Το κατάστημα έχει συνολική επιφάνεια 616,44 τ.μ. Στην αποκλειστική χρήση του καταστήματος ανήκουν τα τμήματα των πρασιών του οικοπέδου που αντιστοιχούν στις προσόψεις του καταστήματος συνολικής επιφάνειας 165,48 τ.μ.

Στην Εταιρεία ανήκουν και πέντε θέσεις στάθμευσης, οι οποίες βρίσκονται στο δεύτερο υπόγειο του κτιρίου και αποτελούν ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες συνολικής επιφάνειας 67,11 τ.μ., εξυπηρετούν δε το κατάστημα. Το οικόπεδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο, έχει συνολικό εμβαδό 846,74 τ.μ. Το ακίνητο εντοπίζεται σε κτίριο οικιστικών χρήσεων, το οποίο έχει κατασκευαστεί το 1992. Το κατάστημα και οι θέσεις στάθμευσης αποκτήθηκαν από την Εταιρεία το 2016.

Από την 15.05.2016, το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην COCO-MAT δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για εννέα (9) έτη και δεκαεπτά (17) ημέρες. Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα για το 2021 ανήλθε στο ποσό των €123.024, πλέον Φ.Π.Α. 24%, ενώ κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ανέρχεται σε €129.299, πλέον Φ.Π.Α. 24%.

Έτος Κατασκευής	1992
Έτος Κτήσης	2016
Εκτιμηθείσα Αξία	€1.352.800
M.E.E.	683,55
Ανάλυση της M.E.E. ανά χρήση	100% κατάστημα
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

**Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

7. Άρεως 72, Κηφισιά – Κατοικία

Πρόκειται για κτίριο δύο επιπέδων με υπόγειο το οποίο βρίσκεται επί της οδού Άρεως στον αριθμό 72 στην Κηφισιά. Το ακίνητο έχει συνολική επιφάνεια 338,15 τ.μ. και έχει ανακατασκευαστεί το 2013. Το οικόπεδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο, έχει συνολικό εμβαδόν 312,43 τ.μ.

Από την 22.01.2018, η CITYSTOP, ιδιοκτησίας της οποίας είναι το ακίνητο, εκμίσθωσε το ακίνητο στη HOTEL CLUSTER δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για δώδεκα (12) έτη. Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα ανήλθε το 2021 στο ποσό των €120.960, πλέον Φ.Π.Α. 24%, ενώ κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ανέρχεται στα €127.129, πλέον Φ.Π.Α. 24%.

Σύμφωνα με τον όρο 2.1. του από 22.01.2018 ιδιωτικού συμφωνητικού εμπορικής μίσθωσης «το μίσθιο θα χρησιμοποιηθεί από την μισθώτρια ως ξενοδοχειακή επιχείρηση οποιασδήποτε μορφής (ξενοδοχείο, ενοικιαζόμενα δωμάτια, ξενώνας ή άλλης μορφής τουριστικό κατάλυμα)».

Σύμφωνα με το ίδιο συμφωνητικό, η μισθώτρια υποχρεούται να λάβει όλες τις νόμιμες άδειες και εγκρίσεις και να τηρεί τις υγειονομικές, πολεοδομικές, αστυνομικές και λοιπές διατάξεις και η εκμισθώτρια υποχρεούται να συμπράττει όποτε της ζητηθεί. Στην περίπτωση μη χορήγησης ή ανάκλησης των τυχόν απαιτούμενων αδειών, για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα της μισθώτριας, οι συμβαλλόμενες θα δικαιούνται να καταγγείλουν αζημίως την εν λόγω σύμβαση.

Η HOTEL CLUSTER, με την από 27.04.2022 έγγραφη δήλωσή της προς τη CITYSTOP, έχει αναλάβει την πλήρη ευθύνη νόμιμης χρήσης του μισθίου, φέροντας οποιοδήποτε βάρος ήθελε προκύψει σε αντίθετη περίπτωση. Συγκεκριμένα η HOTEL CLUSTER διαβεβαιώνει, μεταξύ άλλων, ότι (α) αναλαμβάνει πλήρη ευθύνη νόμιμης χρήσης, κατάστασης, αδειοδότησης του μισθίου, φέροντας οποιοδήποτε βάρος ήθελε προκύψει σε αντίθετη περίπτωση και (β) ότι κάνει πλήρη χρήση του μισθίου και ως εκ τούτου ουδείς νομικός ή πραγματικός λόγος υφίσταται για την καταγγελία της μίσθωσης.

Επίσης, η HOTEL CLUSTER έχει δηλώσει ότι κάνει πλήρη χρήση του μισθίου και ότι συνεπώς σε περίπτωση καταγγελίας της μίσθωσης εκ μέρους της, αυτή θα είναι παράνομη και καταχρηστική, ώστε να οφείλει τα μισθώματα μέχρι τη λήξη της μίσθωσης. Η εν λόγω δήλωση έχει δοθεί στην εκμισθώτρια CITYSTOP για κάθε νόμιμη χρήση και συνιστά ομολογία κατά την έννοια του νόμου δυνάμει να χρησιμοποιηθεί ενώπιον των Δικαστικών Αρχών. Ως εκ τούτου δεν τίθεται ζήτημα αλλαγής χρήσης του ακινήτου, όπως αποτυπώνεται στην κατάσταση επενδύσεων.

Όλες οι πληροφορίες οι οποίες θεωρούμε άξιες αναφοράς σχετικά με το ακίνητο καθώς και τα συμφωνητικά που σχετίζονται με αυτό, αναφέρονται επαρκώς στο Ενημερωτικό Δελτίο.

Έτος Κατασκευής	1967
Έτος Κτήσης ¹	2018
Έτος Ανακατασκευής	2013
Εκτιμηθείσα Αξία	€1.360.000
M.E.E.	338,15
Ανάλυση της M.E.E. ανά χρήση	100% κατοικία
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

1. Ως έτος κτήσης νοείται η απόκτηση των μετοχών της CITYSTOP από την Εταιρεία.

8. Λεωφόρος Κηφισίας 340, Νέο Ψυχικό – Κατάστημα

Πρόκειται για τραπεζικό κατάστημα το οποίο βρίσκεται στο ισόγειο πολυώροφου κτιρίου αμιγώς επαγγελματικών χρήσεων επί της Λεωφόρου Κηφισίας επί της οποίας φέρει τον αριθμό 340 στο Δήμο Νέου Ψυχικού. Το ακίνητο αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και ημιώροφο που είναι συνενωμένα και επικοινωνούν μέσω κλίμακας. Στο ακίνητο ανήκουν κατά αποκλειστική χρήση επτά θέσεις στάθμευσης στην πρασιά του οικοπέδου που είναι προορισμένες για την αποκλειστική εξυπηρέτηση των χρηστών και επισκεπτών του καταστήματος, καθώς και τμήμα του δώματος για την τοποθέτηση εγκαταστάσεων κλιματισμού.

Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου είναι 473,20 τ.μ. Το οικοπέδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο, έχει συνολικό εμβαδόν 3.655,00 τ.μ. Η οικοδομή, στην οποία βρίσκεται το ακίνητο κατασκευάστηκε το 1990, ενώ το ακίνητο αποκτήθηκε από την Εταιρεία το 2018.

Από την 19.06.2018, το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην τραπεζική εταιρεία «ΑΤΤΙΚΑ BANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για δώδεκα (12) έτη. Η μισθώτρια έχει καταγγείλει πρόωρα τη σύμβαση για σπουδαίο λόγο. Η Εταιρεία απέκρουσε την καταγγελία ως άκυρη και απαίτησε την καταβολή των μισθωμάτων. Η υπόθεση έχει αχθεί ενώπιον των Δικαστηρίων (βλ. ενότητα 3.23 «Δικαστικές, Διοικητικές και Διαιτητικές Διαδικασίες» του Ενημερωτικού Δελτίου). Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα για το 2021 ανήλθε σε €112.188, πλέον Φ.Π.Α. 24% και κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου παραμένει το ίδιο. Η «ΑΤΤΙΚΑ BANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%).

Έτος Κατασκευής	1990
Έτος Κτήσης	2018
Εκτιμηθείσα Αξία)	€1.632.000
Μ.Ε.Ε.	473,20
Ανάλυση της Μ.Ε.Ε. ανά χρήση	100% κατάστημα
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

9. Λεωφόρος Κηφισίας 326 & Ποταμού Καλαμά 32, Χαλάνδρι – Κατάστημα

Πρόκειται για ισόγειο εμπορικό γωνιακό κατάστημα επιφάνειας 217,23 τ.μ. με πατάρι επιφανείας 99,43 τ.μ., στο οποίο ανήκει κατά αποκλειστική χρήση ο κατά μήκος των προσόψεων του ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου επιφανείας 174 τ.μ. Το κατάστημα αποτελεί τμήμα εξώροφου κτιρίου γραφείων και καταστημάτων με τέσσερα υπόγεια και δώμα, το οποίο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Κηφισίας στην οποία φέρει τον αριθμό 326. Το οικοπέδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο, έχει συνολικό εμβαδόν 588,00 τ.μ. Το ακίνητο έχει κατασκευαστεί το 1994 και αποκτήθηκε από την Εταιρεία το 2017.

Από την 01.12.2017, το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην COCO-MAT δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για εννέα (9) έτη, με δικαίωμα παράτασης εκ μέρους της μισθώτριας για τρία (3) επιπλέον έτη. Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα ανήλθε το 2021 στο ποσό των €103.433, πλέον Φ.Π.Α. 24% ενώ κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ανέρχεται στα €108.708, πλέον Φ.Π.Α. 24%.

Έτος Κατασκευής	1994
Έτος Κτήσης	2017
Έτος Ανακαίνισης	2017
Εκτιμηθείσα Αξία	€1.120.000
M.E.E.	316,66
Ανάλυση της M.E.E. ανά χρήση	100% κατάσταση
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

**Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

10. Λεωφόρος Βουλιαγμένης 70, Βούλα – Κατάστημα

Πρόκειται για γωνιακό εμπορικό κατάστημα με υπόγειο, ισόγειο και πατάρι το οποίο βρίσκεται σε κτιριακό όγκο, αμιγώς επαγγελματικής χρήσης. Ειδικότερα, πρόκειται για τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες καταστήματος και βοηθητικών χώρων, συνολικής επιφάνειας 619,06 τ.μ. με αποκλειστική χρήση τμήματος έμπροσθεν πρασιάς. Το ακίνητο βρίσκεται στη διασταύρωση της Λεωφόρου Βουλιαγμένης στην οποία φέρει τον αριθμό 70 με την Αγίου Ιωάννου στην οποία φέρει τον αριθμό 50 στο Δήμο Βάρης – Βούλας – Βουλιαγμένης. Το οικόπεδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο, έχει συνολικό εμβαδόν 2.990 τ.μ. Το ακίνητο έχει ανεγερθεί με την 154/1997 οικοδομική άδεια και τις 16/2004 και 2284/2004 αναθεωρήσεις αυτής και αποκτήθηκε από την Εταιρεία το 2014.

Από την 01.06.2014, το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην COCO-MAT δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για δώδεκα (12) έτη. Το ετησιοποιημένο μίσθωμα ανήλθε το 2021 στο ποσό των €98.419, πλέον Φ.Π.Α. 24% ενώ για το 2022 στο ποσό των €103.439, πλέον Φ.Π.Α. 24%.

Από την 01.02.2018, τμήμα του δώματος συνολικής επιφάνειας 18 τ.μ., του οποίου η Εταιρεία έχει την αποκλειστική χρήση, είναι εκμισθωμένο στη «VANTAGE TOWERS SA» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ εννέα (9) έτη για την εγκατάσταση και λειτουργία σταθμού κινητής τηλεφωνίας. Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα ανήλθε το 2021 στο ποσό των €14.130, και παραμένει το ίδιο κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου. Πρέπει να σημειωθεί ότι τα τετραγωνικά μέτρα του δώματος δε συμπεριλαμβάνονται στη συνολική M.E.E. του ακινήτου. Η «VANTAGE TOWERS SA» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%). Η εν λόγω εταιρεία δεν είναι συνδεδεμένο πρόσωπο με την Εκδότρια, κατά την έννοια του ΔΛΠ 24.

Βλ. ενότητα 3.26 «Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες» του Ενημερωτικού Δελτίου για τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις που αφορούν το ακίνητο.

Έτος Κατασκευής	1997
Έτος Κτήσης	2014
Εκτιμηθείσα Αξία	€1.451.000
M.E.E.	619,06
Ανάλυση της M.E.E. ανά χρήση	100% κατάσταση
Αριθμός μισθωτών	2
Ποσοστό πληρότητας	100%

**Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

11. Λεωφόρος Ποσειδώνος 1 & Έλλης 2, Άλιμος – Κατάστημα

Πρόκειται για γωνιακό εμπορικό κατάστημα, με πρόσοψη επί της Λεωφόρου Ποσειδώνος, το οποίο αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και πατάρι, συνολικής επιφάνειας 324,29 τ.μ. Το ακίνητο έχει την αποκλειστική χρήση τμήματος του ακάλυπτου χώρου και της πρασιάς συνολικής επιφάνειας 53,77 τ.μ. Το ακίνητο βρίσκεται στη διασταύρωση των οδών Ποσειδώνος 1 και Έλλης 2 του Δήμου Αλίμου Αττικής. Το οικόπεδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο, έχει συνολικό εμβαδόν 916,80 τ.μ. Το ακίνητο εντοπίζεται σε κτίριο οικιστικών χρήσεων, το οποίο έχει κατασκευαστεί το 1972. Το ακίνητο αποκτήθηκε από την Εταιρεία το 2014.

Από την 21.01.2014, το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην COCO-MAT δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για δώδεκα (12) έτη. Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα ανήλθε το 2021 στο ποσό των €61.512, πλέον Φ.Π.Α. 24% και για το 2022 στα €64.649, πλέον Φ.Π.Α. 24%.

Έτος Κατασκευής	1972
Έτος Κτήσης	2014
Εκτιμηθείσα Αξία	€770.000
M.E.E.	324,29
Ανάλυση της M.E.E. ανά χρήση	100% κατάστημα
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

**Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

12. Θέση «Απιδοπούλες», Χανιά Κρήτης – Κατάστημα

Πρόκειται για αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο, το οποίο εκτείνεται σε υπόγειο, ισόγειο και α' όροφο και ξεχωριστό ισόγειο κτίσμα, με συνολική επιφάνεια 1.121,77 τ.μ. Το ακίνητο βρίσκεται επί της Εθνικής Οδού Αεροδρομίου Σούδας, στη θέση «Απιδοπούλες» στα Χανιά Κρήτης. Το αγροτεμάχιο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο, έχει συνολικό εμβαδόν 3.691,74 τ.μ. Το κτίριο ανεγέρθηκε μετά την έκδοση οικοδομικής άδειας το 2008 και αποκτήθηκε από την Εταιρεία το 2014. Βλ. ενότητα 3.23 «Δικαστικές, Διοικητικές και Διαιτητικές Διαδικασίες» του Ενημερωτικού Δελτίου για τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις που αφορούν το ακίνητο.

Από την 21.01.2014, το ακίνητο, είναι εκμισθωμένο στην COCO-MAT δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για δώδεκα (12) έτη. Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα ανήλθε το 2021 στο ποσό των €43.058, πλέον Φ.Π.Α. 24%, ενώ για το 2022 θα ανέλθει στα €45.254, πλέον Φ.Π.Α. 24%.

Από την 19.03.2018, τμήμα του δώματος, ιδιοκτησίας της Εταιρείας, επιφάνειας 17,75 τ.μ. είναι εκμισθωμένο στην «COSMOTE – ΚΙΝΗΤΕΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ εννέα (9) έτη, για την εγκατάσταση και λειτουργία σταθμού κινητής τηλεφωνίας. Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα ανήλθε το 2021 στο ποσό των €9.999,96, και παραμένει το ίδιο κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου. Πρέπει να σημειωθεί, ότι τα τετραγωνικά μέτρα του δώματος δε συμπεριλαμβάνονται στη συνολική M.E.E. του ακινήτου. Η «COSMOTE ΚΙΝΗΤΕΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%). Η εν λόγω εταιρεία δεν είναι συνδεδεμένο πρόσωπο με την Εκδότρια, κατά την έννοια του ΔΛΠ 24.

Έτος Κατασκευής	2008
Έτος Κτήσης	2014
Εκτιμηθείσα Αξία	€1.156.000

M.E.E.	1.121,77
Ανάλυση της Μ.Ε.Ε. ανά χρήση	100% κατάσταση
Αριθμός μισθωτών	2
Ποσοστό πληρότητας	100%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

13. Λεωφόρος Κνωσού 191, Ηράκλειο Κρήτης – Κατάστημα

Πρόκειται για αυτοτελές γωνιακό κτίριο, το οποίο αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, πατάρι, α' όροφο και δώμα, με συνολική επιφάνεια 596,28 τ.μ. Το ακίνητο βρίσκεται επί της διασταυρώσεως της Λεωφόρου Κνωσού 191 και της Ευάγγελου Χατζάκη, στο Ηράκλειο Κρήτης. Το οικόπεδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο, έχει συνολικό εμβαδόν 275,25 τ.μ. Το ακίνητο κατασκευάστηκε το 2001 και αποκτήθηκε από την Εταιρεία το 2014.

Από την 01.04.2002, το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στη «Γ. Σ. ΚΑΝΑΚΗΣ και ΣΙΑ ΕΕ» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ αορίστου χρόνου και λειτουργεί ως εμπορικό κατάστημα της αλυσίδας καταστημάτων της COCO-MAT. Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα το 2021 ανήλθε στο ποσό των €40.800, πλέον Φ.Π.Α. 24% και παραμένει ίδιο και για το 2022. Η εν λόγω εταιρεία δεν είναι συνδεδεμένο πρόσωπο με την Εκδότρια, κατά την έννοια του ΔΛΠ 24.

Από την 01.10.2017, τμήμα του δώματος, ιδιοκτησίας της Εταιρείας, επιφάνειας 23,50 τ.μ. είναι εκμισθωμένο στην «COSMOTE ΚΙΝΗΤΕΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ εννέα (9) έτη, για την εγκατάσταση και λειτουργία σταθμού κινητής τηλεφωνίας. Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα ανήλθε το 2021 στο ποσό των €12.264, και παραμένει το ίδιο κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου. Σημειώνεται ότι, τα τετραγωνικά μέτρα του δώματος δε συμπεριλαμβάνονται στη συνολική Μ.Ε.Ε. του ακινήτου. Η «COSMOTE ΚΙΝΗΤΕΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%).

Έτος Κατασκευής	2001
Έτος Κτήσης	2014
Εκτιμηθείσα Αξία	€733.000
M.E.E.	596,28
Ανάλυση της Μ.Ε.Ε. ανά χρήση	100% κατάσταση
Αριθμός μισθωτών	2
Ποσοστό πληρότητας	100%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

14. Κοντογιάννη 11 & Πατεράκη 15, Λυκόβρυση – Βιοτεχνία

Πρόκειται για γωνιακό αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο, το οποίο εκτείνεται σε υπόγειο, ισόγειο, πατάρι και α' όροφο, συνολικής επιφάνειας 1.412,73 τ.μ. Ειδικότερα, πρόκειται για τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες μετά του οικοπέδου τους. Το ακίνητο βρίσκεται στη διασταύρωση των οδών Δημ. Κοντογιάννη 11 και Πατεράκη 15 στο Δήμο Λυκόβρυσης - Πεύκης Αττικής. Το οικόπεδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο, έχει συνολικό εμβαδόν 1.132,65 τ.μ. Το κτίριο κατασκευάστηκε το 1979 και αποκτήθηκε από την Εταιρεία το 2016.

Από την 01.03.2020, το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην PUMPKIN & BAMBOO δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για επτά (7) έτη. Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα ανήλθε το 2021 στο ποσό των €30.330, πλέον Φ.Π.Α. 24% ενώ για το 2022 αναμένεται να ανέλθει στα €31.877, πλέον Φ.Π.Α. 24%.

Από την 01.10.2017, τρία μη συνεχόμενα τμήματα του δώματος του ακινήτου, που ανήκουν στην Εταιρεία ως ιδιοκτήτριας του συνόλου των οριζοντίων ιδιοκτησιών του ακινήτου, συνολικής επιφάνειας 17 τ.μ., είναι εκμισθωμένα στην εταιρεία «VICTUS NETWORKS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για εννέα (9) έτη, για την εγκατάσταση και λειτουργία σταθμού κινητής τηλεφωνίας. Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα ανήλθε το 2021 στο ποσό των €20.444, και παραμένει το ίδιο κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου. Σημειώνεται ότι, τα τετραγωνικά μέτρα του δώματος δε συμπεριλαμβάνονται στη συνολική Μ.Ε.Ε. του ακινήτου. Η «VICTUS NETWORKS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%). Η εν λόγω εταιρεία δεν είναι συνδεδεμένο πρόσωπο με την Εκδότρια, κατά την έννοια του ΔΠΛ 24.

Έτος Κατασκευής	1979
Έτος Κτήσης	2016
Έτος Ανακαίνισης	2016
Εκτιμηθείσα Αξία Μ.Ε.Ε.	€1.011.000
Ανάλυση της Μ.Ε.Ε. ανά χρήση	1.412,73
Αριθμός μισθωτών	100% βιοτεχνία
Ποσοστό πληρότητας	2
	100%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

15. Μαιζώνας 235 & Παπαφλέσσα 11, Πάτρα – Κατάστημα

Πρόκειται για εμπορικό γωνιακό κατάστημα, συνολικού εμβαδού 443,36 τ.μ., το οποίο αποτελείται από ισόγειο και πατάρι. Αναλυτικότερα, το ισόγειο αποτελείται από τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες καταστημάτων που είναι συνενωμένα σε έναν ενιαίο χώρο. Το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Μαιζώνας 235 & Παπαφλέσσα 11 στην Πάτρα και εντοπίζεται σε κτίριο μικτής χρήσεως (οικιστική και επαγγελματική), το οποίο έχει κατασκευαστεί το 1981. Το οικόπεδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο, έχει συνολικό εμβαδόν 1.166,36 τ.μ. Το ακίνητο αποκτήθηκε από την Εταιρεία το 2014.

Από την 21.01.2014, το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην COCO-MAT δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για δώδεκα (12) έτη. Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα ανέρχεται στο ποσό των €43.058, πλέον Φ.Π.Α. 24% ενώ για το 2022 αναμένεται να ανέλθει στα €45.254, πλέον Φ.Π.Α. 24%.

Έτος Κατασκευής	1981
Έτος Κτήσης	2014
Έτος Ανακαίνισης	2001
Εκτιμηθείσα Αξία Μ.Ε.Ε.	€450.000
Ανάλυση της Μ.Ε.Ε. ανά χρήση	443,36
Αριθμός μισθωτών	100% κατάστημα
Ποσοστό πληρότητας	1
	100%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

16. Παλαιά Τατοΐου 4, Κηφισιά – Γραφεία

Πρόκειται για αυτοτελές διώροφο κτίριο, το οποίο αξιοποιείται ως γραφείο, εκτείνεται σε υπόγειο, ισόγειο και α' όροφο, συνολικής επιφάνειας 830,01 τ.μ. και βρίσκεται επί της οδού Παλαιάς Τατοΐου 4. Το οικοπέδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο, έχει συνολικό εμβαδόν 635 τ.μ. Το κτίριο κατασκευάστηκε το 2009 και αποκτήθηκε από την Εταιρεία το 2014. Στο ακίνητο αυτό στεγάζεται η έδρα της Εταιρείας.

Από την 21.01.2014, το ακίνητο πλην τμημάτων που περιγράφονται κατωτέρω, είναι εκμισθωμένο στην COCO-MAT δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για δώδεκα (12) έτη. Το ετησιοποιημένο μίσθωμα ανήλθε το 2021 στο ποσό των €36.907, πλέον Φ.Π.Α. 24%, ενώ για το 2022 θα ανέλθει σε €38.790, πλέον Φ.Π.Α. 24%.

Από την 15.02.2018, τμήμα του ακινήτου συνολικής επιφάνειας 10,00 τ.μ. είναι εκμισθωμένο στη CITYSTOP δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για τρία (3) έτη, που έχει καταστεί αορίστου χρόνου. Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα ανήλθε το 2021 στο ποσό των €3.045, πλέον Φ.Π.Α. 24% και παραμένει το ίδιο κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Από την 16.02.2018, τμήμα του ακινήτου συνολικής επιφάνειας 10,00 τ.μ. είναι εκμισθωμένο στη PAVILLEM δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για τρία (3) έτη, που έχει καταστεί αορίστου χρόνου. Το ετησιοποιημένο μίσθωμα ανήλθε το 2021 στο ποσό των €3.045, πλέον Φ.Π.Α. 24% και παραμένει το ίδιο κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Έτος Κατασκευής	2009
Έτος Κτήσης	2014
Εκτιμηθείσα Αξία Μ.Ε.Ε.	€1.550.000
Ανάλυση της Μ.Ε.Ε. ανά χρήση	830,01
Αριθμός μισθωτών	100% γραφεία
Ποσοστό πληρότητας	3
	100%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

17. Φρεαττύδος 43 & Ακτής Θεμιστοκλέους 22, Πειραιάς – Κατάστημα

Πρόκειται για εμπορικό γωνιακό κατάστημα, το οποίο αποτελείται από ισόγειο και πατάρι και είναι προσφάτως ανακαινισμένο. Ειδικότερα, πρόκειται για δυο οριζόντιες ιδιοκτησίες καταστήματος και παταριού 128,40 τ.μ. η καθεμία, συνολικής επιφάνειας 256,80 τ.μ. Το ακίνητο βρίσκεται στη διασταύρωση των οδών Φρεαττύδος 43 και Θεμιστοκλέους 22 στο Δήμο Πειραιά και εντοπίζεται σε κτίριο οικιστικών χρήσεων, το οποίο έχει κατασκευαστεί το 1972. Το ακίνητο αποκτήθηκε από την Εταιρεία το 2014.

Από την 21.01.2014, το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην COCO-MAT δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ δώδεκα (12) ετών και πέντε (5) μηνών. Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα ανήλθε το 2021 στο ποσό των €30.756, πλέον Φ.Π.Α. 24% ενώ για το 2022 θα ανέλθει σε €32.325, πλέον Φ.Π.Α. 24%.

Έτος Κατασκευής	1972
Έτος Κτήσης	2014
Εκτιμηθείσα Αξία	€430.000
M.E.E.	256,80
Ανάλυση της M.E.E. ανά χρήση	100% κατάστημα
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

**Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

18. Ηροδότου 2, Αθήνα – Ξενοδοχείο

Πρόκειται για αυτοτελές, πολυώροφο διατηρητέο κτίριο συνολικής επιφάνειας 559,02 τ.μ., αποτελούμενο από ισόγειο και τρεις άνω του ισογείου ορόφους. Το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Ηροδότου στον αριθμό 2 στην περιοχή του Κολωνακίου και η λειτουργία του ως ξενοδοχείου ξεκίνησε τον Απρίλιο του 2019. Στην Εταιρεία ανήκουν τα 2/3 εξ' αδιαιρέτου της πλήρους κυριότητας. Το υπόλοιπο 1/3 ανήκει σε μη συνδεδεμένα πρόσωπα, κατά την έννοια του ΔΛΠ 24. Το οικόπεδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο, έχει συνολικό εμβαδόν 181,53 τ.μ. Το ακίνητο κατασκευάστηκε το 1936 και ανακατασκευάστηκε το 2018. Το ξενοδοχείο ξεκίνησε τη λειτουργία τον Απρίλιο του 2019 και λειτουργεί ενιαίως με το όμορο κτίριο της οδού Υψηλάντου 2, Αθήνα. Το ακίνητο αποκτήθηκε από την Εταιρεία το 2017.

Από την 01.10.2017, το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στη HOTEL CLUSTER δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ αρχικά για είκοσι πέντε (25) έτη, η οποία παρατάθηκε επί 2ετία κατόπιν άσκησης από τη μισθώτρια δικαιώματος που της παρασχέθηκε εκ του νόμου και ισχύει συνεπώς για είκοσι επτά (27) έτη. Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα ανήλθε το 2021 στο ποσό των €29.040, πλέον Φ.Π.Α. 24% και παραμένει το ίδιο κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Έτος Κατασκευής	1936
Έτος Κτήσης	2017
Έτος Ανακατασκευής	2018
Εκτιμηθείσα Αξία	€1.760.000
M.E.E.	559,02
Ανάλυση της M.E.E. ανά χρήση	100% ξενοδοχείο
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

**Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

Η M.E.E. αφορά στο 100% του κτιρίου και όχι στα 2/3 που ανήκουν στην Εταιρεία.

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

19. Κωνσταντά 17, Αθήνα – Γραφεία

Πρόκειται για οριζόντια ιδιοκτησία επί της οδού Κωνσταντά στον αριθμό 17 στην περιοχή των Άνω Πατησίων με συνολική επιφάνεια 105 τ.μ. Το ακίνητο βρίσκεται στον γ' όροφο πενταόροφης πολυκατοικίας με υπόγειο. Το οικόπεδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο, έχει συνολικό εμβαδόν 429,75 τ.μ. Το ακίνητο κατασκευάστηκε το 1973 και αποκτήθηκε από την Εταιρεία το 2015.

Από την 05.03.2018, το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στη TO AND FRO δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ για εννέα (9) έτη. Το ετησιοποιημένο μίσθωμα ανήλθε το 2021 στο ποσό των €6.000, πλέον Φ.Π.Α. 24% και παραμένει το ίδιο κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Έτος Κατασκευής	1973
Έτος Κτήσης	2015
Εκτιμηθείσα Αξία	€78.000
Μ.Ε.Ε.	105,00
Ανάλυση της Μ.Ε.Ε. ανά χρήση	100% γραφεία
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

20. Φαλήρου 5 και Παρόδου Συγγρού 34, Αθήνα – Ξενοδοχείο

Πρόκειται για αυτοτελές, πολυώροφο κτίριο που βρίσκεται επί των οδών Φαλήρου αριθμός 5 και Παρόδου Συγγρού αριθμός 34, στην Αθήνα και λειτουργεί ως ξενοδοχείο 5 αστέρων ενώ διαθέτει 95 δωμάτια. Πρόκειται για δεκαώροφο κτίριο με δύο υπόγεια και δώμα, συνολικής επιφανείας 5.169,18 τ.μ. που βρίσκεται σε οικόπεδο επιφάνειας 753,03 τ.μ. Στην Εταιρεία περιήλθε το οικόπεδο το 2016. Η κατασκευή του ξενοδοχείου ολοκληρώθηκε το 2019.

Για το συγκεκριμένο ακίνητο βλ. ενότητα 3.23 «Δικαστικές, Διοικητικές και Διαιτητικές Διαδικασίες» του Ενημερωτικού Δελτίου για τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις που αφορούν το ακίνητο και την ενότητα 2 «ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Από την 01.06.2019, το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στη HOTEL CLUSTER δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ισχύ έντεκα (11) ετών και επτά (7) μηνών. Το ετησιοποιημένο μίσθωμα ανήλθε το 2021 στο ποσό των €2.160.000, πλέον Φ.Π.Α. 24% ενώ για το 2022 θα ανέλθει σε €2.270.160, πλέον Φ.Π.Α. 24%.

Έτος Κατασκευής	2019
Έτος Κτήσης	2016
Εκτιμηθείσα Αξία	€25.000.000
Μ.Ε.Ε.	5.169,18
Ανάλυση της Μ.Ε.Ε. ανά χρήση	100% ξενοδοχείο
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

21. Λεωφόρος Πεντέλης 143, Μελίσσια – Ξενοδοχείο

Πρόκειται για ακίνητο, το οποίο αποτελείται από πέντε άνω του ισογείου οριζόντιες ιδιοκτησίες και βρίσκεται επί της Λεωφόρου Πεντέλης στον αριθμό 143, στα Μελίσσια. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου είναι 810,40 τ.μ. Παλαιότερα, το ακίνητο αποτελούσε τμήμα ξενοδοχείου με την επωνυμία «Ακράϊον». Το ακίνητο ξεκίνησε να κατασκευάζεται το 1962. Το οικόπεδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο, έχει συνολικό εμβαδόν 2.853,77 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει στη CITYSTOP. Το παρόν ακίνητο δεν είναι εκμισθωμένο.

Έτος Κατασκευής	1962
Έτος Κτήσης ¹	2018
Εκτιμηθείσα Αξία	€1.600.000
M.E.E.	810,40
Ανάλυση της M.E.E. ανά χρήση	-
Αριθμός μισθωτών	-
Ποσοστό πληρότητας	-

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

1. Ως έτος κτήσης νοείται η απόκτηση των μετοχών της CITYSTOP από την Εταιρεία.

22. Παραλιακός Οικισμός Ξηφιά, Μονεμβασιά – Οικιστική Κατοικία

Πρόκειται για διώροφη κατοικία με υπόγειο, ισόγειο ξενώνα, τρεις ισόγειες αποθήκες και πισίνα με συνολική επιφάνεια 457,53 τ.μ. επί οικοπέδου 3.736,50 τ.μ. Το ακίνητο κατασκευάστηκε το 1989 και αποκτήθηκε από την Εταιρεία το 2015.

Το ακίνητο δεν είναι εκμισθωμένο.

Έτος Κατασκευής	1989
Έτος Κτήσης	2015
Εκτιμηθείσα Αξία	€920.000
M.E.E.	457,53
Ανάλυση της M.E.E. ανά χρήση	-
Αριθμός μισθωτών	-
Ποσοστό πληρότητας	-

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

23. Τατοΐου 161, Κηφισιά – Γήπεδο

Πρόκειται για τμήμα γηπέδου (κάθετη ιδιοκτησία) επιφάνειας (του τμήματος) 15.959 τ.μ. το οποίο βρίσκεται επί της οδού Τατοΐου 161 στην Κηφισιά. Η εν λόγω κάθετη ιδιοκτησία ανήκει στην Εταιρεία κατά συγκυριότητα και κατά τα 77/96 εξ αδιαιρέτου, ενώ κατά τα υπόλοιπα 19/96 εξ αδιαιρέτου ανήκει σε μη συνδεδεμένο, κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, με την Εταιρεία πρόσωπο και έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο γήπεδο, επιφανείας 18.501,50 τ.μ., 864/1000 εξ αδιαιρέτου. Το ακίνητο αποκτήθηκε από την Εταιρεία το 2014. Βλ. ενότητα 3.23 «Δικαστικές, Διοικητικές και Διαιτητικές Διαδικασίες» του Ενημερωτικού Δελτίου για τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις που αφορούν το ακίνητο. Από την 18.05.2018, τμήμα του ακινήτου είναι εκμισθωμένο, ως χώρος στάθμευσης, στην εταιρεία ΤΟ AND FRO δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που έχει καταστεί αορίστου χρόνου. Το ετησιοποιημένο μίσθωμα ανήλθε το 2021 στο ποσό των €12.000, πλέον Φ.Π.Α. 24% και παραμένει ίδιο κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Έτος Κατασκευής	-
Έτος Κτήσης	2014
Εκτιμηθείσα Αξία	€100.000
M.E.E.	15.959,00
Ανάλυση της M.E.E. ανά χρήση	-
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	-

**Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

24. 17^ο χλμ. Εθνικής Οδού Αθηνών-Λαμίας, Κηφισιά – Γήπεδο

Πρόκειται για γήπεδο συνολικής επιφάνειας 1.353,28 τ.μ. το οποίο βρίσκεται επί της Εθνικής Οδού Αθηνών – Λαμίας, στο 17^ο χιλιόμετρο και ανήκει στην Εταιρεία κατά συγκυριότητα και κατά ποσοστό 57,50% εξ αδιαιρέτου, ενώ το υπόλοιπο 42,50% ανήκει σε τρίτους, μη συνδεδεμένα με την Εταιρεία πρόσωπα. Το ακίνητο αποκτήθηκε από την Εταιρεία το 2014.

Το γήπεδο δεν είναι εκμισθωμένο.

Έτος Κατασκευής	-
Έτος Κτήσης	2014
Εκτιμηθείσα Αξία	€7.800
Μ.Ε.Ε.	1.353,28
Ανάλυση της Μ.Ε.Ε. ανά χρήση	-
Αριθμός μισθωτών	-
Ποσοστό πληρότητας	-

**Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

25. Θέση «Παλαιοπαναγία», Παιανία – Γήπεδο

Πρόκειται για γήπεδο το οποίο βρίσκεται στη θέση «Παλαιοπαναγία» στην οδό Σεφέρη στο Δήμο Παιανίας, συνολικής επιφάνειας 9.243,55 τ.μ.. Αποκτήθηκε από την Εταιρεία το 2014.

Το γήπεδο δεν είναι εκμισθωμένο.

Έτος Κατασκευής	-
Έτος Κτήσης	2014
Εκτιμηθείσα Αξία	€153.000
Μ.Ε.Ε.	9.243,55
Ανάλυση της Μ.Ε.Ε. ανά χρήση	-
Αριθμός μισθωτών	-
Ποσοστό πληρότητας	-

**Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

26. Θέση «Παλαιοπαναγία», Παιανία – Γήπεδο

Πρόκειται για γήπεδο το οποίο βρίσκεται στη θέση «Παλαιοπαναγία» στην οδό Σεφέρη στο Δήμο Παιανίας, συνολικής επιφάνειας 5.758,04 τ.μ. Αποκτήθηκε από την Εταιρεία το 2014.

Το γήπεδο δεν είναι εκμισθωμένο.

Έτος Κατασκευής	-
Έτος Κτήσης	2014
Εκτιμηθείσα Αξία	€143.000
Μ.Ε.Ε.	5.758,04
Ανάλυση της Μ.Ε.Ε. ανά χρήση	-
Αριθμός μισθωτών	-
Ποσοστό πληρότητας	-

**Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

27. ΒΙ.ΠΕ. Ξάνθης, Ο.Τ. 2, Εύμοιρο Ξάνθης – Γήπεδο

Πρόκειται για γήπεδο συνολικής επιφάνειας 31.704,86 τ.μ. το οποίο βρίσκεται εντός της βιομηχανικής περιοχής της Ξάνθης. Αποκτήθηκε από την Εταιρεία το 2014.

Το γήπεδο δεν είναι εκμισθωμένο.

Έτος Κατασκευής	-
Έτος Κτήσης	2014
Εκτιμηθείσα Αξία Μ.Ε.Ε.	€710.000
Ανάλυση της Μ.Ε.Ε. ανά χρήση	31.704,86
Ετησιοποιημένα μισθώματα	-
Αριθμός μισθωτών	-
Ποσοστό πληρότητας	-

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

28. Παραλιακός οικισμός Ξηφιά, Μονεμβασιά – Οικόπεδο

Πρόκειται για γεωτεμάχιο συνολικής επιφάνειας 17.609,30 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στον παραλιακό οικισμό Ξηφιά στη Μονεμβασιά Λακωνίας. Αποκτήθηκε από την Εταιρεία το 2015.

Το οικόπεδο δεν είναι εκμισθωμένο.

Έτος Κατασκευής	-
Έτος Κτήσης	2015
Εκτιμηθείσα Αξία Μ.Ε.Ε.	€4.056.000
Ανάλυση της Μ.Ε.Ε. ανά χρήση	17.609,30
Ετησιοποιημένα μισθώματα	-
Αριθμός μισθωτών	-
Ποσοστό πληρότητας	-

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

29. Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου 21-25, Αθήνα – Σταθμός Αυτοκινήτων

Πρόκειται για ημιτελές κτίριο σταθμού αυτοκινήτων, μέσα σε κέλυφος διατηρητέων κτιρίων με συνολική επιφάνεια 5.528,93 τ.μ. Βρίσκεται επί των οδών Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου 21-25 στην Αθήνα σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 821,30 τ.μ. και κατασκευάστηκε το 2000. Αποκτήθηκε από την Εταιρεία τον Νοέμβριο του 2018.

Το ακίνητο δεν είναι εκμισθωμένο.

Έτος Κατασκευής	2000
Έτος Κτήσης	2018
Εκτιμηθείσα Αξία Μ.Ε.Ε.	€9.100.000
Ανάλυση της Μ.Ε.Ε. ανά χρήση	5.528,93
Ετησιοποιημένα μισθώματα	-
Αριθμός μισθωτών	-
Ποσοστό πληρότητας	-

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

30. Παραλιακός οικισμός Ξηφιά, Μονεμβασιά – Οικόπεδο

Πρόκειται για οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 1.299,62 τ.μ. το οποίο βρίσκεται εντός του οικισμού Ξηφιά στη Μονεμβασιά Λακωνίας. Αποκτήθηκε από την Εταιρεία το 2020.

Το οικόπεδο δεν είναι εκμισθωμένο.

Έτος Κατασκευής	-
Έτος Κτήσης	2020
Εκτιμηθείσα Αξία	€51.700
Μ.Ε.Ε.	1.299,62
Ανάλυση της Μ.Ε.Ε. ανά χρήση	-
Αριθμός μισθωτών	-
Ποσοστό πληρότητας	-

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

31. Θέση «ΣΙΜΟΣ ΛΕΥΚΗΣ», Ελαφόνησος – Γήπεδο

Πρόκειται για γήπεδο το οποίο βρίσκεται στη θέση «ΣΙΜΟΣ ΛΕΥΚΗΣ» του Δήμου Ελαφονήσου του Ν. Λακωνίας, συνολικής επιφάνειας 4.430,32 τ.μ.. Αποκτήθηκε από την Εταιρεία το 2021.

Το γήπεδο δεν είναι εκμισθωμένο.

Βλ. ενότητα 3.23 «Δικαστικές, Διοικητικές και Διαιτητικές Διαδικασίες» του Ενημερωτικού Δελτίου για τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις που αφορούν το ακίνητο.

Έτος Κατασκευής	-
Έτος Κτήσης	2021
Εκτιμηθείσα Αξία	€239.000
Μ.Ε.Ε.	4.430,32
Ανάλυση της Μ.Ε.Ε. ανά χρήση	-
Αριθμός μισθωτών	-
Ποσοστό πληρότητας	-

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

32. Θέση «ΛΕΥΚΗΣ», Ελαφόνησος – Γήπεδο

Πρόκειται για γήπεδο το οποίο βρίσκεται στη θέση «ΛΕΥΚΗΣ» του Δήμου Ελαφονήσου του Ν. Λακωνίας, συνολικής επιφάνειας 4.500 τ.μ.. Αποκτήθηκε από την Εταιρεία το 2021.

Το γήπεδο δεν είναι εκμισθωμένο.

Βλ. ενότητα 3.23 «Δικαστικές, Διοικητικές και Διαιτητικές Διαδικασίες» του Ενημερωτικού Δελτίου για τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις που αφορούν το ακίνητο.

Έτος Κατασκευής	-
Έτος Κτήσης	2021
Εκτιμηθείσα Αξία	€245.000
Μ.Ε.Ε.	4.500
Ανάλυση της Μ.Ε.Ε. ανά χρήση	-

Αριθμός μισθωτών	-
Ποσοστό πληρότητας	-

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

33. Θέση «ΛΕΥΚΗΣ», Ελαφόνησος – Γήπεδο

Πρόκειται για γήπεδο το οποίο βρίσκεται στη θέση «ΛΕΥΚΗΣ» του Δήμου Ελαφονήσου του Ν. Λακωνίας, συνολικής επιφάνειας 4.850 τ.μ.. Αποκτήθηκε από την Εταιρεία το 2021.

Το γήπεδο δεν είναι εκμισθωμένο.

Βλ. ενότητα 3.23 «Δικαστικές, Διοικητικές και Διαιτητικές Διαδικασίες» του Ενημερωτικού Δελτίου για τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις που αφορούν το ακίνητο.

Έτος Κατασκευής	-
Έτος Κτήσης	2021
Εκτιμηθείσα Αξία Μ.Ε.Ε.	€258.000
Ανάλυση της Μ.Ε.Ε. ανά χρήση	4.850
Αριθμός μισθωτών	-
Ποσοστό πληρότητας	-

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

34. Ασκληπιού 96-96Α, Αθήνα – Κατοικία

Πρόκειται για διατηρητέο κτίριο, το οποίο εκτείνεται σε ισόγειο, δυο ορόφους άνωθεν αυτού και δώμα, συνολικής επιφάνειας 451,32 τ.μ. Το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Ασκληπιού στους αριθμούς 96-96Α στην θέση «ΠΙΝΑΚΩΤΑ» του Δήμου Αθηναίων. Το οικόπεδο, επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο, έχει συνολικό εμβαδόν 165,50 τ.μ. Το ακίνητο κατασκευάστηκε το 1934 και αποκτήθηκε από την Εταιρεία τον Ιανουάριο 2022. Το ακίνητο δεν είναι εκμισθωμένο.

Για περισσότερες πληροφορίες βλέπε ενότητα 3.25 «Σημαντικές Μεταβολές στην Χρηματοοικονομική Κατάσταση της Εκδότριας» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Έτος Κατασκευής	1934
Έτος Κτήσης	2022
Εκτιμηθείσα Αξία Μ.Ε.Ε.	€518.000
Ανάλυση της Μ.Ε.Ε. ανά χρήση	451,32
Αριθμός μισθωτών	-
Ποσοστό πληρότητας	-

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την έκθεση εκτίμησης του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2021, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχει διενεργηθεί νομικός έλεγχος από το Νομικό Ελεγκτή, όπως περιγράφεται στην από 25.05.2022 Έκθεση Συμπερασμάτων Νομικού Ελέγχου.

3.7 Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματες & λοιπές εξασφαλίσεις

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το υπ' αριθ. 20 ακίνητο της Εταιρείας επί των οδών Φαλήρου 5 και Παρόδου Συγγρού 34, Αθήνα (βλ. ενότητα 3.6 «Συνοπτική Περιγραφή των Ακινήτων του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου), που αποτελεί το 24,91% των επενδύσεων της σε όρους Εκτιμηθείσας Αξίας, βαρύνεται με εμπράγματο βάρος (προσημείωση υποθήκης) και άλλες εξασφαλίσεις που έχουν δοθεί από την Εταιρεία για την εξασφάλιση της αποπληρωμής δανείων της. Ειδικότερα, στο πλαίσιο της από 15.10.2018 σύμβασης ομολογιακού δανείου ποσού €4,2 εκ. της Εταιρείας με την Τράπεζα «Επενδυτική Τράπεζα Ελλάδος ΑΕ», ήδη μετονομασθείσα σε «Τράπεζα Optima bank ΑΕ», με ανεξόφλητο υπόλοιπο κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου €1.890 χιλ., έχουν δοθεί εξασφαλίσεις υπέρ της Τράπεζας Optima bank ΑΕ, ως εκπροσώπου των Ομολογιούχων.

Για περισσότερες πληροφορίες βλ. ενότητα 3.15.2 «Δανειακές συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Επίσης, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου επί του υπ' αριθ. 27 ακινήτου (βλ. ενότητα 3.6 «Συνοπτική Περιγραφή των Ακινήτων του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου) της Εταιρείας στην Ξάνθη (οικόπεδο εντός της ΒΙΠΕ Ξάνθης) υφίσταται εγγεγραμμένη προσημείωση υποθήκης υπέρ της Εμπορικής Τράπεζας της Ελλάδος ΑΕ (η οποία συγχωνεύθηκε με την ALPHA BANK) και κατά της προκτήτορος της Εταιρείας ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία ΜΑΧΙ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ για δραχμές 150.000.000 ήτοι το ισόποσο των €440.205,43. Η προσημείωση ενεγράφη το 1996 και δεν έχει μεταφερθεί στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου που τηρείται στο Κτηματολογικό Γραφείο Ξάνθης, καθώς η απαίτηση έχει εξοφληθεί. Η Εταιρεία βρίσκεται σε συνεννόηση με την προσημιούχο δανειστρία ALPHA BANK, διάδοχο της Εμπορικής Τράπεζας, για την εξάλειψη της προσημείωσης¹. Η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν την 31.12.2021 σε €710 χιλ.

Η Εταιρεία την 03.03.2021 σύναψε σύμβαση δανείου ύψους €500 χιλ. με την «Τράπεζα Optima bank Α.Ε.», πενταετούς διάρκειας με 12μηνη περίοδο χάριτος, με σκοπό την κάλυψη των αναγκών της Εταιρείας σε κεφάλαιο κίνησης. Μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν έχει γίνει αποπληρωμή χρεολυσίων του δανείου λόγω της προαναφερθείσας περιόδου χάριτος. Προς εξασφάλιση του δανείου παρασχέσθηκε ενέχυρο επί τραπεζικής κατάθεσης της Εταιρείας στην Τράπεζα Optima bank ΑΕ, το οποίο αποτελεί εμπράγματη εξασφάλιση.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη εγγεγραμμένα επί ακινήτων των Θυγατρικών.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχει διενεργηθεί νομικός έλεγχος από το Νομικό Ελεγκτή, όπως περιγράφεται στην από 25.05.2022 Έκθεση Συμπερασμάτων Νομικού Ελέγχου.

3.8 Θεσμικό Πλαίσιο

Οι ελληνικές ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) ιδρύονται, αδειοδοτούνται και λειτουργούν σύμφωνα με τα άρθρα 21 – 31 του Ν. 2778/1999 για τις εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητα και τις διατάξεις του Ν. 4209/2013 για τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων, όπως εκάστοτε ισχύουν. Τα ζητήματα που δεν προβλέπονται στους παραπάνω νόμους διέπονται από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4548/2018 για τις ανώνυμες εταιρείες, όπως ισχύει.

¹ Αναμένεται η έκδοση βεβαίωσης περί εξόφλησης και συναίνεσης στην άρση του βάρους από την ALPHA BANK.

Εκτός από την ελληνική χρηματοπιστωτική νομοθεσία που εφαρμόζεται σε όλες τις εισηγμένες εταιρείες, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υπόκεινται επίσης στις αποφάσεις που εκδίδει ο Υπουργός Οικονομικών καθώς και η Ε.Κ. κατ' εξουσιοδότηση του Ν. 2778/1999, του 4209/2013 και του Ν. 4514/2018 (ο οποίος ενσωμάτωσε στο ελληνικό δίκαιο την Οδηγία 2014/65/ΕΕ (MiFID II) για τις αγορές χρηματοπιστωτικών μέσων), όπως ισχύουν, συμπεριλαμβανομένων της εγκυκλίου 43 της Ε.Κ. και των αποφάσεων της Ε.Κ. υπ' αριθμ. 7/259/19.12.2002, 13/350/31.8.2005, 8/259/19.12.2002, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις υπ' αριθμ. 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.7.2016, και 4/452/1.11.2007, όπως ισχύουν.

Σύμφωνα με το άρθρο 21 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει και τις ειδικότερες διατάξεις αυτού, ο αποκλειστικός σκοπός της Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και γενικώς η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του ίδιου νόμου.

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. αδειοδοτούνται και εποπτεύονται από την Ε.Κ. ενώ οι μετοχές τους εισάγονται υποχρεωτικά προς διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π..

3.8.1 Βασικές διατάξεις για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα

i. Ελάχιστο Μετοχικό Κεφάλαιο

Σύμφωνα με το άρθρο 21 παράγραφος 2 του Ν. 2778/1999, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται να έχουν κατ' ελάχιστον μετοχικό κεφάλαιο ύψους €25.000.000 που εισφέρεται ολοσχερώς κατά την σύστασή τους. Το ύψος του ποσού αυτού μπορεί να μεταβάλλεται με απόφαση της Ε.Κ. Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. εκδίδουν υποχρεωτικά ονομαστικές μετοχές.

ii. Επιτρεπόμενες επενδύσεις και περιορισμοί στις επενδύσεις των Α.Ε.Ε.Α.Π.

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, μια Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορεί να επενδύσει τα διαθέσιμά της, με την επιφύλαξη που επίσης αναφέρεται στο εν λόγω άρθρο, αποκλειστικά σε:

1. Ακίνητη περιουσία, καθώς και δικαιώματα, μετοχές ή μερίδια σε ακίνητη περιουσία σε ποσοστό τουλάχιστον 80% του ενεργητικού της,
2. σε καταθέσεις και μέσα χρηματαγοράς, κατά την έννοια της παρ. 17 του άρθρου 4 του Ν. 4514/2018 συμπεριλαμβανομένων εντόκων γραμματίων, αποδεικτικών κατάθεσης και εμπορικών γραμματίων που αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης στη χρηματαγορά, εξαιρουμένων των μέσων πληρωμής, ,
3. σε άλλα κινητά και ακίνητα που εξυπηρετούν λειτουργικές ανάγκες της Α.Ε.Ε.Α.Π., τα οποία δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν σωρευτικά, κατά την απόκτησή τους, το δέκα τοις εκατό (10%) του ενεργητικού της. Σημειώνεται ότι, η Α.Ε.Ε.Α.Π. δύναται να τηρεί τα διαθέσιμά της σε καταθέσεις και μέσα χρηματαγοράς ως μορφή τοποθέτησης για εύλογο χρόνο έως τη διενέργεια των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, τηρούμενης της διατάξεως της παραγράφου 1 του άρθρου 23 του Ν. 2778/1999.

Για τους σκοπούς καθορισμού των επιτρεπόμενων επενδύσεων Α.Ε.Ε.Α.Π και σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999, ως «ακίνητη περιουσία», στην οποία μπορεί να επενδύει μια Α.Ε.Ε.Α.Π., νοούνται τα κάθε είδους ακίνητα που ευρίσκονται στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος-μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου ή σε τρίτο κράτος, σύμφωνα με την περίπτωση γ. κατωτέρω, τα οποία μια Α.Ε.Ε.Α.Π. αποκτά κατά πλήρη ή ψιλή κυριότητα ή επί των οποίων συστήνεται επικαρπία υπέρ της εταιρείας (εκτός από τις περιπτώσεις όπου ο Ν. 2778/1999 ρητά επιτρέπει να επενδύσουν σε άλλης μορφής δικαιώματα επί ακίνητης περιουσίας) και τα οποία εμπίπτουν σε μία τουλάχιστον από τις παρακάτω περιπτώσεις:

- α. Μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως:
- i. επαγγελματική στέγη, για εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικώς των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, της τουριστικής κατοικίας και των μαρίνων ελλιμενισμού ή και
 - ii. κατοικίες με σκοπό την εκμετάλλευσή τους, συμπεριλαμβανομένης της εξοχικής κατοικίας, μόνα τους ή από κοινού με άλλα ακίνητα. Το σύνολο των επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π. σε ακίνητα οικιστικού σκοπού, κατά το χρόνο κτήσεως, πρέπει να είναι κατώτερο του 25% του συνόλου των επενδύσεών της.
- β. Είναι υπό ανέγερση, συμπεριλαμβανομένων των οικοπέδων επί των οποίων έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής ακινήτου, αποπεράτωση, επισκευή, αναπαλαίωση, συντήρηση, μεταβολή χρήσης και μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τους σκοπούς που αναγράφονται ανωτέρω στο σημείο α., σύμφωνα με αναλυτικό πρόγραμμα που καταρτίζεται με ευθύνη του διοικητικού συμβουλίου της Α.Ε.Ε.Α.Π., ειδικά προς αυτόν τον σκοπό και που κοινοποιείται στην Ε.Κ. και, επιπλέον, οι ανωτέρω εργασίες είναι δυνατόν να ολοκληρωθούν εντός τριάντα έξι (36) μηνών από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας, εφόσον η άδεια εκδοθεί από την Α.Ε.Ε.Α.Π. μετά την απόκτηση του ακινήτου από αυτή. Αν η άδεια προϋπήρχε, το χρονικό διάστημα των τριάντα έξι μηνών ισχύει από την ημερομηνία απόκτησης του ακινήτου από την Α.Ε.Ε.Α.Π. Σε περίπτωση αναθεώρησης της άδειας, το ανωτέρω διάστημα παρατείνεται έως τη λήξη ισχύος της αναθεώρησης. Σε περίπτωση που το έργο προβλέπεται να ολοκληρωθεί σε διαδοχικές φάσεις λόγω του μεγέθους του, το ανωτέρω διάστημα θα αφορά στην πρώτη φάση του έργου. Τα έξοδα των ανωτέρω εργασιών για τα ακίνητα της κατηγορίας αυτής δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν, στο σύνολό τους, το σαράντα τοις εκατό (40%) επί του συνόλου των επενδύσεων της εταιρείας σε ακίνητη περιουσία, όπως αυτή θα έχει διαμορφωθεί μετά την ολοκλήρωση των εργασιών. Το πρόγραμμα του πρώτου εδαφίου αναφέρει το χρονικό διάστημα εντός του οποίου προβλέπεται να ολοκληρωθούν οι ανωτέρω εργασίες και αναλυτική πρόβλεψη των εξόδων που συνδέονται με αυτές.
- γ. Ευρίσκονται σε τρίτα, εκτός Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου, κράτη και είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθούν άμεσα για κάποιον από τους σκοπούς που αναγράφονται στο σημείο α. ανωτέρω, εφόσον, στο σύνολό τους, δεν υπερβαίνουν σε αξία το είκοσι τοις εκατό (20%) του συνόλου των επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π. σε ακίνητα.
- δ. Οικόπεδα εντός και εκτός σχεδίου στα οποία δύνανται να ανεγερθούν κτίσματα που μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τους σκοπούς που αναφέρονται στο σημείο α. ανωτέρω και για τα οποία δύνανται να εκδοθεί άδεια οικοδομής μετά την απόκτησή τους από την Α.Ε.Ε.Α.Π., η οποία υποχρεούται να υποβάλει αίτηση για την έκδοση της εν λόγω άδειας εντός 5 ετών από την απόκτηση του οικοπέδου. Ειδικότερα, η αξία του συνόλου των οικοπέδων αυτών, δεν μπορεί να είναι ανώτερη, κατά τον χρόνο κτήσεως, του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) των συνολικών επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π. Μετά την ολοκλήρωση της ανέγερσης των ακινήτων αυτών, τα εν λόγω ακίνητα εντάσσονται στην περίπτωση α' της παραγράφου 1.

Σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, η Α.Ε.Ε.Α.Π. δύναται επίσης να επενδύει είτε σε:

- α. δικαιώματα από χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων των περιπτώσεων α και β της παραγράφου 2 του ίδιου άρθρου είτε με απευθείας κατάρτιση από την Εταιρεία σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων είτε με εκχώρηση σε αυτήν προϋφιστάμενης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων που έχει συνάψει τρίτος, ή και

- β. δικαιώματα επιφανείας επί δημόσιων κτημάτων της παρ. 1 του άρθρου 18 του Ν. 3986/2011, όπως εκάστοτε ισχύει, καθώς και μακροχρόνιες (διάρκειας κατ' ελάχιστον είκοσι (20) ετών) μισθώσεις και/ή παραχωρήσεις χρήσης ή εμπορικής εκμετάλλευσης ακινήτων των περιπτώσεων α και β της παραγράφου 2 του ίδιου άρθρου, όπως εκτάσεων για ανέγερση ξενοδοχειακών και εν γένει τουριστικού ενδιαφέροντος εγκαταστάσεων, μαρίνων ελλιμενισμού, εκτάσεων δυναμένων να υπαχθούν σε προνομιακό ή ιδιαίτερο καθεστώς δόμησης και οικιστικής ανάπτυξης, εκτάσεων ιδιαίτερου φυσικού κάλλους των οποίων η αξιοποίηση είναι επιτρεπτή υπό ιδιαίτερους όρους, εμπορικών ακινήτων, βιομηχανικών ακινήτων, ή/και
- γ. απαιτήσεις προς απόκτηση ακίνητης περιουσίας, καθώς και δικαιωμάτων, μετοχών ή μεριδίων σε ακίνητη περιουσία κατά την έννοια της παραγράφου 2 του ίδιου άρθρου και της παραγράφου 3 αυτού, βάσει συμβολαιογραφικών προσυμφώνων ή συμβατικών κειμένων αντιστοίχου τύπου ως προς τη δεσμευτικότητα των μερών ανάλογα με το εφαρμοστέο δίκαιο, υπό την προϋπόθεση ότι έχει συμβατικώς διασφαλισθεί:
- το μέγιστο τίμημά τους,
 - ο μέγιστος χρόνος κατάρτισης του οριστικού συμβολαίου, ο οποίος δύναται να παρατείνεται με αιτιολογημένη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, κατόπιν εισήγησης της Επενδυτικής Επιτροπής,
 - η προκαταβολή τιμήματος, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) του συνολικού τιμήματος, εφάπαξ ή με τμηματικές καταβολές και υπό την προϋπόθεση ότι η αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία καταβολής της προκαταβολής, όπως αυτή προσδιορίζεται από τον τακτικό ανεξάρτητο εκτιμητή της παραγράφου 7, είναι τουλάχιστον ίση με το σύνολο της δοθείσας ως το χρονικό αυτό σημείο προκαταβολής,
 - η ποινική ρήτρα του πωλητή, η οποία δεν μπορεί να υπολείπεται του εκατόν πενήντα τοις εκατό (150%) της προκαταβολής ή η λήψη από τον πωλητή εμπράγματων ή/και ενοχικών εξασφαλίσεων για το ίδιο ως ανωτέρω ποσοστό.

Ειδικά, προκειμένου περί ακινήτων της περίπτωσης β της παραγράφου 2 του ίδιου άρθρου 22 του Ν. 2778/1999, ο χρόνος έναρξης των εργασιών δεν μπορεί να απέχει χρονικό διάστημα μεγαλύτερο του έτους από την κατάρτιση του προσυμφώνου. Το χρονικό αυτό διάστημα μπορεί να παραταθεί για άλλους δώδεκα (12) μήνες με αιτιολογημένη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Α.Ε.Ε.Α.Π., κατόπιν εισήγησης της Επενδυτικής Επιτροπής, ή/και

- δ. τουλάχιστον ογδόντα τοις εκατό (80%) των μετοχών ή μεριδίων εταιρείας, εξαιρουμένων των προσωπικών εταιρειών, με αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων, το σύνολο του παγίου κεφαλαίου της οποίας είναι επενδεδυμένο σε ακίνητη περιουσία ή/και δικαιώματα ή/ και απαιτήσεις ακίνητης περιουσίας, κατά την έννοια των παρ. 2 και των περιπτώσεων α, β και γ της παρούσας παραγράφου 3 του ίδιου άρθρου, ή εταιρείας χαρτοφυλακίου ή/και
- ε. τουλάχιστον ογδόντα τοις εκατό (80%) των μετοχών εταιρείας συμμετοχών, που επενδύει αποκλειστικώς σε εταιρείες της περίπτωσης δ ή και
- στ. τουλάχιστον δέκα τοις εκατό (10%) των μετοχών ή μεριδίων εταιρείας ή οργανισμού της περίπτωσης ζ, εξαιρουμένων των προσωπικών εταιρειών, εφόσον:
- σκοπός της εταιρείας ή του οργανισμού είναι η απόκτηση, διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων και παροχής υπηρεσιών άμεσα συνδεδεμένων και συναφών με τη χρήση,

λειτουργία και εκμετάλλευση των ακινήτων αυτών, περιλαμβανομένης της διενέργειας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά την έννοια του άρθρου 22, και

- σκοπός της συμμετοχής της Α.Ε.Ε.Α.Π. στο κεφάλαιο της εταιρείας ή του οργανισμού είναι η εφαρμογή κοινής επιχειρηματικής στρατηγικής ή στρατηγικών για την ανάπτυξη ακινήτου ή ακινήτων ελάχιστης αξίας τουλάχιστον δέκα εκατομμυρίων (10.000.000) ευρώ, σύμφωνα με επενδυτικό πρόγραμμα, που καταρτίζεται με ευθύνη του διοικητικού συμβουλίου της εταιρείας ή το αντίστοιχο διοικητικό όργανο σε περίπτωση άλλης εταιρικής μορφής ή εταιρείας άλλης χώρας ή οργανισμού, για το οποίο λαμβάνει γνώση το Δ.Σ. της Α.Ε.Ε.Α.Π. και κοινοποιείται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Το εν λόγω επενδυτικό πρόγραμμα, μαζί με έκθεση προόδου αυτού, εγκρίνεται ετησίως από το Δ.Σ. της εταιρείας ή το αντίστοιχο όργανο σε περίπτωση άλλης εταιρικής μορφής ή εταιρείας άλλης χώρας ή οργανισμού και η σχετική έκθεση προόδου τίθεται υπόψη του διοικητικού συμβουλίου της Α.Ε.Ε.Α.Π., που τοποθετείται σχετικώς και αξιολογεί την πρόοδο του προγράμματος. Η σχετική έκθεση αξιολόγησης του διοικητικού συμβουλίου της Α.Ε.Ε.Α.Π. υποβάλλεται από την Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Σε περίπτωση που η Α.Ε.Ε.Α.Π. δεν ελέγχει την εταιρεία, η Α.Ε.Ε.Α.Π. μετέχει με τουλάχιστον ένα (1) μέλος με δικαίωμα ψήφου στο Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας αυτής ή στο αντίστοιχο διοικητικό όργανο σε περίπτωση άλλης εταιρικής μορφής ή εταιρείας άλλης χώρας.

ζ. Τουλάχιστον ογδόντα τοις εκατό (80%) των μετοχών ή μεριδίων:

- ΟΣΕΚΑ του Ν. 4099/2012 (Α` 250) ή της Οδηγίας 2009/65/ΕΚ, με την προϋπόθεση ότι οι ΟΣΕΚΑ επενδύουν το ενεργητικό τους, αποκλειστικά ή κυρίως, σε κινητές αξίες εταιριών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία ή εταιριών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων,
- ανωνύμων εταιριών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) ή αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας του Ν. 2778/1999 (Α` 295) ή σε αντίστοιχες εταιρείες ή αμοιβαία ή άλλα επενδυτικά κεφάλαια κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και
- οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων (ΟΕΕ) του νόμου «Προσαρμογή της ελληνικής νομοθεσίας στην Οδηγία 2011/61/ΕΕ σχετικά με τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων και την Οδηγία 2011/89/ΕΕ σχετικά με τη συμπληρωματική εποπτεία των χρηματοπιστωτικών οντοτήτων που ανήκουν σε χρηματοπιστωτικούς ομίλους ετερογενών δραστηριοτήτων, μέτρα για την εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΕ) 648/2012/ΕΕ περί εξωχρηματιστηριακών παραγώγων, κεντρικών αντισυμβαλλόμενων και αρχείων καταγραφής συναλλαγών και άλλες διατάξεις» ή της Οδηγίας 2011/61/ ΕΕ, υπό τις εξής προϋποθέσεις:
 - i. έχουν λάβει άδεια λειτουργίας σε κράτος - μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης,
 - ii. διέπονται από το δίκαιο κράτους - μέλους και εποπτεύονται από την αρμόδια εποπτική αρχή κράτους - μέλους
 - iii. και τα διαθέσιμα τους επενδύονται αποκλειστικά ή κυρίως σύμφωνα με τις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999.

Οι επενδύσεις της Α.Ε.Ε.Α.Π. σε μετοχές εταιριών των περιπτώσεων δ και ε αφορούν και σε υπό σύσταση εταιρείες, υπό την προϋπόθεση ότι τα διαθέσιμα των εν λόγω υπό σύσταση εταιριών θα έχουν επενδυθεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στις εν λόγω περιπτώσεις εντός χρονικού διαστήματος 12 μηνών από την ημερομηνία επένδυσης της Α.Ε.Ε.Α.Π. Για τις επενδύσεις των υπό σύσταση εταιριών παρατίθεται αναλυτική αναφορά στην εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π.

Σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999 και με την επιφύλαξη του αμέσως επόμενου εδαφίου, η αξία του συνόλου των ακινήτων της Α.Ε.Ε.Α.Π., επί των οποίων αυτή δεν έχει πλήρη κυριότητα, πρέπει να είναι κατώτερη του είκοσι τοις εκατό (20%), κατά το χρόνο κτήσεως, του συνόλου των επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π. Σε περίπτωση απόκτησης από την Α.Ε.Ε.Α.Π. δικαιωμάτων από χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, κατά την έννοια της περίπτωσης α της παραγράφου 3 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999, η αξία του συνόλου αυτών των δικαιωμάτων πρέπει να είναι κατώτερη, κατά το χρόνο κτήσεως, του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του συνόλου των επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π.

Ακολούθως, σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999, η αξία κάθε ακινήτου κατά την έννοια της παραγράφου 2 και των περιπτώσεων α έως γ της παραγράφου 3 του ίδιου άρθρου, το οποίο περιλαμβάνεται στις επενδύσεις της Εταιρείας, πρέπει να είναι κατώτερη, κατά το χρόνο της απόκτησης ή της ολοκλήρωσης των εργασιών, βάσει του σχετικώς καταρτιζόμενου προγράμματος, του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της αξίας του συνόλου των επενδύσεων της. Προκειμένου για επενδύσεις σε μετοχές θυγατρικών εταιριών, κατά την έννοια της περίπτωσης δ της παραγράφου 3 ή σε επενδυτικά κεφάλαια, κατά την έννοια της περίπτωσης ζ της παραγράφου 3 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999, ο ανωτέρω περιορισμός ισχύει ως προς την αξία του κάθε ακινήτου που αποκτάται. Η επένδυση της Α.Ε.Ε.Α.Π. σε εταιρεία της περίπτωσης ε της παραγράφου 3 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999 πρέπει να είναι κατώτερη σε αξία ποσοστού είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του συνόλου των επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π.

Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών ορίζονται ο τρόπος και τα μέσα αποτίμησης της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα και ρυθμίζεται κάθε ειδικότερο θέμα για την αποτίμηση της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Με όμοια απόφαση που εκδίδεται κατόπιν εισήγησης της Ε.Κ. δύναται να διευκρινίζονται θέματα ένταξης ακινήτων στις κατηγορίες που αναφέρονται ανωτέρω.

Όσο αφορά τις μετοχές θυγατρικής εταιρείας που κατέχει η Α.Ε.Ε.Α.Π. ή ακινήτου, στο οποίο αυτή έχει επενδύσει διαθέσιμά της, δεν επιτρέπεται η μεταβίβασή τους πριν από τη πάροδο δώδεκα (12) μηνών από την απόκτηση τους, εξαιρουμένων των ακινήτων της υποπερίπτωσης ββ' της περίπτωσης α' και της περίπτωσης β' της παραγράφου 2 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999, όπως προβλέπεται στην παράγραφο 10 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999.

Τέλος σημειώνεται ότι, η μη τήρηση όρου του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999 σχετικά με την απόκτηση ή τη μεταβίβαση ακινήτου από Α.Ε.Ε.Α.Π. δεν συνεπάγεται την ακυρότητα των δικαιοπραξιών αυτών, ενώ με απόφαση της Ε.Κ. δύναται να ρυθμίζονται ειδικότερα θέματα και λεπτομέρειες για την εφαρμογή του εν λόγω άρθρου.

iii. Απαγόρευση μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας ιδιοκτησίας Α.Ε.Ε.Α.Π. ή θυγατρικών της στους μετόχους της

Η Α.Ε.Ε.Α.Π. απαγορεύεται να μεταβιβάσει ακίνητη περιουσία (που κατέχει άμεσα ή έμμεσα):

- προς μετόχους που κατέχουν (άμεσα ή έμμεσα) τουλάχιστον 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Α.Ε.Ε.Α.Π.,
- προς μέλη του διοικητικού συμβουλίου, διευθυντικά στελέχη ή συγγενικά τους πρόσωπα έως τρίτου βαθμού, καθώς και οντότητες που ελέγχονται από τα ανωτέρω πρόσωπα. Μεταβίβαση προς μετόχους που κατέχουν λιγότερο από 5% επιτρέπεται τηρουμένης της διαδικασίας που προβλέπεται στα άρθρα 99 επόμενα του Ν. 4548/2018. Η μεταβίβαση από την Α.Ε.Ε.Α.Π. προς τις θυγατρικές της, όπως ορίζεται στο Άρθρο 22 παρ. 3(δ) και (στ) του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι επιτρεπτή. Μεταβίβαση από την Α.Ε.Ε.Α.Π. σε άλλες συνδεδεμένες εταιρείες επιτρέπεται κατόπιν έγκρισης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η οποία παρέχεται εφόσον η μεταβίβαση γίνεται με όρους αγοράς και είναι επωφελής για την Α.Ε.Ε.Α.Π..

Εισηγμένη Α.Ε.Ε.Α.Π. σε οργανωμένη αγορά δεν δύναται να αποκτήσει ακίνητα ιδιοκτησίας (άμεσα ή έμμεσα):

- μετόχων που κατέχουν (άμεσα ή έμμεσα) τουλάχιστον 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Α.Ε.Ε.Α.Π.,
- μελών του διοικητικού συμβουλίου, διευθυντικών στελεχών ή συγγενών τους έως τρίτου βαθμού και οντοτήτων που ελέγχονται από τα ανωτέρω πρόσωπα.

Μέτοχοι που κατέχουν (άμεσα ή έμμεσα) τουλάχιστον 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Α.Ε.Ε.Α.Π., δύναται να μεταφέρουν ακίνητη περιουσία στην Α.Ε.Ε.Α.Π. υπό τους ακόλουθους όρους:

- η αξία των μεταβιβασθέντων ακινήτων δεν υπερβαίνει το 10% των επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π. σε ετήσια βάση,
- διενεργείται και δημοσιεύεται αποτίμηση του μεταβιβαζόμενου ακινήτου βάσει των σχετικών διατάξεων του Ελληνικού Εταιρικού Νόμου,
- η γενική συνέλευση των μετόχων της Α.Ε.Ε.Α.Π. προεγκρίνει τη μεταβίβαση αυτή, με αυξημένη πλειοψηφία των $\frac{3}{4}$ του μετοχικού κεφαλαίου που παρευρίσκονται στη συνέλευση, δίχως να λαμβάνεται υπόψη η ψήφος του μετόχου που μεταβιβάζει την ακίνητη περιουσία, ή μετόχων που ελέγχονται από το μέτοχο αυτόν.

iv. Αποτίμηση Επενδύσεων

Σύμφωνα με τα άρθρα 22 και 25 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., οι Α.Ε.Ε.Α.Π. διενεργούν υποχρεωτικά περιοδική αποτίμηση αξίας του χαρτοφυλακίου επενδύσεών τους, καθώς και αποτίμηση σε περίπτωση απόκτησης/μεταβίβασης των περιουσιακών τους στοιχείων.

Η αποτίμηση της αξίας των επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π. διενεργείται στο τέλος κάθε εταιρικής χρήσης από νόμιμο ελεγκτή, ο οποίος δεσμεύεται από την ειδική έκθεση που συντάσσεται κάθε φορά για το σκοπό αυτό από ανεξάρτητο εκτιμητή. Ο ανεξάρτητος εκτιμητής και ο ορκωτός ελεγκτής λογιστής πρέπει να ορίζονται με απόφαση της γενικής συνέλευσης των μετόχων της Α.Ε.Ε.Α.Π.. Η αποτίμηση αξίας των κινητών αξιών στο επενδυτικό χαρτοφυλάκιο της Α.Ε.Ε.Α.Π. πρέπει να συντάσσεται σύμφωνα με τα κριτήρια που τίθενται στην απόφαση υπ' αριθμ. 13/350/31.8.2005 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και της απόφασης υπ' αριθμόν 26294/Β.1425 του Υπουργείου Οικονομικών (ΦΕΚ τεύχος Β' 949/31.7.2000). Εάν στο τέλος του οικονομικού έτους προκύψει ζημία από την αποτίμηση των κινητών αξιών – (συμμετοχών) εταιρειών που ελέγχονται τουλάχιστον κατά 80% από Α.Ε.Ε.Α.Π. (με βάση το Άρθρο 22 παρ. 3(δ) του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π.), για την κάλυψη της ζημίας επιτρέπεται ο σχηματισμός πρόβλεψης μέχρι και το σύνολο της ζημίας. Εκτός από τις ετήσιες αποτιμήσεις, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. προβαίνουν σε εκτιμήσεις ακινήτων πριν προβούν στην απόκτηση αυτών, από τον ως άνω ανεξάρτητο νόμιμο εκτιμητή. Πιο συγκεκριμένα, επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία (όπως ορίζεται ανωτέρω) ή σε ακίνητη περιουσία από τις εταιρείες που περιλαμβάνονται στο Άρθρο 22 παρ. 3(δ) και (στ) του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π. (όπως περιγράφεται ανωτέρω) υπόκεινται σε αποτίμηση από τον ανεξάρτητο νόμιμο εκτιμητή. Η αποτίμηση πρέπει να λαμβάνει υπόψη κάθε γεγονός, το οποίο μέχρι την ημερομηνία ένταξης της ακίνητης περιουσίας στο χαρτοφυλάκιο Α.Ε.Ε.Α.Π., μπορεί να επηρεάσει την αξία της συγκεκριμένης ακίνητης περιουσίας. Η εκτίμηση είναι δεσμευτική υπό την έννοια ότι το αντίτιμο που δύναται να καταβληθεί από την Α.Ε.Ε.Α.Π. ώστε να αποκτήσει το περιουσιακό στοιχείο μπορεί να είναι χαμηλότερο από την αξία του περιουσιακού στοιχείου, όπως καθορίστηκε αυτή από τον εκτιμητή, αλλά δεν μπορεί να την υπερβαίνει κατά ποσοστό ανώτερο του 5% της αξίας αυτής. Η μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων από το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο Α.Ε.Ε.Α.Π. υπόκειται επίσης στην ίδια διαδικασία αποτίμησης. Το αντίτιμο που εισπράχθηκε από Α.Ε.Ε.Α.Π. για τη μεταβίβαση δεν μπορεί να υπολείπεται κατά ποσοστό μεγαλύτερο του 5% της αξίας της υπό μεταβίβαση ιδιοκτησίας, όπως αυτή έχει καθοριστεί από την αποτίμηση του εκτιμητή.

Η αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων που μια Α.Ε.Ε.Α.Π. αποκτά ώστε να εξυπηρετήσει τις λειτουργικές της ανάγκες, γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ελληνικού Εταιρικού Νόμου.

v. Καταστάσεις Επενδύσεων

Σύμφωνα με το άρθρο 25 του Ν. 2778/1999, η Εταιρεία δημοσιεύει στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων των διαθεσίμων της, με χωριστή αναφορά στις κατηγορίες επενδύσεων. Η πρώτη κατάσταση επενδύσεων επιτρέπεται να καλύπτει περίοδο μεγαλύτερη του εξαμήνου, ώστε η ημερομηνία της να συμπέσει με το πέρας ημερολογιακού εξαμήνου, χωρίς όμως αυτή η περίοδος να μπορεί να υπερβεί το έτος. Η κατάσταση περιλαμβάνει την περιγραφή κάθε ακινήτου, το σκοπό για τον οποίο προορίζεται να χρησιμοποιηθεί, την εμπορική του αξία, σε σχέση με την αντικειμενική, εφόσον έχει οριστεί αυτή, καθώς και οποιοδήποτε άλλο στοιχείο κρίνεται χρήσιμο για να επιτρέψει την αξιολόγηση των επενδύσεων της εταιρείας. Ως προς τα δικαιώματα επικαρπίας ή ψιλής κυριότητας ακινήτων, καθώς και δικαιώματα από χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου, η εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων περιέχει υποχρεωτικά περιγραφή του δικαιώματος, την πραγματική αξία του, σε σχέση με την πραγματική και την αντικειμενική αξία του ακινήτου στο οποίο αναφέρεται, καθώς και οποιοδήποτε άλλο χρήσιμο στοιχείο για την αξιολόγηση των συγκεκριμένων επενδύσεων. Η αξία των στοιχείων του ενεργητικού της εταιρείας προσδιορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγράφων 6 έως και 9 του άρθρου 22 του ίδιου νόμου.

Η εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων βασίζεται σε έκθεση ανεξάρτητου εκτιμητή και ελέγχεται από νόμιμο ελεγκτή. Υποβάλλεται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και αναρτάται στην ιστοσελίδα της εταιρείας και της αγοράς, στην οποία αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης οι μετοχές της ή μόνο στην ιστοσελίδα της εταιρείας αν δεν έχει διενεργηθεί η εισαγωγή των μετοχών της σε αγορά. Σημειώνεται ότι, η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς μπορεί με απόφασή της να ορίσει το ειδικότερο περιεχόμενο της εξαμηνιαίας κατάστασης επενδύσεων της εταιρείας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (βλ. και 8/259/19.22.2022 απόφαση Ε.Κ.).

vi. Υποχρεωτική Ασφαλιστική Κάλυψη

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999 και την απόφαση υπ' αριθμ. 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, τα ακίνητα στα οποία επενδύει η Α.Ε.Ε.Α.Π., άμεσα ή έμμεσα, μέσω θυγατρικών της, ασφαλιζονται υποχρεωτικά για ορισμένους κινδύνους, για ποσό ίσο τουλάχιστον με το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημιάς ή, σε περίπτωση ολικής καταστροφής, για ποσό ίσο με την πλήρη εμπορική αξία αυτής της ιδιοκτησίας ή το πλήρες κόστος αντικατάστασης (ανοικοδόμησης της οικοδομής). Επιπρόσθετα, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. πρέπει να διαθέτουν ασφάλιση για απώλεια ενοικίων για περίοδο δώδεκα (12) τουλάχιστον μηνών για τα ακίνητα τα οποία μισθώνουν καθώς και ασφάλιση αστικής ευθύνης έναντι τρίτων, που να καλύπτει ζημιές και σωματικές βλάβες τρίτων. Εάν πρόκειται να πραγματοποιηθούν εργασίες για την αποπεράτωση ή τη συντήρηση ή την αναπαλαίωση ή την αλλαγή χρήσης ή την επιδιόρθωση ζημιών σε κάποιο από τα ακίνητά τους, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. οφείλουν να διαθέτουν ασφάλιση κατά των κινδύνων ανέγερσης με σκοπό να καλυφθούν ενδεχόμενες υλικές ζημιές ή φυσικές βλάβες που θα προξενηθούν σε τρίτους. Στο βαθμό που προσλαμβάνονται εργολάβοι για τη διεκπεραίωση των εργασιών αυτών, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται επίσης να λάβουν εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης και κάλυψης προκαταβολών από αυτούς τους εργολάβους.

vii. Πιστώσεις και Δάνεια

Σύμφωνα με το άρθρο 26 του Ν. 2778/1999, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. (όπως και οι εταιρείες στο μετοχικό κεφάλαιο των οποίων μετέχει Α.Ε.Ε.Α.Π.) επιτρέπεται να λαμβάνουν δάνεια και πιστώσεις, για ποσά τα οποία, συνολικά, δεν πρέπει να ξεπερνούν το 75% του ενεργητικού τους. Τηρουμένου του παραπάνω ορίου, στην περίπτωση που οι οντότητες στις οποίες έχει επενδύσει η Α.Ε.Ε.Α.Π. (περιπτώσεις δ', ε', στ' και ζ' της παραγράφου 3 του άρθρου 22 του ίδιου νόμου) έχουν λάβει δάνεια και πιστώσεις, το όριο αυτό υπολογίζεται και επί του ενεργητικού της ενοποιημένης οικονομικής κατάστασης της Α.Ε.Ε.Α.Π.. Το

σύνολο των δανείων που λαμβάνονται για την αποπεράτωση ακινήτων της Α.Ε.Ε.Α.Π. ή των ακινήτων των οντοτήτων στις οποίες επενδύει, όπως εκάστοτε ο νόμος ορίζει, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το ποσό που προβλέπεται στο πρόγραμμα εργασιών αποπεράτωσης, επισκευής ή ανακαίνισης, το οποίο καταρτίζεται σύμφωνα με το άρθρο 22 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π. Περαιτέρω, για τους σκοπούς εξασφάλισης των παραπάνω δανείων/πιστώσεων, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. δύνανται να παραχωρούν εμπράγματα εξασφάλιση επί της κινητής και ακίνητης περιουσίας τους.

Κατ' εξαίρεση, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορούν να συνάπτουν δάνεια και να λαμβάνουν πιστώσεις για την απόκτηση ακινήτων που θα χρησιμοποιήσουν για τις λειτουργικές τους ανάγκες, εφόσον το ύψος των δανείων και πιστώσεων, στο σύνολό τους, δεν υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) της αξίας του συνόλου των ιδίων κεφαλαίων της Α.Ε.Ε.Α.Π. μειούμενων κατά το συνολικό ποσό των επενδύσεών της σε ακίνητα. Για την εξασφάλιση των δανείων και πιστώσεων αυτών επιτρέπεται να συνιστώνται βάρη επί του ακινήτου που αποκτά η εταιρεία για τον συγκεκριμένο σκοπό.

Η Α.Ε.Ε.Α.Π. επιτρέπεται να συστήνει θυγατρική με μοναδικό σκοπό τη λήψη δανείων και τη χρήση των δανειακών κεφαλαίων για τους σκοπούς χρηματοδότησης της Α.Ε.Ε.Α.Π. ή/και των οντοτήτων στις οποίες επενδύει.

viii. Χρήση Θεματοφύλακα

Σύμφωνα με το άρθρο 24 του Ν. 2778/1999, οι επενδύσεις της Εταιρείας φυλάσσονται κατά την έννοια του Ν. 4209/2013 σε πιστωτικό ίδρυμα ή άλλο οργανισμό που εκ του νόμου μπορεί να παρέχει υπηρεσίες θεματοφύλακα, που είναι εγκατεστημένο και λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα. Σε περίπτωση κινητών αξιών άλλης χώρας, προσκομίζεται στο θεματοφύλακα, σύμφωνα με τη νομοθεσία της χώρας έκδοσής τους, σχετικό αποδεικτικό φύλαξής τους ή στην περίπτωση που δεν απαιτείται η έκδοση φυσικών τίτλων, αποδεικτικό από αρμόδια αρχή που πιστοποιεί την ιδιοκτησία των τίτλων από Α.Ε.Ε.Α.Π. Ο θεματοφύλακας μπορεί να αναθέτει τη φύλαξη κινητών αξιών σε άλλα πρόσωπα, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην παρ. 11 του άρθρου 21 του Ν. 4209/2013. Ο θεματοφύλακας ευθύνεται έναντι των Α.Ε.Ε.Α.Π. και των μετόχων τους για κάθε αμέλεια ή δόλο κατά την εκτέλεση των καθηκόντων του.

ix. Μερίσματα

Σύμφωνα με το άρθρο 27 του Ν. 2778/1999, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται να διανείμουν τουλάχιστον 50% των ετησίων καθαρών προς διανομή κερδών τους στους μετόχους τους, σε ετήσια βάση. Τα κέρδη από την υπεραξία από την πώληση ακινήτων δε λαμβάνονται υπόψη για τους σκοπούς της διανομής μερισμάτων.

Επιτρέπεται η διανομή χαμηλότερου ποσοστού, έως των ορίων του Ν. 4548/2018, ή η μη διανομή μερίσματος από την εταιρεία με απόφαση της γενικής συνέλευσης εφόσον το καταστατικό της περιέχει σχετική πρόβλεψη είτε προς σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου είτε προς δωρεάν διανομή μετοχών προς τους μετόχους, με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του Ν. 4548/2018. Με απόφαση της γενικής συνέλευσης δύνανται να σχηματιστεί τακτικό αποθεματικό, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018.

Συμπληρωματικά, σύμφωνα με το άρθρο 159 του Ν. 4548/2018:

- Με την επιφύλαξη των διατάξεων του Ν. 4548/2018 για τη μείωση του κεφαλαίου, δεν μπορεί να γίνει οποιαδήποτε διανομή στους μετόχους, εφόσον, κατά την ημερομηνία λήξης της τελευταίας χρήσης, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας (καθαρή θέση), όπως προσδιορίζονται στο νόμο, είναι ή, ύστερα από τη διανομή αυτή, θα γίνει κατώτερο από το ποσό του κεφαλαίου, προσαυξημένου με: (α) τα

αποθεματικά, των οποίων η διανομή απαγορεύεται από το νόμο ή το καταστατικό, (β) τα λοιπά πιστωτικά κονδύλια της καθαρής θέσης, τα οποία δεν επιτρέπεται να διανεμηθούν, και (γ) τα ποσά των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη. Το ποσό του κεφαλαίου που προβλέπεται στο προηγούμενο εδάφιο μειώνεται κατά το ποσό του κεφαλαίου που έχει καλυφθεί αλλά δεν έχει καταβληθεί, όταν το τελευταίο δεν εμφανίζεται στο ενεργητικό του ισολογισμού.

- Με την επιφύλαξη των διατάξεων του Ν. 4548/2018 για τη μείωση του κεφαλαίου, δεν μπορεί να γίνει οποιαδήποτε διανομή στους μετόχους, εφόσον, κατά την ημερομηνία λήξης της τελευταίας χρήσης, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας (καθαρή θέση), όπως προσδιορίζονται στο νόμο, είναι ή, ύστερα από τη διανομή αυτή, θα γίνει κατώτερο από το ποσό του κεφαλαίου, προσαυξημένου με: (α) τα αποθεματικά, των οποίων η διανομή απαγορεύεται από το νόμο ή το καταστατικό, (β) τα λοιπά πιστωτικά κονδύλια της καθαρής θέσης, τα οποία δεν επιτρέπεται να διανεμηθούν, και (γ) τα ποσά των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη. Το ποσό του κεφαλαίου που προβλέπεται στο προηγούμενο εδάφιο μειώνεται κατά το ποσό του κεφαλαίου που έχει καλυφθεί αλλά δεν έχει καταβληθεί, όταν το τελευταίο δεν εμφανίζεται στο ενεργητικό του ισολογισμού.

Οι ως άνω προβλέψεις του Ν. 4548/2028 περιλαμβάνονται/επαναλαμβάνονται και στο άρθρο 32 παρ. 5 και 6 του καταστατικού της Εταιρείας.

x. Εισαγωγή Μετοχών σε Οργανωμένη Αγορά

Σύμφωνα με το Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π, οι εταιρείες που έχουν λάβει άδεια λειτουργίας ως Α.Ε.Ε.Α.Π. από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς οφείλουν υποχρεωτικά να εισαγάγουν τις μετοχές τους σε οργανωμένη αγορά που λειτουργεί στην Ελλάδα, εντός δύο (2) ετών από τη σύστασή τους. Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς μπορεί, ύστερα από αίτηση της Α.Ε.Ε.Α.Π., να παρατείνει την εκ του νόμου προθεσμία εισαγωγής για διάστημα που δεν μπορεί να υπερβεί αθροιστικά τους τριάντα έξι (36) μήνες από την ημερομηνία λήξης αυτής σε περίπτωση ανωτέρας βίας ή αν κρίνει ότι οι συνθήκες της αγοράς θέτουν σε κίνδυνο την επίτευξη της εισαγωγής των μετοχών της Α.Ε.Ε.Α.Π. σε οργανωμένη αγορά. Εάν η Α.Ε.Ε.Α.Π. δεν έχει επιτύχει την εισαγωγή των μετοχών της σε οργανωμένη αγορά εντός της εκ του νόμου προθεσμίας ή τυχόν παράτασης που έχει, κατά τα ανωτέρω, χορηγηθεί από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η τελευταία ανακαλεί την άδεια λειτουργίας της και η Α.Ε.Ε.Α.Π. τίθεται υπό εκκαθάριση. Σε περίπτωση ανάκλησης της άδειας λειτουργίας της Α.Ε.Ε.Α.Π. ανακαλούνται τα φορολογικά οφέλη που προβλέπονται από το Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π., καθώς και οποιεσδήποτε άλλες ευνοϊκές για αυτήν φορολογικές ρυθμίσεις που θεσπίζονται σε άλλους νόμους

xi. Απαιτήσεις Εταιρικής Διακυβέρνησης

Σύμφωνα με το άρθρο 24 παράγραφος 4 του Ν. 2778/1999, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. οφείλουν να συμμορφώνονται με τους κανόνες εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζονται στις εισηγμένες εταιρείες από τη σύστασή τους. Για πληροφορίες σχετικές με τους κανόνες εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζονται στην Εταιρεία και τις σχετικές πολιτικές που εφαρμόζει η Εταιρεία βλ. ενότητα 3.11.3 «Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου» και ενότητα 3.11.5 «Εταιρική Διακυβέρνηση» του Ενημερωτικού Δελτίου.

xii. Οδηγία σχετικά με τους Οργανισμούς Εναλλακτικών Επενδύσεων

Οι ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται να αδειοδοτηθούν ως Οργανισμοί Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση σύμφωνα με τον Ν. 4209/2013, ο οποίος ενσωμάτωσε στην Ελλάδα την Οδηγία 2011/61/ΕΕ σχετικά με τους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων. Ως Οργανισμοί Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι υποχρεωμένες να συμμορφώνονται με διάφορες οργανωτικές προδιαγραφές και κανόνες διεξαγωγής επιχειρηματικής

δραστηριότητας, να υιοθετούν και να εφαρμόζουν ένα πρόγραμμα δραστηριοτήτων και διαφόρων πολιτικών και διαδικασιών σχετικά με τομείς όπως η διαχείριση ρίσκου, η διαχείριση ρευστότητας, σύγκρουση συμφερόντων, εκτιμήσεις, κανονιστική συμμόρφωση, εσωτερικός έλεγχος και αμοιβές, καθώς επίσης θα πρέπει να συμμορφώνονται με συνεχείς κεφαλαιακές υποχρεώσεις και υποχρεώσεις διαφάνειας και περιοδικής πληροφόρησης.

3.8.2 Άλλες Διατάξεις σχετικές με τη Λειτουργία των Α.Ε.Ε.Α.Π.

3.8.2.1 Ελληνική Νομοθεσία περί Ακίνητης Περιουσίας

i. Κυριότητα Ακινήτων στην Ελλάδα

Σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα η κυριότητα είναι το εμπράγματο δικαίωμα, που παρέχει στο δικαιούχο άμεση, απόλυτη και καθολική εξουσία πάνω στο ακίνητο. Η κυριότητα επί ακινήτων περιλαμβάνει το έδαφος αλλά ακόμη και τα κτίρια που κατασκευάστηκαν επί του εδάφους και τα συστατικά και παραρτήματα αυτών. Η κυριότητα επί ακινήτων μπορεί να ανήκει σε περισσότερους εξ αδιαιρέτου κατ' ιδανικά μέρη, οπότε εφαρμόζονται οι διατάξεις για την κοινωνία δικαιώματος. Στην περίπτωση οικοδομής που έχει υπαχθεί στις διατάξεις του 1002 και του 1117 ΑΚ, ο κύριος ορόφου ή διαμερίσματός του, είναι αυτοδικαίως συγκύριος εξ αδιαιρέτου κατ' ανάλογη μερίδα πάνω στα μέρη του όλου ακινήτου, τα οποία χρησιμεύουν στην κοινή και των λοιπών κυρίων χρήση, όπως είναι ιδίως το έδαφος, τα θεμέλια, οι πρωτότοιχοι, η στέγη, η αυλή.

ii. Μεταβίβαση Ακινήτων

Η κυριότητα επί ακινήτου κατά κανόνα μεταβιβάζεται δυνάμει σύμβασης ή δικαστικής απόφασης. Η μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου πραγματοποιείται με κατάρτιση συμβολαιογραφικού εγγράφου που υποβάλλεται σε μεταγραφή στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο ή κτηματολογικό γραφείο.

Ειδικά για τις εταιρείες Α.Ε.Ε.Α.Π., εφαρμόζονται και οι απαγορεύσεις για τη μεταβίβαση ακινήτων προς συγκεκριμένα πρόσωπα ή από συγκεκριμένα πρόσωπα προς την Α.Ε.Ε.Α.Π., σύμφωνα με όσα ειδικά ορίζονται στο άρθρο 28 του Ν. 2778/1999.

iii. Βάρη επί Ακινήτων

Τα εμπράγματα βάρη επί ακινήτων στην Ελλάδα συνίστανται σε υποθήκη ή προσημείωση υποθήκης. Τίτλοι που χορηγούν το δικαίωμα εγγραφής υποθήκης είναι ο νόμος, συμβολαιογραφική πράξη, ή τελεσίδικη δικαστική απόφαση. Για την εγγραφή της υποθήκης, ο σχετικός τίτλος πρέπει να μεταγραφεί στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο ή κτηματολογικό γραφείο. Σε περίπτωση παράβασης υποχρεώσεων του ενυπόθηκου οφειλέτη, ο ενυπόθηκος δανειστής έχει το δικαίωμα να επιδιώξει και να επιτύχει την κατάσχεση και την μετέπειτα αναγκαστική πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου με πλειστηριασμό, το εκπλειστηρίασμα από τον οποίο θα χρησιμοποιηθεί για την ικανοποίηση της ασφαλιζόμενης απαίτησης και των απαιτήσεων των δανειστών που συμμετείχαν στον πλειστηριασμό.

Η προσημείωση υποθήκης χορηγεί μόνο δικαίωμα προτίμησης για την απόκτηση υποθήκης και παραχωρείται μόνο με δικαστική απόφαση ή διαταγή πληρωμής. Όταν η απαίτηση επιδικαστεί τελεσίδικα, η προσημείωση τρέπεται σε υποθήκη, η οποία λογίζεται ότι έχει εγγραφεί από την ημέρα της προσημείωσης. Στην πράξη, επειδή τα έξοδα συμβολαιογράφου για την παραχώρηση υποθήκης μπορεί να είναι σημαντικά, οι συναλλασσόμενοι συνήθως προτιμούν την προσημείωση υποθήκης.

Η ικανοποίηση των εμπραγμάτως εξασφαλιζόμενων πιστωτών διέπεται από την αρχή της χρονικής προτεραιότητας των εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Στην περίπτωση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων η σειρά προτεραιότητας μεταξύ των ενυπόθηκων δανειστών καθορίζεται σύμφωνα με το χρόνο εγγραφής της υποθήκης και της προσημείωσης υποθήκης (υπό τον όρο της τροπής σε υποθήκη). Οι εμπραγμάτως εξασφαλιζόμενοι δανειστές ικανοποιούνται καταρχήν κατά προτεραιότητα σε σχέση με τους εγχειρόγραφους δανειστές, με εξαίρεση ορισμένες κατηγορίες προνομιούχων δανειστών.

iv. Δουλείες

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, η πραγματική δουλεία (εν αντιθέσει με την προσωπική δουλεία) είναι ένα περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα που συστήνεται επί ενός ακινήτου προς όφελος ενός άλλου ακινήτου, με βάση το οποίο ο κύριος του δουλεύοντος ακινήτου είναι υποχρεωμένος είτε να ανέχεται υπό όρους χρήση του ακινήτου από τον κύριο του δεσπότη ακινήτου, είτε να παραλείπει ορισμένες πράξεις, τις οποίες θα είχε δικαίωμα να επιχειρεί ως κύριος είτε να παρέχει κάποιο όφελος. Οι πιο συνήθεις πραγματικές δουλείες είναι: i) η δουλεία, με την οποία παραχωρείται το δικαίωμα διέλευσης μέσα από ακίνητο υπό συγκεκριμένους όρους, ii) η δουλεία διοχέτευσης ή αποχέτευσης ή άντλησης νερού ή/και σωληνώσεων, και iii) η δουλεία μη παρεμπόδισης της θέας του δεσπότη ακινήτου. Η προσωπική δουλεία συνιστά ένα περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου προς όφελος συγκεκριμένου προσώπου (αντί του εκάστοτε κυρίου ορισμένου ακινήτου, όπως ισχύει στην περίπτωση των πραγματικών δουλειών). Ο πιο συνήθης τύπος προσωπικής δουλείας είναι η επικαρπία, η οποία δίδει στον επικαρπωτή το δικαίωμα να χρησιμοποιεί και εκμεταλλεύεται το σχετικό ακίνητο. Ποικίλοι τύποι δουλειών μπορούν να συσταθούν υπέρ ενός ή περισσοτέρων ακινήτων ή προσώπων. Η σύμβαση με βάση την οποία συστήνεται μια δουλεία πρέπει να περιβάλλεται τον συμβολαιογραφικό τύπο και θα πρέπει να μεταγράφεται στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο ή κτηματολογικό γραφείο, ώστε τα σχετικά δικαιώματα να αποκτήσουν ισχύ έναντι τρίτων.

v. Η Αρχή της Δημοσιότητας των Εμπράγματων Δικαιωμάτων υπό το Ελληνικό Δίκαιο

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, η δημοσιότητα των εμπραγμάτων δικαιωμάτων εξασφαλίζεται μέσω ενός συστήματος μεταγραφής σε δημόσια βιβλία, τα οποία τηρούνται από δημόσιο λειτουργό, ήτοι τον Υποθηκοφύλακα του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου της περιφέρειας του ακινήτου ή τον Προϊστάμενο του αρμοδίου Κτηματολογικού Γραφείου. Αντικείμενο της μεταγραφής είναι τίτλοι σύστασης, μετάθεσης ή κατάργησης εμπραγμάτων δικαιωμάτων, πράξεις επιβολής κατάσχεσης ή διεκδικήσεις τρίτων, σχετικά με ένα ακίνητο. Στην Ελλάδα υπάρχουν δύο διαφορετικά συστήματα μεταγραφής εμπραγμάτων δικαιωμάτων: (α) το σύστημα Μεταγραφών και Υποθηκών, ήτοι το σύστημα των Υποθηκοφυλακείων, και (β) το σύστημα του Κτηματολογίου, ήτοι το σύστημα των Κτηματολογικών Γραφείων.

vi. Το Σύστημα των Υποθηκοφυλακείων

Το σύστημα των Υποθηκοφυλακείων βασίζεται στην τήρηση γενικού αλφαβητικού ευρετηρίου φυσικών και νομικών προσώπων. Ειδικότερα, στα κατά τόπους αρμόδια Υποθηκοφυλακεία τηρούνται, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα βιβλία: (α) βιβλίο μεταγραφών, στο οποίο καταχωρούνται τα συμβόλαια με τα οποία συστήνονται, μεταβιβάζονται ή καταργούνται τα εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, (β) βιβλίο υποθηκών, στο οποίο καταχωρούνται οι υποθήκες και οι προσημειώσεις υποθήκης, (γ) βιβλίο κατασχέσεων, καθώς επίσης, και (δ) βιβλίο διεκδικήσεων. Δεν υφίσταται κατάλογος ακινήτων στο σύστημα των Υποθηκοφυλακείων.

vii. Το Σύστημα των Κτηματολογικών Γραφείων

Στο σύστημα των κτηματολογικών γραφείων η έρευνα στο κτηματολογικό βιβλίο διενεργείται με βάση τον Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου των ακινήτων που αναγράφονται στα αντίστοιχα κτηματολογικά φύλλα. Ωστόσο, στις περισσότερες περιοχές της Ελλάδας όπου εφαρμόζεται το κτηματολογικό σύστημα, οι καταχωρήσεις σε αυτό δεν παρέχουν ακόμη αμάχητα τεκμήρια, εξαιτίας του γεγονότος ότι η περίοδος για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών δεν έχει παρέλθει ακόμη, έτσι ώστε να εξασφαλιστεί η ουσιαστική δημοσιότητα και ασφάλεια των συναλλαγών.

3.8.2.2 Ελληνική Νομοθεσία σχετικά με τις Επαγγελματικές και Οικιακές Μισθώσεις

i. Γενικό Πλαίσιο Μισθώσεων κατά την Ελληνική Νομοθεσία

Στο πλαίσιο της ελληνικής νομοθεσίας, οι μισθώσεις διέπονται γενικά από τον Αστικό Κώδικα. Μισθώσεις ακινήτων τα οποία πρόκειται να χρησιμοποιηθούν για εμπορικές δραστηριότητες ή την άσκηση ορισμένου επαγγέλματος διέπονται από το Προεδρικό Διάταγμα 34/1995 περί Εμπορικών Μισθώσεων («Π.Δ. 34/1995»), το άρθρο 13 του Ν. 4242/2014 και από τον Αστικό Κώδικα, στο βαθμό που το Π.Δ. 34/1995 και το άρθρο 13 του Ν. 4242/2014 δεν ορίζουν διαφορετικά.

Η ελληνική νομοθεσία και ειδικά το Π.Δ. 34/1995 και το άρθρο 13 του Ν. 4242/2014 περιέχουν λεπτομερείς διατάξεις σχετικά με την ελάχιστη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης και τους λόγους καταγγελίας αυτής. Η πλειοψηφία των διατάξεων του Π.Δ. 34/1995 και του άρθρου 13 του Ν. 4242/2014 είναι αναγκαστικού δικαίου και από αυτές μπορεί να γίνει παραίτηση (εκτός αν άλλως προβλέπεται) μόνο δυνάμει μεταγενέστερης έγγραφης τροποποίησης της σύμβασης μίσθωσης, που φέρει βεβαία χρονολογία.

Οι συμβάσεις μίσθωσης συνάπτονται, συνήθως, εγγράφως και τα στοιχεία τους πρέπει να υποβάλλονται ηλεκτρονικώς στην ιστοσελίδα της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών (www.gsis.gr) μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από την έναρξη ή την τροποποίηση της μίσθωσης.

ii. Ελάχιστη Διάρκεια Συμβάσεων Εμπορικής Μίσθωσης

Οι εμπορικές μισθώσεις, που συνάφθηκαν πριν τις 28 Φεβρουαρίου 2014, έχουν ελάχιστη διάρκεια 12 έτη, ενώ οι εμπορικές μισθώσεις που συνάπτονται μετά τις 28 Φεβρουαρίου 2014 έχουν ελάχιστη διάρκεια 3 έτη, ακόμα και αν έχουν συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο και μπορούν να λυθούν με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. Οι εμπορικές μισθώσεις μπορούν να λυθούν πρόωρα δυνάμει μεταγενέστερης συμφωνίας ή για τους λόγους που προβλέπει ο νόμος ή εφόσον η διάρκεια τους συντημηθεί δυνάμει μεταγενέστερης συμφωνίας που αποδεικνύεται με έγγραφο βεβαίας χρονολογίας.

iii. Ύψος και αναπροσαρμογή Μισθωμάτων

Το μίσθωμα μπορεί να καθοριστεί ελεύθερα μεταξύ των μερών μίας σύμβασης εμπορικής μίσθωσης και αναπροσαρμόζεται κατά τα χρονικά διαστήματα και το ύψος που ορίζεται στη σύμβαση. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει συμφωνία αναπροσαρμογής του μισθώματος ή αυτή έχει εξαρτηθεί από άκυρη ρήτρα, η αναπροσαρμογή γίνεται μετά την πάροδο δύο ετών από την έναρξη της σύμβασης μίσθωσης και καθορίζεται σε ποσοστό ετησίως όχι κατώτερο του 6% της αντικειμενικής αξίας του μισθίου, (και για τους ακάλυπτους χώρους του 4%) και στις περιοχές που δεν ισχύει σύστημα αντικειμενικών αξιών, της αγοραίας αξίας τους, εκτός εάν συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι που επιβάλλουν διαφορετική ρύθμιση και

οι οποίοι πρέπει να μνημονεύονται στη σύμβαση. Σε αυτές τις περιπτώσεις, περαιτέρω αναπροσαρμογή του μισθώματος γίνεται ετησίως και ανέρχεται στο 75% της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (όπως υπολογίζεται από την αρμόδια Υπηρεσία, που είναι σήμερα η Ελληνική Στατιστική Αρχή, ΕΛΣΤΑΤ) για το μήνα που λαμβάνει χώρα η αναπροσαρμογή σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους. Τα μισθώματα μπορούν επίσης να αναπροσαρμοστούν σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα (Άρθρα 288 και 388).

iv. Συμβάσεις Υπομίσθωσης

Εκτός αν συμφωνείται διαφορετικά στη σύμβαση μίσθωσης, ο μισθωτής δυνάμει σύμβασης εμπορικής μίσθωσης, δεν έχει δικαίωμα να υπεκμισθώσει περαιτέρω τα ακίνητα.

Η ελάχιστη συμβατική διάρκεια των εμπορικών μισθώσεων εφαρμόζεται και στις υπομισθώσεις δεσμεύοντας το μισθωτή (υπό την ιδιότητά του ως υπεκμισθωτή) απέναντι στον υπομισθωτή. Η υπομίσθωση εξαρτάται από την κύρια μίσθωση. Σε περίπτωση καταγγελίας ή λύσης της σύμβασης μίσθωσης για οποιονδήποτε λόγο, ο εκμισθωτής δικαιούται να απαιτήσει το μίσθιο και από τον υπομισθωτή. Σε αυτήν την περίπτωση όπως και σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης υπομίσθωσης προ της λήξης της συμβατικής διάρκειάς της λόγω καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης, ο υπεκμισθωτής μπορεί να ευθύνεται έναντι του υπομισθωτή για την αδυναμία παραχώρησης της χρήσης του μισθίου στον υπομισθωτή για την υπολειπόμενη χρονική περίοδο. Σε περίπτωση υπομίσθωσης, ο μισθωτής/υπεκμισθωτής παραμένει υπεύθυνος έναντι του εκμισθωτή για την τήρηση των υποχρεώσεων που απορρέουν από τη σύμβαση μίσθωσης.

v. Γενικές Διατάξεις για την Καταγγελία των Συμβάσεων Μίσθωσης

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα, οι συμβάσεις μίσθωσης ορισμένου χρόνου λήγουν με την πάροδο του χρόνου αυτού, δηλαδή χωρίς να απαιτείται γνωστοποίηση καταγγελίας. Αντιθέτως, οι συμβάσεις μίσθωσης αορίστου χρόνου μπορούν να καταγγελθούν με προηγούμενη ειδοποίηση εντός των χρονικών ορίων που καθορίζονται από το νόμο.

Ο μισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης πριν από την πάροδο του συμφωνημένου χρόνου εάν:

- i. δεν του παραχωρήθηκε προσηκόντως (ενδεικτικά σε περίπτωση ουσιωδών ελαττωμάτων του μισθίου) ή του αφαιρέθηκε μεταγενέστερα η χρήση του μισθίου, ή
- ii. υφίσταται μία από τις ακόλουθες περιπτώσεις: σπουδαίος κίνδυνος υγείας μισθωτή από τη χρήση του μισθίου, μετάθεση μισθωτή - δημοσίου υπαλλήλου, ή
- iii. υπάρχει σπουδαίος λόγος που να δικαιολογεί την καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης.

Ο εκμισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης εάν:

- i. ο μισθωτής είναι υπερήμερος στην πληρωμή των συμφωνημένων μισθωμάτων, ή
- ii. ο μισθωτής κάνει κακή χρήση του μισθίου, ή
- iii. συντρέχει περίπτωση παράβασης όρου της σύμβασης που δίνει στον εκμισθωτή δικαίωμα καταγγελίας, ή
- iv. υπάρχει σπουδαίος λόγος καταγγελίας.

Κάθε ένα από τα μέρη μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης, εάν η διάρκειά της είχε συμφωνηθεί για πάνω από 30 έτη ή για όλη τη ζωή του εκμισθωτή ή μισθωτή, εφόσον περάσουν τα 30 έτη από την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις σχετικά με την καταγγελία των μισθώσεων αορίστου χρόνου.

vi. Καταγγελία εμπορικών μισθώσεων

Η καταγγελία εμπορικής μίσθωσης επιτρέπεται για τους λόγους που προβλέπει ο Αστικός Κώδικας (βλ. ανωτέρω τις Γενικές Διατάξεις για την καταγγελία των συμβάσεων μίσθωσης) και το Π.Δ. 34/1995.

Σε σχέση με τις συμβάσεις εμπορικών μισθώσεων οι οποίες υπεγράφησαν, ή παρατάθηκαν ή ανανεώθηκαν πριν τις 28 Φεβρουαρίου 2014, αυτές οι μισθώσεις μπορούν να καταγγέλλονται ως ακολούθως:

- α. Ο εκμισθωτής δύναται να καταγγείλει μια σύμβαση εμπορικής μίσθωσης για τους λόγους που αναφέρονται ανωτέρω σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις (βλ. ανωτέρω τις Γενικές Διατάξεις για την καταγγελία των συμβάσεων μίσθωσης) και επιπλέον, σύμφωνα με το Π.Δ. 34/1995:
 - i. λόγω ιδιοχρήσης σύμφωνα με τις ειδικότερες προϋποθέσεις και όρους των άρθρ. 16 επ. του Π.Δ. 34/1995, προκειμένου να χρησιμοποιήσει ο ίδιος ή τα αναφερόμενα στο άρθρο 16 πρόσωπα το μίσθιο για τις εμπορικές δραστηριότητες που αναφέρονται ίδιο διάταγμα, μετά τη λήξη της συμφωνημένης διάρκειας μίσθωσης αλλά όχι πριν την πάροδο συγκεκριμένου χρόνου από την έναρξη της μίσθωσης (που μπορεί να ανέρχεται ανάλογα με τη δραστηριότητα που ασκείται στο μίσθιο σε 9 ή 18 μήνες αντίστοιχα). Η καταγγελία για το λόγο αυτό παράγει αποτελέσματα μετά από 6 (ή σε ορισμένες περιπτώσεις 18) μήνες από τη σχετική γνωστοποίηση προς το μισθωτή, εκτός εάν το δικαστήριο, κατόπιν αίτησης του μισθωτή παρατείνει την ως άνω περίοδο μέχρι και για 6 ακόμα μήνες,
 - ii. για την ανοικοδόμηση του μισθίου σύμφωνα με τις ειδικότερες προϋποθέσεις και τους όρους των άρθρων 23 και επόμενα του Π.Δ. 34/1995, ήτοι μετά την πάροδο του συμβατικού χρόνου ή μετά την πάροδο ορισμένου χρόνου όπως ορίζεται στο άνω Π.Δ. Καταρχήν η καταγγελία για το λόγο αυτό παράγει αποτελέσματα μετά από 6 μήνες από τη σχετική γνωστοποίηση προς τον μισθωτή, εκτός εάν το δικαστήριο, κατόπιν αίτησης του μισθωτή παρατείνει την ως άνω περίοδο μέχρι και για 6 ακόμα μήνες. Αποζημίωση για την καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης στις παραπάνω δύο περιπτώσεις οφείλεται από τον εκμισθωτή στον μισθωτή και το ύψος της ποικίλει στην περίπτωση υπό (i) ανωτέρω από 8 έως 15 μηνιαία μισθώματα και στην περίπτωση υπό (ii) ανωτέρω (ανοικοδόμηση) από 6 έως 9 μηνιαία μισθώματα,
 - iii. στην περίπτωση που ο μισθωτής υπεκμισθώνει το μίσθιο παρά την απαγορευτική διάταξη του νόμου, εκτός αν επιτρέπεται συμβατικά,
 - iv. σε περίπτωση που οι αρμόδιες αρχές χαρακτηρίσουν το μίσθιο ως ετοιμόρροπο και κατεδαφιστέο κατά μεγάλο και ουσιώδες μέρος του, με πρότερη γνωστοποίηση τριών μηνών,
 - v. αν ο μισθωτής κηρυχθεί σε πτώχευση, από την ημερομηνία που η σχετική δικαστική απόφαση καταστεί τελεσίδικη ή, σε περίπτωση αίτησης πτώχευσης που υποβάλλει ο ίδιος ο μισθωτής, από την ημερομηνία δημοσίευσης της απόφασης του πρωτοδικείου, εφόσον προηγηθεί γνωστοποίηση τριών μηνών,
 - vi. για ιδιοκατοίκηση μετά τη λήξη της συμβατικής διάρκειας με αποζημίωση 8 έως 18 μισθωμάτων και με επέλευση των αποτελεσμάτων της καταγγελίας 8 μηνών από την επίδοση ή για δημιουργία κύριας κατοικίας αφού λήξει η συμβατική διάρκεια και όχι πριν την πάροδο εξαετίας με επέλευση των αποτελεσμάτων της καταγγελίας 6 ως 9 μήνες από την επίδοση.
- β. Ο μισθωτής δύναται να καταγγείλει μια σύμβαση εμπορικής μίσθωσης:
 - i. για τους λόγους που αναφέρονται ανωτέρω σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις (βλ. ανωτέρω τις Γενικές Διατάξεις για την καταγγελία των συμβάσεων μίσθωσης), καθώς και
 - ii. μετά από ένα έτος από την έναρξη της μίσθωσης, με προηγούμενη έγγραφη ειδοποίηση απευθυντά προς τον εκμισθωτή. Σε αυτή την περίπτωση τα αποτελέσματα της καταγγελίας επέρχονται μετά από τρεις μήνες από τη γνωστοποίηση της καταγγελίας και ο μισθωτής πρέπει να καταβάλει στον εκμισθωτή μίσθωμα ενός μηνός ως αποζημίωση για την πρόωρη καταγγελία (άρθρο 43 Π.Δ. 34/1995).

Εμπορικές Μισθώσεις που έχουν συναφθεί μετά τις 28 Φεβρουαρίου 2014 δύναται να λυθούν, σύμφωνα με το Ν. 4242/2014 ως ακολούθως:

- i. με καταγγελία για τους λόγους που αναφέρονται ανωτέρω σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις (βλ. ανωτέρω τις Γενικές Διατάξεις για την καταγγελία των συμβάσεων μίσθωσης), καθώς και σε περίπτωση μη συμφωνημένης υπεκμίσθωσης,
- ii. τα συμβαλλόμενα μέρη δύνανται να λύσουν τέτοια σύμβαση με νεότερη έγγραφη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βεβαίας χρονολογίας (π.χ. έγγραφο θεωρημένο από συμβολαιογράφο ή άλλη αρμόδια δημόσια αρχή ή του οποίου το περιεχόμενο αναφέρεται σε δημόσιο έγγραφο),
- iii. μετά το πέρας της νόμιμης ή και σε περίπτωση μεγαλύτερης από τη νόμιμη συμβατικής διάρκειας μετά το πέρας αυτής, κάθε μέρος δύναται να καταγγείλει τη μίσθωση με έγγραφη ειδοποίηση τα ένομα αποτελέσματα της οποίας επέρχονται 3 μήνες από την κοινοποίησή της.

Παραίτηση από τα παραπάνω δικαιώματα καταγγελίας για μισθώσεις που συνάφθηκαν πριν ή μετά την 28^η Φεβρουαρίου 2014 είναι νόμιμη ως εξής:

- i. Δικαίωμα καταγγελίας για ιδιόχρηση ή ανοικοδόμηση (που υφίσταται μόνο για τις προ 28.2.2014 μισθώσεις): νόμιμη παραίτηση και κατά την αρχική σύναψη της μίσθωσης.
- ii. Λοιπά δικαιώματα εκ του Π.Δ. 34/1995 περί εμπορικών μισθώσεων: νόμιμη παραίτηση με νεότερη έγγραφη συμφωνία μεταξύ των μερών και εφόσον αυτή φέρει βέβαιη χρονολογία.
- iii. Δικαίωμα καταγγελίας για λόγους που προβλέπονται στις γενικές διατάξεις περί καταγγελίας μισθώσεων: παραίτηση καταρχήν είναι εφικτή πλην ορισμένων περιπτώσεων (πχ. κίνδυνος υγείας μισθωτή).
- iv. Δικαίωμα καταγγελίας για σπουδαίο λόγο: νόμιμη παραίτηση μόνο μετά την επέλευση του σπουδαίου λόγου.

vii. Άλλες διατάξεις

- Ελληνική Πολεοδομική και ρυμοτομική νομοθεσία

Η χωροταξία και ρυμοτομία στην Ελλάδα ρυθμίζεται τόσο σε εθνικό όσο και σε τοπικό επίπεδο. Οι αρχές του νομοθετικού πλαισίου επικεντρώνονται, μεταξύ άλλων, στην εξασφάλιση:

- α. της κατάλληλης και αναλογικής χρήσης γης (συμπεριλαμβανομένης της κατανομής των διαφόρων χρήσεων),
- β. της υποστήριξης μιας αρμονικής και αναλογικής δημογραφικής και οικονομικής ανάπτυξης μέσω, μεταξύ άλλων, της εγκαθίδρυσης αγροτικών, βιομηχανικών, οικιστικών και άλλων ζωνών,
- γ. της προστασίας και διατήρησης των φυσικών πόρων, και
- δ. των εθνικών συμφερόντων. Προκειμένου να κατασκευαστεί ένα νέο κτίριο (όπως επίσης και για την εκτέλεση άλλων συναφών εργασιών), απαιτείται η χορήγηση οικοδομικής άδειας, η οποία προϋποθέτει έλεγχο συμμόρφωσης με την εφαρμοστέα πολεοδομική και ρυμοτομική νομοθεσία.

Αυτή η νομοθεσία ενδέχεται να επιδρά στην ευχέρεια του κυρίου προς εκμετάλλευση του οικοπέδου, επιβάλλοντας περιορισμούς για συγκεκριμένες περιοχές κυρίως σε ό,τι αφορά την επιφάνεια, το ύψος, τα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά, ή την σκοπούμενη χρήση του ακινήτου. Ειδικοί περιορισμοί εφαρμόζονται σχετικά με την ανακαίνιση ή άλλες κατασκευές σε διατηρητέα κτίρια.

Παραβίαση της εφαρμοστέας πολεοδομικής και ρυμοτομικής νομοθεσίας ενδέχεται να έχει ως αποτέλεσμα:

- α. την επιβολή προστίμων στον κύριο του κτιρίου που παραβιάζει τη νομοθεσία,
- β. την έκδοση αποφάσεων για τροποποιήσεις στο κτίριο,
- γ. σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, την κήρυξη του κτιρίου ή μέρους του ως κατεδαφιστέου και ενδεχομένως την κατεδάφισή του.

Επίσης, σε ορισμένες περιπτώσεις απειλούνται και ποινικές κυρώσεις εναντίον του παραβάτη.

- **Ελληνική Νομοθεσία Συνθηκών Υγιεινής και Ασφάλειας**

Βάσει της ελληνικής νομοθεσίας, πρέπει να τηρούνται μέτρα και προφυλάξεις υγιεινής και ασφάλειας για όλα τα κτίρια. Η φύση τους και το εύρος τους μπορεί να ποικίλει ανάλογα με την τοποθεσία τους, ειδικές συνθήκες και τη χρήση του κάθε ακινήτου. Ορισμένες χρήσεις, οι οποίες συνήθως χαρακτηρίζονται από το στοιχείο του αυξημένου κινδύνου για το δημόσιο συμφέρον και το περιβάλλον (όπως εστιατόρια ή πρατήρια βενζίνης) ενδέχεται να επισύρουν πρόσθετες υποχρεώσεις υγιεινής και ασφάλειας.

- **Νόμος σχετικά με τους Οργανισμούς Εναλλακτικών Επενδύσεων**

Οι ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται να αδειοδοτηθούν ως Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων σύμφωνα με τον Ν. 4209/2013, ο οποίος ενσωμάτωσε την Οδηγία 2011/61/ΕΚ σχετικά με τους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων. Ως Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι υποχρεωμένες να συμμορφώνονται με διάφορες οργανωτικές απαιτήσεις και κανόνες διεξαγωγής επιχειρηματικής δραστηριότητας, να υιοθετούν και να εφαρμόζουν διάφορες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με ζητήματα όπως η διαχείριση ρίσκου, η διαχείριση ρευστότητας, η σύγκρουση συμφερόντων, οι αποτιμήσεις, η κανονιστική συμμόρφωση, ο εσωτερικός έλεγχος και οι αποδοχές, καθώς επίσης θα πρέπει να συμμορφώνονται με συνεχείς κεφαλαιακές υποχρεώσεις και υποχρεώσεις διαφάνειας, υποβολής εκθέσεων και παροχής πληροφόρησης. Για περισσότερες πληροφορίες βλ. ενότητα 3.11.2 «Επιτροπές» και ενότητα 3.11.5 «Εταιρική Διακυβέρνηση» του Ενημερωτικού Δελτίου σχετικά με τις εσωτερικές πολιτικές και διαδικασίες που έχουν υιοθετηθεί από την Εταιρεία.

3.8.3 Φορολόγηση των Α.Ε.Ε.Α.Π.

Τα ακόλουθα αποτελούν μια γενική περίληψη της τρέχουσας νομοθεσίας και πράξης σχετικά με ορισμένες ελληνικές φορολογικές συνέπειες σχετικά με την απόκτηση, ιδιοκτησία και πώληση των μετοχών από τους μετόχους και δεν σκοπεύει να πραγματευτεί τις φορολογικές συνέπειες που είναι εφαρμοστέες σε όλες τις κατηγορίες μετόχων, μερικές από τις οποίες μπορεί να υπόκεινται σε ειδικούς κανόνες. Οι επενδυτές θα πρέπει να συμβουλευτούν τους φορολογικούς τους συμβούλους, σχετικά με τις συνολικές φορολογικές συνέπειες στις δικές τους μετοχές, δυνάμει του ελληνικού φορολογικού δικαίου.

Σημειώνεται ότι, η παρούσα περίληψη βασίζεται στο ελληνικό φορολογικό δίκαιο ή/και στην πρακτική κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, με την επιφύλαξη αλλαγών στο νόμο ή/και στην πρακτική που επήλθαν μετά την παραπάνω ημερομηνία, οι οποίες θα μπορούσαν να έχουν αναδρομικό αποτέλεσμα.

Η περίληψη αυτή δεν θα ανανεωθεί για να απεικονίσει τυχόν αλλαγές στο νόμο. Εάν επέλθει οποιαδήποτε αλλαγή, η πληροφόρηση αυτής της περίληψης ενδέχεται να μην ισχύει. Οι επικείμενοι επενδυτές θα πρέπει να συμβουλευτούν τους συμβούλους τους σχετικά με το φορολογικό καθεστώς που θα εφαρμόζεται στην εξαγορά, κατοχή και μεταβίβαση των μετοχών και θα πρέπει να ερευνούν τη φύση και την προέλευση των ποσών που ελήφθησαν ως διανομές σε σχέση με τις μετοχές (μερίσματα ή αποθεματικά).

i. Φόρος των Α.Ε.Ε.Α.Π.

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υπόκεινται σε σταθερό φορολογικό συντελεστή (αντί του γενικώς εφαρμοστέου ετήσιου εταιρικού συντελεστή) επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους πλέον των διαθεσίμων (ή ισοδύναμων) σε τρέχουσες τιμές, όπως αυτά απεικονίζονται στην κατάσταση επενδύσεων που δημοσιεύεται από τις Α.Ε.Ε.Α.Π. κάθε εξάμηνο. Σύμφωνα με το Άρθρο 31 παράγραφος 3 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., ο ως άνω σταθερός φορολογικός συντελεστής ορίζεται στο 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της ΕΚΤ προσαυξημένου κατά 1%. Ο κατά τα ανωτέρω φόρος αποδίδεται στην ελληνική

φορολογική αρχή από τις Α.Ε.Ε.Α.Π. εντός του πρώτου δεκαπενθήμερου των μηνών Ιουλίου και Ιανουαρίου.

Το άρθρο 31 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π. προβλέπει, περαιτέρω, ότι οι Α.Ε.Ε.Α.Π. απαλλάσσονται του φόρου εισοδήματος για τα εισοδήματα από κινητές αξίες γενικά του εσωτερικού ή του εξωτερικού, πλην μερισμάτων ημεδαπής (τα οποία υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου 5%) που αποκτούν μη υποκείμενα σε παρακράτηση φόρου. Ειδικά για τους τόκους ομολογιακών δανείων, η απαλλαγή ισχύει με την προϋπόθεση ότι οι τίτλοι από τους οποίους προκύπτουν οι τόκοι αυτοί έχουν αποκτηθεί τουλάχιστον τριάντα (30) ημέρες πριν από το χρόνο που έχει ορισθεί για την εξαργύρωση των τοκομεριδίων. Σε αντίθετη περίπτωση, ενεργείται παρακράτηση φόρου η οποία εξαντλεί τη φορολογική υποχρέωση της Α.Ε.Ε.Α.Π. για φόρο εισοδήματος για τα εισοδήματα αυτά. Τα σχετικά εισοδήματα μπορεί να είναι κατ' αποτέλεσμα υποκείμενα στον ως άνω αναφερόμενο εξαμηνιαίο φόρο στο βαθμό που, και για όσο χρόνο, αυτομάτως αποτυπώνονται στον ισολογισμό της Α.Ε.Ε.Α.Π. ως αύξηση των μετρητών της ή των επενδυμένων περιουσιακών στοιχείων της (π.χ. ακίνητη περιουσία ή συμμετοχές).

ii. Φόρος Μεταβίβασης Ακίνητης Περιουσίας

Σύμφωνα με το Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π., σε περίπτωση απόκτησης ακινήτου, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. απαλλάσσονται από όλους τους φόρους μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας (καθώς επίσης και από κάθε άλλο φόρο, τέλος, χαρτόσημο, εισφορά, δικαίωμα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων), με την επιφύλαξη του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας που αναφέρεται παρακάτω. Ωστόσο, οι μεταβιβάσεις ακινήτων από μια Α.Ε.Ε.Α.Π. υπόκειται σε φόρο μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας. Οι Α.Ε.Ε.Α.Π., παρά την απαλλαγή τους από τον φόρο μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας, είναι υπόχρεες σε δήλωση φόρου μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας, η οποία λόγω της απαλλαγής είναι μηδενική.

iii. Φορολόγηση Θυγατρικών Α.Ε.Ε.Α.Π.

Το φορολογικό καθεστώς που εφαρμόζεται στις Α.Ε.Ε.Α.Π., εφαρμόζεται επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 8 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., σε συγκεκριμένες θυγατρικές των Α.Ε.Ε.Α.Π. (στις οποίες συμμετέχουν τουλάχιστον κατά 80%), δηλαδή σε εταιρείες (εξαιρουμένων των προσωπικών εταιριών) με αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων και των οποίων το σύνολο του παγίου κεφαλαίου τους είναι επενδυμένο σε ακίνητα τα οποία χρησιμοποιούνται για οικιστικούς, εμπορικούς ή βιομηχανικούς σκοπούς ή σε ακίνητα υπό ανέγερση, ή εταιρείες επενδύσεων χαρτοφυλακίου, καθώς και εταιρείες συμμετοχών που επενδύουν αποκλειστικώς στις ως άνω εταιρείες.

iv. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων

Από το έτος 2014 και για κάθε επόμενο έτος επιβάλλεται στις Α.Ε.Ε.Α.Π. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν στις Α.Ε.Ε.Α.Π. την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται στα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης και της επιφάνειας επί του ακινήτου. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται και στα εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα της αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής, που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισούται με το άθροισμα του κύριου φόρου επί του κάθε ακινήτου και του συμπληρωματικού φόρου επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων επί των ακινήτων του υποκειμένου στο φόρο.

v. Ειδικός Φόρος Ακινήτων του Ν. 3091/2002

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π., σύμφωνα με την περίπτωση ζ' της παραγράφου 2 του άρθρου 15 του Ν. 3091/2002 απαλλάσσονται από τον Ειδικό Φόρο Ακινήτων, ο οποίος επιβάλλεται στα νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες της παρ. 3 του άρθρου 51Α του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, που έχουν εμπράγματα

δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας σε ακίνητα τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα, και ισούται με 15% επί της αξίας αυτών των δικαιωμάτων.

vi. Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.)

Στην περίπτωση αγοράς ακινήτου από Α.Ε.Ε.Α.Π. επιβάλλεται Φ.Π.Α. με συντελεστή 24% επί του τιμήματος, στην περίπτωση της αγοράς κτηρίων ή τμημάτων τους (καθώς και του οικοπέδου που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά), των οποίων η άδεια κατασκευής εκδίδεται ή αναθεωρείται μετά την 1.1.2006 (νεόδμητα) και εφόσον η αγορά πραγματοποιείται πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτά.

vii. Χαρτόσημο

Σύμφωνα με τις ρυθμίσεις του άρθρου 24 του Ν. 3522/2006, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. έχουν δικαίωμα επιλογής υπαγωγής σε Φ.Π.Α. με συντελεστή 24% ή σε τέλος χαρτοσήμου (τρέχον 3,6%) των μισθωμάτων των ακινήτων τους (ή μέρους αυτών) που μπορούν να χαρακτηριστούν ως εμπορικά κέντρα και δεν αφορούν κατοικίες, σύμφωνα με τους ορισμούς της ΑΥΟΟ 1091805/πολ. 1111/28.9.2007. Κατά τη συνήθη πρακτική, ολόκληρο το τέλος χαρτοσήμου μετακυλιείται στο μισθωτή.

viii. Φόρος Συγκέντρωσης Κεφαλαίου

Σύμφωνα με το άρθρο 31 Ν. 2778/1999, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. απαλλάσσονται του Φόρου Συγκέντρωσης Κεφαλαίου 1% στον οποίο υπόκεινται οι αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου των εμπορικών Εταιρειών (άρθρο 18, παρ. 1α, Ν. 1676/1986).

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχει διενεργηθεί νομικός έλεγχος από το Νομικό Ελεγκτή, όπως περιγράφεται στην από 25.05.2022 Έκθεση Συμπερασμάτων Νομικού Ελέγχου.

3.9 Πληροφορίες για τις Τάσεις

Η Εταιρεία δηλώνει ότι δεν υφίσταται, από την ημερομηνία των τελευταίων Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων έως και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου σημαντική μεταβολή στις οικονομικές επιδόσεις του Ομίλου.

Επιπλέον, σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας δεν υφίσταται καμία γνωστή τάση, αβεβαιότητα, αίτημα, δέσμευση ή γεγονός που ευλόγως μπορεί να αναμένεται ότι θα επηρεάσει σημαντικά τις προοπτικές της Εταιρείας και των λοιπών εταιρειών του Ομίλου για την τρέχουσα χρήση 2022, πλην των κάτωθι:

A. Πανδημία του κορωνοϊού (COVID-19)

Τα μέτρα περιορισμού της εξάπλωσης του κορωνοϊού (COVID-19) που λήφθηκαν σε παγκόσμιο επίπεδο, και ειδικότερα στην Ελλάδα στην οποία δραστηριοποιείται ο Όμιλος, από το 01.01.2022 μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν είχαν επίπτωση στην μεταβολή των εσόδων από μισθώματα, στις εύλογες αξίες των ακινήτων και στα αποτελέσματα του Ομίλου γενικότερα.

Αναφορικά όμως με την χρήση που έληξε 31.12.2021, υφίστανται οι ακόλουθες επιπτώσεις στα ως άνω αναφερόμενα:

Επιπτώσεις στα έσοδα από μισθώματα

Οι επιπτώσεις της πανδημίας της νόσου COVID-19 στην Ελληνική Οικονομία για το 2021 ήταν πιο περιορισμένες σε σχέση με το 2020. Το οικονομικό κλίμα βελτιώθηκε, σε συνάρτηση και με την επιτάχυνση του προγράμματος εμβολιασμών καθώς και την λειτουργία για μεγαλύτερο διάστημα βασικών κλάδων της οικονομίας (λιανική, τουρισμός). Στο πλαίσιο της μείωσης της εξάπλωσης του ιού οι ελληνικές αρχές εφάρμοσαν μια σειρά από έκτακτα μέτρα δημόσιας υγείας ανάλογα με τις εξελίξεις

της πανδημίας μαζί με μέτρα οικονομικής στήριξης των επιχειρήσεων. Η Εταιρεία εφάρμοσε τα έκτακτα μέτρα δημόσιας υγείας που εξαγγέλθηκαν από τις ελληνικές αρχές, ευθυγραμμίζόμενη με τα πρωτόκολλα και τις συστάσεις των αρμόδιων αρχών, με βασική προτεραιότητα την διασφάλιση της υγείας του προσωπικού και της επιχειρηματικής συνέχειας. Η Διοίκηση με τον κατάλληλο σχεδιασμό αντιμετώπισε την κατάσταση αυτή και θα συνεχίσει να παρακολουθεί και αξιολογεί την τρέχουσα εξέλιξη και να ανταποκρίνεται ανάλογα.

Μεταξύ των τομέων που επηρεάστηκαν από την COVID-19 είναι τα καταστήματα, οι εμπορικοί χώροι, τα ξενοδοχεία ο τομέας παραγωγής και εμπορίας καλλυντικών και οι υπηρεσίες βιομηχανικών πλυντηρίων. Επίσης, τα έσοδα του Ομίλου από τους μισθωτές του, ήτοι HOTEL CLUSTER, COCO-MAT, SPICK AND SPAN, TO AND FRO, ZEALOTS OF NATURE, PUMPKIN AND BAMBOO, CITYSTOP, PAVILLEM, «Γ.Σ. ΚΑΝΑΚΗΣ και ΣΙΑ Ε.Ε.» και «Α. ΤΕΡΖΑΚΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.» οι οποίοι αντιπροσωπεύουν το 97% περίπου των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων την 31.12.2021, επηρεάστηκαν από την COVID-19. Για τους μήνες που όρισαν οι ελληνικές αρχές, ο Όμιλος προχώρησε στις προβλεπόμενες/νόμιμες εκπτώσεις μισθώματος, κατά περίπτωση 40% ή 100% στις επιχειρήσεις/μισθωτές που είτε ανέστειλαν την λειτουργία τους είτε συμπεριελήφθησαν στις πληττόμενες οντότητες, βάσει των αντίστοιχων κυβερνητικών αποφάσεων.

Σημειώνεται ότι, στα νομικά πρόσωπα που παρείχαν έκπτωση 100% σε μισθωτές που παρέμειναν σε αναστολή λειτουργίας των εργασιών τους με απόφαση δημόσιας αρχής, παρασχέθηκε ως αποζημίωση από το κράτος το 60% του μισθώματος για την ίδια περίοδο (βλ. Α.1025, Α.1063, Α.1101, Α.1114 και Α.1139 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ)), ο Όμιλος έλαβε εντός του 2021 ποσό περίπου €1.263 χιλ. το οποίο αφορά σε κρατική αποζημίωση για τους μισθωτές που δικαιούνταν 100% και 40% απαλλαγή μισθώματος για το διάστημα Ιανουαρίου - Ιουνίου του 2021.

Σε εφαρμογή των παραπάνω, η μείωση στα έσοδα από μισθώματα για το 2021 ανέρχεται σε €2.597 χιλ. για τον Όμιλο και €1.998 χιλ. για την Εταιρεία (η οποία αντιστοιχεί σε 44% και 43% αντίστοιχα επί των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας, αντίστοιχα). Λαμβάνοντας υπόψιν τις εξελίξεις, η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι η εν λόγω μείωση δεν εκτιμάται ότι θα ξεπεράσει τα ως άνω αναφερόμενα ποσοστά το 2022.

Επιπτώσεις στις εύλογες αξίες ακινήτων

Αναφορικά με την επίδραση του COVID-19 στις αξίες των ακινήτων, τόσο σε διεθνές όσο και σε εγχώριο επίπεδο, καταγράφεται περιορισμένη ρευστότητα και χαμηλότερος αριθμός συναλλαγών, το οποίο έχει σαν επακόλουθο την έλλειψη επαρκών συγκριτικών στοιχείων. Σε αρκετές χώρες είχαν επιβληθεί ταξιδιωτικοί περιορισμοί και απαγόρευση κυκλοφορίας αναλόγως του βαθμού στον οποίο αυτά ήταν αναγκαία. Ενώ η διαδικασία εμβολιασμού του πληθυσμού εξελίσσεται και τα περιοριστικά μέτρα έχουν σε μεγάλο βαθμό αρθεί σε αρκετές από αυτές, ενδέχεται να συνεχιστούν/επανεέλθουν οι περιορισμοί στις μετακινήσεις σε τοπικό επίπεδο εάν αυτό κριθεί απαραίτητο, καθώς είναι πιθανές και οι εξάρσεις της πανδημίας.

Η πανδημία και τα μέτρα που λαμβάνονται για την αντιμετώπιση της συνεχίζουν να επηρεάζουν την οικονομία και την αγορά ακινήτων παγκοσμίως. Με δεδομένο αυτό και συνυπολογίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να μεταβληθούν λόγω δυνητικών αλλαγών στα μέτρα πρόληψης ή μελλοντικής εξάπλωσης της COVID-19 (βλέπε ενότητα 2.1 «Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Δραστηριότητα της Εταιρείας» του Ενημερωτικού Δελτίου), επισημαίνεται ότι οι εκτιμήσεις των ακινήτων έχουν προετοιμαστεί στη βάση «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα

RICS Valuation –Global Standards και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες των ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής.

Πιο αναλυτικά:

- Η λειτουργία των καταστημάτων επηρεάστηκε αρνητικά, λόγω των περιορισμών στη λειτουργία και στις μετακινήσεις.
- Η αγορά των γραφείων αποδεικνύεται ιδιαίτερος ανθεκτική όλη την περίοδο της πανδημίας, ενώ αυξημένη ζήτηση καταγράφουν τα γραφεία υψηλών προδιαγραφών ή/και τα βιοκλιματικά κτήρια σε ελκυστικά σημεία λόγω και της έλλειψης αντίστοιχου προϊόντος. Τα παραπάνω έχουν οδηγήσει σε μείωση των αποδόσεων τους και σε αρκετές περιπτώσεις αύξηση των μισθωμάτων.
- Αναφορικά με τα ξενοδοχεία, η επίδραση του COVID-19 είναι άμεση λόγω του περιορισμού των ταξιδιών και κατ' επέκταση της πληρότητας των ξενοδοχείων. Μικρότερη είναι η επίδραση στην περίπτωση των ξενοδοχείων που λειτουργούν υπό καθεστώς μίσθωσης.
- Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω, τη χρήση που έληξε την 31.12.2020 προέκυψε ζημιά από την αναπροσαρμογή των ακινήτων σε εύλογη αξία ποσού €5.362.371 χιλ. για τον Όμιλο, η οποία ενσωματώνει και την επίδραση της COVID-19 ενώ για τη χρήση 2021 υπήρξε κέρδος από την αναπροσαρμογή των ακινήτων σε εύλογη αξία ποσού €16.217.308 χιλ. για τον Όμιλο το οποίο οφείλεται α) στην αύξηση του τουρισμού καθώς φάνηκε ότι υπήρξε διαχείριση της πανδημίας της COVID-19, β) στην αύξηση των αγοραίων μισθωμάτων και γ) στις δυνατότητες ανάπτυξης του ακινήτου υπ' αριθμ. 29 της ενότητας 3.6 «Συνοπτική Περιγραφή των Ακινήτων του Ομίλου».

Η Διοίκηση θα παρακολουθεί τις τάσεις που θα εκδηλωθούν στην αγορά επενδυτικών ακινήτων τους επόμενους μήνες διότι η πλήρης αποτύπωση των συνεπειών επί της οικονομικής κατάστασης στην Ελλάδα μπορεί να επηρεάσει μελλοντικά τις αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου. Σε αυτό το πλαίσιο η Διοίκηση παρακολουθεί επίσης προσεκτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση της νόσου COVID-19 καθώς παραμένουν δύσκολα προβλέψιμες οι επιπτώσεις στις αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου για την τρέχουσα χρήση 2022.

Αναφορικά με τις νέες τάσεις στην αγορά των ακινήτων βλέπε και ενότητα 2 «Παράγοντες Κινδύνου που σχετίζονται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα και τις συνθήκες αγοράς ακινήτων», τον παράγοντα κινδύνου «Η αποτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας ενέχει υποκειμενικότητα, είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων και παρουσιάζει διακυμάνσεις. Ως εκ τούτου, ενδεχόμενες σημαντικές αρνητικές μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας στο μέλλον θα επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας».

B. Πρόσφατες Εξελίξεις στη Δραστηριότητα του Ομίλου

Στις 30 Ιουλίου 2021, η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση τριών αγροτεμαχίων στη θέση Λεύκη Ελαφονήσου Νομού Λακωνίας συνολικής επιφάνειας 13.780,32 τ.μ. έναντι του ποσού €390 χιλ.. Τα ακίνητα αυτά περιήλθαν στην κυριότητα της Εταιρείας δυνάμει της 1857/30.07.2021 περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης της αρμόδιας συμβολαιογράφου που μεταγράφηκε την 10.08.2021. Για περισσότερες πληροφορίες βλέπε ενότητα 3.23 «Δικαστικές, Διοικητικές και Διαιτητικές Διαδικασίες» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Τον Ιανουάριο 2022 ολοκληρώθηκε η αγορά μέσω πλειστηριασμού διατηρητέου κτιρίου στην οδό Ασκληπιού 96-96Α στην Αθήνα, έναντι τιμήματος €200 χιλ.. Για περισσότερες πληροφορίες βλέπε ενότητα 3.5.4 «Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου την 31.12.2021» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Στήριξη της Εταιρείας και των θυγατρικών της με κρατικές ενισχύσεις

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι η Εταιρεία έχει λάβει κρατική ενίσχυση στο πλαίσιο της ανάκαμψης και συγκεκριμένα, έλαβε αποζημίωση λόγω των υποχρεωτικών μειώσεων των μισθωμάτων λόγω της πανδημίας COVID-19. Ο Όμιλος έλαβε κατά το έτος 2021 ποσό €1.263 χιλ. (η Εταιρεία έλαβε €906 χιλ., η CITYSTOP €109 χιλ. και η PAVILLEM €248 χιλ.). Ο Όμιλος εντάχθηκε στο πρόγραμμα ενίσχυσης υπό τη μορφή της επιστρεπτέας προκαταβολής, βάσει του οποίου ο Όμιλος για το έτος 2021 εισέπραξε συνολικά το ποσό των €266 χιλ. (η Εταιρεία €103 χιλ., η CITYSTOP €61 χιλ. και η PAVILLEM €102 χιλ.) Επιπλέον, η Εταιρεία έλαβε επιδότηση τόκων €19 χιλ.. Τέλος, η Εταιρεία το 2020 προέβη σε αναστολή της σύμβασης εργασίας τεσσάρων (4) εργαζομένων για τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο και Μάιο, και δυο (2) εργαζομένων για τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο, Μάιο, Νοέμβριο και Δεκέμβριο του 2020. Το 2021 προέβη σε αναστολή της σύμβασης εργασίας δύο (2) εργαζομένων για τους μήνες Ιανουάριο μέχρι και Απρίλιο.

Γίνεται μνεία ότι στις μισθώσεις με εκμισθωτή Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (Α.Ε.Α.Π.), της παρ. 1 του άρθρου 21 του Ν. 2778/1999 (Α` 295) δεν εφαρμόζεται το ανώτατο όριο αναπροσαρμογής μισθώματος για εμπορικές και επαγγελματικές μισθώσεις ακινήτων ύψους 3% που καθορίστηκε κατ' εξαίρεση για το έτος 2022 (01.01.2022 έως 31.12.2022) με το άρθρο 121 του Ν. 4926/2022 (ΦΕΚ Α' 82/20.04.2022). Συνεπώς, στις μισθώσεις της Εταιρείας που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του π.δ. 34/1995 και του άρθρου 13 του Ν. 4242/2014 επιτρέπεται άνευ περιορισμών η αναπροσαρμογή του μισθώματος σύμφωνα με τους συμβατικούς τους όρους κατά το τρέχον έτος 2022.

3.10 Επενδύσεις

3.10.1 Σημαντικές Επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν την περίοδο 2019-2021

Ο Όμιλος, κατά το 2019, προέβη στις ακόλουθες σημαντικές επενδύσεις:

- Ολοκλήρωση ανακατασκευής κτιρίου επί της Ηροδότου 2 και μετατροπή του σε ξενοδοχείο. Το κόστος της επένδυσης ανήλθε για το 2019 σε €741.167 και χρηματοδοτήθηκε με ίδια κεφάλαια. Το ξενοδοχείο ξεκίνησε τη λειτουργία του τον Απρίλιο του 2019 και λειτουργεί ως ξενοδοχείο ενιαίως με το όμορο κτίριο της οδού Υψηλάντου 2, Αθήνα. Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με το ακίνητο βλέπε ενότητα 3.6 «Συνοπτική Περιγραφή των Ακινήτων του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου.
- Ολοκλήρωση ανέγερσης ξενοδοχείου 5 αστέρων επί της οδού Φαλήρου 5 & Παρόδου Συγγρού 34 στην Αθήνα, 95 δωματίων. Ο Όμιλος εντός του 2019 προέβη σε επενδύσεις ύψους €2.752.695, οι οποίες χρηματοδοτήθηκαν εν μέρει με ίδια κεφάλαια και εν μέρει με δανεισμό μέσω ομολογιακού δανείου. Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με το ομολογιακό δάνειο βλέπε ενότητα 3.15.2 «Δανειακές συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου. Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με το ακίνητο βλέπε ενότητα 3.6 «Συνοπτική Περιγραφή των Ακινήτων του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Ο Όμιλος, κατά το 2020, προέβη στην ακόλουθη σημαντική επένδυση:

- Την 05.10.2020, η Εταιρεία απέκτησε ένα οικόπεδο που βρίσκεται στον παραλιακό οικισμό Ξιφιά στη Μονεμβασιά Λακωνίας, έναντι τιμήματος €50.000 (μησυμπεριλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης), το οποίο χρηματοδοτήθηκε με ίδια κεφάλαια. Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με το ακίνητο βλέπε ενότητα 3.6 «Συνοπτική Περιγραφή των Ακινήτων του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Ο Όμιλος, κατά το 2021, προέβη στις ακόλουθες σημαντικές επενδύσεις:

- απόκτηση μέσω δημόσιου αναγκαστικού πλειστηριασμού τριών αγροτεμαχίων κείμενων στην Ελαφώνησο Λακωνίας. Τα ακίνητα εκπλειστηριάστηκαν στις 16.06.2021 ενώπιον της επί του πλειστηριασμού υπαλλήλου - συμβολαιογράφου και η Εταιρεία πλειοδότησε και ανακηρύχθηκε υπερθεματίστρια στους εν λόγω πλειστηριασμούς. Η Εταιρεία κατέβαλε το πλειστηρίασμα και στις 30.07.2021 έλαβε περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης και προχώρησε στην μεταγραφή της στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο και στην βάσει αυτής εξάλειψη των βαρών. Τα ακίνητα αυτά είναι τα παρακάτω:
 - Γήπεδο στη θέση «Σίμος-Λεύκη» στην Ελαφώνησο έναντι τιμήματος (πλειστηρίασματος) €120.000 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης), το οποίο χρηματοδοτήθηκε με ίδια κεφάλαια.
 - Γήπεδο στη θέση «Λεύκη» στην Ελαφώνησο έναντι τιμήματος (πλειστηρίασματος) €120.000 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης), το οποίο χρηματοδοτήθηκε με ίδια κεφάλαια.
 - Γήπεδο στη θέση «Λεύκη» στην Ελαφώνησο έναντι τιμήματος (πλειστηρίασματος) €150.000 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης), το οποίο χρηματοδοτήθηκε με ίδια κεφάλαια.

Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τα εν λόγω ακίνητα βλέπε ενότητες 3.6 «Συνοπτική Περιγραφή των Ακινήτων του Ομίλου» και 3.23 «Δικαστικές, Διοικητικές και Διαιτητικές Διαδικασίες» του Ενημερωτικού Δελτίου.

3.10.2 Σημαντικές Επενδύσεις από 01.01.2022 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου

Ο Όμιλος προχώρησε στην απόκτηση μέσω δημόσιου αναγκαστικού πλειστηριασμού ενός αυτοτελούς διατηρητέου κτιρίου, το οποίο βρίσκεται επί της οδού Ασκληπιού 96-96Α στην Αθήνα. Ο πλειστηριασμός διενεργήθηκε στις 15.12.2021 ενώπιον του επί του πλειστηριασμού υπαλλήλου – συμβολαιογράφου και η Εταιρεία πλειοδότησε και ανακηρύχθηκε υπερθεματίστρια, προσφέροντας το ποσό των €200.002. Η Εταιρεία κατέβαλε το πλειστηρίασμα και έχει ήδη ολοκληρώσει τις ενέργειες για την απόκτηση του ακινήτου. Το τίμημα (πλειστηρίασμα) των €200.002 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων απόκτησης) χρηματοδοτήθηκε με ίδια κεφάλαια. Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με το ακίνητο βλέπε ενότητα 3.6 «Συνοπτική Περιγραφή των Ακινήτων του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου.

3.10.3 Σημαντικές Επενδύσεις υπό υλοποίηση κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου

Οι σημαντικές επενδύσεις του Ομίλου, που βρίσκονται στο στάδιο της υλοποίησης κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, είναι οι ακόλουθες:

Τροποποίηση Ειδικής Ρύθμισης κτιρίου με κηρυγμένες διατηρητέες όψεις επί των οδών Δημητρακοπούλου και Φαλήρου, περιοχή Μακρυγιάννη Δ. Αθηναίων για αλλαγή χρήσης από σταθμό αυτοκινήτων σε ξενοδοχείο, με αλλαγή περιγράμματος, εσωτερικών διαρρυθμίσεων, όψεων και στατικού φορέα

Ανέγερση ξενοδοχείου δυναμικότητας 117 δωματίων σε ιδιόκτητο κτίριο σταθμού αυτοκινήτων με κηρυγμένες διατηρητέες όψεις επί των οδών Δημητρακοπούλου και Φαλήρου στην περιοχή Μακρυγιάννη του Δήμου Αθηναίων (βλέπε ενότητα 3.6 «Συνοπτική Περιγραφή των Ακινήτων του Ομίλου», ακίνητο υπ' αριθμ. 29). Το έργο της ανακατασκευής του κτιρίου αναμένεται να διαρκέσει 2 χρόνια και ο προϋπολογισμός της επένδυσης, μέχρι την ολοκλήρωση και λειτουργία του ξενοδοχείου, εκτιμάται σε δέκα εκατομμύρια ευρώ (€10 εκ.). Ο συνολικός προϋπολογισμός του έργου περιλαμβάνει την κατασκευή του φέροντος οργανισμού (€2,9 εκ.), την κατασκευή της ηλεκτρομηχανολογικής εγκατάστασης (€2,8 εκ.) και το σύνολο των αρχιτεκτονικών κατασκευών του κτιρίου (€4,3 εκ.). Η εν λόγω επένδυση θα χρηματοδοτηθεί εν μέρει από τα έσοδα της Αύξησης (€8 εκ.) και εν μέρει με ίδια κεφάλαια της Εταιρείας και με τραπεζικό δανεισμό (€2 εκ.). Σημειώνεται ότι, για τον ενδεχόμενο τραπεζικό

δανεισμό δεν υπάρχει καμία συμφωνία με πιστωτικό ίδρυμα. Το έργο βρίσκεται στο τελικό στάδιο της αδειοδότησης του. Τον Ιούλιο του 2021 εκδόθηκε από το ΥΠΕΝ το ΦΕΚ των ειδικών όρων δόμησης του ακινήτου (ΦΕΚ 460Δ/28-07-2021), έχει ήδη ολοκληρωθεί η προέγκριση της οικοδομικής άδειας (Α/Α 470.672), ενώ η μελέτη του κτιρίου εισήχθη στη συνεδρίαση του ΚΑΣ της 14.12.2021 και αναμένεται η γνωμοδότηση για την έκδοση της οικοδομικής άδειας. Για την υλοποίηση του έργου, η Εταιρεία έχει συνάψει συμβάσεις εκπόνησης αρχιτεκτονικής, στατικής και ηλεκτρομηχανολογικής μελέτης. Περισσότερες πληροφορίες παρατίθενται στην ενότητα 3.15.3.3 «Συμβάσεις Τεχνικών Έργων» και στην ενότητα 4.4 «Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Εσόδων» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Ανοικοδόμηση τουριστικής μονάδας 59 κατοικιών και ενός ξενοδοχείου 5* στην παραλιακή περιοχή του Ξιφιά Μονεμβάσιας

Ανοικοδόμηση τουριστικής μονάδας σε ιδιόκτητη παραλιακή έκταση 17,6 στρεμμάτων στον οικισμό Ξιφιά της Δημοτικής Ενότητας Μονεμβάσιας (βλέπε ενότητα 3.6 «Συνοπτική Περιγραφή των Ακινήτων του Ομίλου», ακίνητο υπ' αριθμ. 30). Το έργο αποτελείται από επιμέρους οικιστικά συγκροτήματα και ένα ξενοδοχείο 5*. Ο σχεδιασμός του βασίστηκε στα ισχύοντα ευρωπαϊκά κριτήρια «Οικολογικού Τουρισμού», ο οποίος δεν ταυτίζεται πλέον μόνο με εναλλακτικές μορφές τουρισμού, όπως ο οικοτουρισμός, ο αγροτουρισμός ή ο τουρισμός υπαίθρου, αλλά αναφέρεται και σε τουριστικές υπηρεσίες υψηλών προδιαγραφών, φιλικές προς το περιβάλλον. Με στόχο την απαλοιφή των επιπτώσεων της υλοποίησης του έργου τόσο στο φυσικό όσο και στο δομημένο περιβάλλον, είτε αυτό συνίσταται στην αρχιτεκτονική κληρονομιά είτε στην δομή, λειτουργία και δυναμική των ανθρώπινων οικισμών, πρόκειται να υιοθετηθεί μια σειρά δράσεων βιώσιμης ανάπτυξης. Πιο ειδικά στην μελέτη του έργου έχουν ήδη συμπεριληφθεί η αυξημένη συμμετοχή των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, ο κλιματισμός με χρήση γεωθερμικών συστημάτων, η πρόβλεψη παραγωγής σημαντικού ποσοστού της καταναλισκόμενης ηλεκτρικής ενέργειας από φωτοβολταϊκά panels στην περίμετρο του συγκροτήματος, η εγκατάσταση μονάδων αφαλάτωσης η σημαντική μείωση των αέριων ρύπων και του θορύβου μέσω της απαγόρευσης κυκλοφορίας αυτοκινήτων εντός του συγκροτήματος και η βέλτιστη ενεργειακή συμπεριφορά του συνόλου των βιοκλιματικών κτιρίων που θα κατασκευαστούν, κ.ά. Παράλληλα, έχουν ήδη προβλεφθεί οι υποδομές που θα διασφαλίσουν την διατήρηση της φέρουσας ικανότητας της συγκεκριμένης γεωγραφικής περιοχής με την εφαρμογή πρότυπων συστημάτων περιβαλλοντικής διαχείρισης (τοποθέτηση αυτόματων διακοπών φωτισμού στους εσωτερικούς και εξωτερικούς χώρους, αποτελεσματική διαχείριση στερεών αποβλήτων/κομποστοποίηση, κίνητρα στους χρήστες του συγκροτήματος για μείωση απορριμμάτων, κλπ). Η επένδυση βρίσκεται στο στάδιο της αδειοδότησης και πρόκειται να υλοποιηθεί σε δύο διακριτές φάσεις. Για την υλοποίηση του έργου η Εταιρεία έχει συνάψει συμβάσεις εκπόνησης αρχιτεκτονικής, στατικής και ηλεκτρομηχανολογικής μελέτης. Ο προϋπολογισμός του έργου, μέχρι την ολοκλήρωση και λειτουργία της τουριστικής μονάδας, ανέρχεται σε είκοσι εκατομμύρια ευρώ (€20 εκ.) ενώ το συνολικό χρονικό διάστημά της υλοποίησής του εκτιμάται σε τριάντα έξι (36) μήνες. Ο συνολικός προϋπολογισμός του έργου περιλαμβάνει τις απαιτούμενες μελέτες (€0,2 εκ.), την κατασκευή του φέροντος οργανισμού του ξενοδοχείου και των κατοικιών (€6 εκ.), την κατασκευή της ηλεκτρομηχανολογικής εγκατάστασης του ξενοδοχείου, των κατοικιών και του περιβάλλοντος χώρου (€4 εκ.) και το σύνολο των αρχιτεκτονικών εργασιών του ξενοδοχείου, των κατοικιών και του περιβάλλοντος χώρου (€9,8 εκ.). Η εν λόγω επένδυση θα χρηματοδοτηθεί εν μέρει από τα έσοδα της Αύξησης (€7 εκ.) και εν μέρει με ίδια κεφάλαια της Εταιρείας και με τραπεζικό δανεισμό (€13 εκ.). Σημειώνεται ότι, για τον ενδεχόμενο τραπεζικό δανεισμό δεν υπάρχει καμία συμφωνία με πιστωτικό ίδρυμα. Περισσότερες πληροφορίες παρατίθενται στην ενότητα 3.15.3.3 «Συμβάσεις Τεχνικών Έργων» και στην ενότητα 4.4 «Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Εσόδων» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι η Εταιρεία δεν έχει συνάψει νομικά δεσμευτική συμφωνία και δεν έχει αναλάβει ισχυρή δέσμευση για την υλοποίηση τρεχουσών και μελλοντικών επενδύσεων, ήτοι ενσώματες ή ασώματες ακινητοποιήσεις, εξαγορές εταιρειών, ακινήτων και μετοχικές συμμετοχές, πλην των ανωτέρω αναφερόμενων.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία GRANT THORNTON, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, όπως περιγράφονται στην από 25.05.2022 έκθεσή προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.11 Διοικητικά, Διαχειριστικά, Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη

Σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο άρθρο 116 του Ν. 4548/2018 και το άρθρο 10 του Καταστατικού της Εταιρείας, ανώτατο όργανο της Εταιρείας είναι η Γενική Συνέλευση των μετόχων της, η οποία και εκλέγει τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Επιπλέον σύμφωνα με το άρθρο 77 του Ν.4548/2018 καθώς και το άρθρο 19 του Καταστατικού της Εταιρείας, όργανο Διοίκησης της Εταιρείας είναι το Διοικητικό Συμβούλιο.

Η Εταιρεία συμμορφώνεται με τις προβλεπόμενες από την κείμενη νομοθεσία διατάξεις περί εταιρικής διακυβέρνησης, συμπεριλαμβανομένου του Ν. 4706/2020, του Ν. 4548/2018 (όπως ενδεικτικά των άρθρων 77, 99-101, 109-114, 152 και 153), του άρθρου 13 του Ν. 4209/2013, του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017, όπως ισχύει, καθώς και με το περιεχόμενο των σχετικών Αποφάσεων, Εγκυκλίων και Ανακοινώσεων που έχουν εκδοθεί από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Εταιρεία έχει συντάξει Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας, ο οποίος έχει εγκριθεί από το Δ.Σ στις 22.02.2022 και επικαιροποιήθηκε στις 06.05.2022, και περιλαμβάνει το ελάχιστο περιεχόμενο που προβλέπεται στο άρθρο 14 του Ν. 4706/2020. Περίληψη του ως άνω Κανονισμού βρίσκεται αναρτημένη στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας (<https://www.blekedros.com/el/company/corporate-governance/katastatiko-kanonismoi-politikes>).

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας, τα Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη της Εταιρείας είναι το Διοικητικό Συμβούλιο, η Επενδυτική Επιτροπή, ο Διευθύνων Σύμβουλος, η Οικονομική και Διοικητική Διευθύντρια, η Διευθύντρια Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου & Επενδύσεων, η Υπεύθυνη Τεχνικών Έργων και ο Εσωτερικός Ελεγκτής της Εταιρείας.

Η Εταιρεία διαθέτει Επιτροπή Ελέγχου σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 44 του Ν.4449/2017. Επιπλέον, η Εταιρεία διαθέτει Επιτροπή Επενδύσεων και Επιτροπή Αποδοχών & Υποψηφιοτήτων.

Τέλος, στην Εταιρεία υφίσταται Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, η οποία είναι στελεχωμένη από τον Εσωτερικό Ελεγκτή, που είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης.

3.11.1 Διοικητικό Συμβούλιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο ασκεί τις αρμοδιότητές του σύμφωνα με την εθνική νομοθεσία, το Καταστατικό και τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας, καθώς και τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της.

Το Δ.Σ της Εταιρείας κατά τη συνεδρίασή του στις 07.07.2021 αποφάσισε να υιοθετήσει και η Εταιρεία να εφαρμόζει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ), που δημοσιεύθηκε τον Ιούνιο του 2021, από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ) και πληροί τις απαιτήσεις του ισχύοντος κανονιστικού πλαισίου (άρθρο 17 Ν. 4706/2020). Ο ως άνω Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης είναι

αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας (<https://www.blekedros.com/media/k2/attachments/esed-kodikas-etairikis-diakyvernisis-2021.pdf>).

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, η Εταιρεία διοικείται από Δ.Σ. αποτελούμενο από πέντε (5) έως εννέα (9) μέλη, εκλεγμένα από την Γενική Συνέλευση, για θητεία πέντε (5) ετών, η οποία παρατείνεται αυτόματα μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας τους, η οποία δεν μπορεί όμως να περάσει την εξαετία.

Με την επιφύλαξη ορισμένων αποφάσεων που από το νόμο ή το Καταστατικό μπορούν να ληφθούν μόνο από την Γενική Συνέλευση, όλες οι άλλες εταιρικές αποφάσεις μπορούν να ληφθούν από το Δ.Σ.. Το Δ.Σ. μπορεί να αναθέσει ορισμένες από τις αρμοδιότητές του σε ένα ή περισσότερα μέλη του Δ.Σ., στους εργαζομένους της Εταιρείας ή σε τρίτα μέρη.

Η σύνθεση του Δ.Σ. της Εταιρείας είναι σύμφωνη με τις προβλέψεις του άρθρου 5 παρ. 2 του Ν. 4706/2020. Ειδικότερα με την από 18.12.2020 απόφαση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας εξελέγη επταμελές Διοικητικό Συμβούλιο με θητεία πέντε (5) ετών, δηλαδή έως την 18.12.2025. Η εκλογή του επικυρώθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση της 07.07.2021, αφού εξετάστηκε και διακριβώθηκε η συμφωνία της σύνθεσης του Δ.Σ με τα κριτήρια του Ν. 4706/2020, την Εγκύκλιο 60 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και την Πολιτική Καταλληλότητας της Εταιρείας. Με την 01.10.2021 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου σε εναρμόνιση με τις ειδικές πρακτικές του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, Ιουνίου 2021, που υιοθέτησε η Εταιρεία, ανασυγκροτήθηκαν σε σώμα για το υπόλοιπο της θητείας τους εκλέγοντας Πρόεδρο εκ των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών. Στη συνέχεια, με την από 12.4.2022 απόφασή του, το Δ.Σ. συγκροτήθηκε εκ νέου σε σώμα, συνεπεία της αποβίωσης ενός εκ των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του, και συγκεκριμένα αποφασίστηκε ομοφώνως να συνεχιστεί η διαχείριση και εκπροσώπηση της Εταιρείας από τα εναπομένοντα μέλη του Δ.Σ. χωρίς αντικατάσταση του εκλιπόντος μέχρι το τέλος της θητείας τους (δηλαδή έως την 18.12.2025) δυνάμει και της σχετικής πρόβλεψης όρου του καταστατικού της Εταιρείας. Έτσι, το Δ.Σ. είναι σήμερα εξαμελές.

Από τα έξι μέλη του Δ.Σ., ένα (1) είναι εκτελεστικό και πέντε (5) μη εκτελεστικά, τέσσερα (4) εκ των οποίων είναι ανεξάρτητα. Στο Δ.Σ. της Εταιρείας μετέχει 1 γυναίκα, ήτοι ποσοστό που ικανοποιεί τις απαιτήσεις του άρθρου 3 παρ. 1β του Ν. 4706/2020. Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη πληρούν τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, από την εκλογή τους έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι η ως άνω σύνθεση του Δ.Σ. εναρμονίζεται με τα οριζόμενα στην Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Δ.Σ., η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4706/2020 και τις κατευθυντήριες γραμμές της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (Εγκύκλιος αρ. 60/18.9.2020), εγκρίθηκε με την από 06.07.2021 απόφαση του Δ.Σ. καθώς και με την από 07.07.2021 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, και είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://www.blekedros.com/images/pdf/politiki-katallilotitas-ton-melon-dioikitikou-symvoulίου-v1-2021.pdf>).

Το Δ.Σ. της Εταιρείας έχει συγκροτηθεί σε σώμα ως ακολούθως:

Όνοματεπώνυμο	Θέση
Δαυίδ Αράρ	Πρόεδρος -Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Χρήστος Μπομπόλιας	Αντιπρόεδρος - Μη εκτελεστικό μέλος
Στυλιανός Αλεξίου	Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος
Παύλος Κανελλόπουλος	Ανεξάρτητο - Μη εκτελεστικό μέλος
Μόσχος Διαμαντόπουλος	Ανεξάρτητο - Μη εκτελεστικό μέλος
Ευαγγελία Παλιάρη	Ανεξάρτητο - Μη εκτελεστικό μέλος

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία.

Η επαγγελματική διεύθυνση των μελών του Δ.Σ είναι η διεύθυνση της Εταιρείας, Παλαιάς Τατοΐου 4, Τ.Κ. 14 671, Κηφισιά, Αττική.

Τον Πρόεδρο, όταν απουσιάζει ή κωλύεται, αναπληρώνει σε όλη την έκταση των αρμοδιοτήτων του ο Αντιπρόεδρος κι αυτός όταν κωλύεται, μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, ο νόμιμος αναπληρωτής του.

Κατά την χρονική περίοδο από 01.01.2021 έως 24.05.2022, το Δ.Σ. της Εταιρείας έχει πραγματοποιήσει συνολικά 43 συνεδριάσεις (22 το 2021 και 21 το 2022), στις οποίες συμμετείχαν όλα τα εκάστοτε μέλη του Δ.Σ. εκ των οποίων 27 αποφάσεις του Δ.Σ. λήφθηκαν δια περιφοράς και 16 αποφάσεις σε συνεδρίαση. Κατά τις συνεδριάσεις του Δ.Σ. όπου συζητήθηκαν και εγκρίθηκαν οι εξαμηνιαίες και ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας συμμετείχαν όλα τα ανεξάρτητα – μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ.

Παρακάτω παρατίθενται σύντομα βιογραφικά σημειώματα των μελών του τρέχοντος Δ.Σ. και του εσωτερικού ελεγκτή της Εταιρείας.

Δαυίδ Αράρ (Πρόεδρος, 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.

Χρήστος Μπομπόλιας (Αντιπρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος)

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

Από το 2003 εργάστηκε ως Σύμβουλος Επιχειρήσεων στην Kantor Management Consultants με κύριο αντικείμενο την εκπόνηση τεχνικοοικονομικών 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, Anvura 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. Μετά την διάσπαση συνέχισε και στην ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ διατηρώντας θέση υπευθύνου, με αντικείμενο την οικονομική παρακολούθηση της Εταιρείας.

Από το 2018 απασχολείται παράλληλα στην Spectra Mare Financial Services με αντικείμενο την εκπόνηση χρηματοοικονομικών μελετών.

Σήμερα είναι Διευθυντής (Director) στην COCO-MAT Holdings Ltd και Αντιπρόεδρος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικός στην ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ.

Στυλιανός Αλεξίου (Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος)

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 Διευθύνοντος Συμβούλου της Μπλε Κέδρος Α.Ε.Ε.Α.Π.. 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 Διευθυντής Χαρτοφυλακίων της Epic 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.

Πάυλος Κανελλόπουλος (Ανεξάρτητο, Μη Εκτελεστικό Μέλος)

Ο κ. Κανελλόπουλος διαθέτει 30 έτη εμπειρίας στην οικονομική διαχείριση και στον στρατηγικό και επιχειρησιακό σχεδιασμό εταιρειών έχοντας δουλέψει σύμβουλος γενικού διευθυντή στην General Ceramic Industries of Greece, σαν ασφαλιστικός σύμβουλος στην AIG στις ΗΠΑ και στην Ελλάδα και μετέπειτα σαν οικονομικός διευθυντής στην AIG Ελλάς Α.Ε. Ο κ. Κανελλόπουλος είναι πτυχιούχος του Connecticut College και κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου από το American College of Switzerland στην διοίκηση επιχειρήσεων.

Μόσχος Διαμαντόπουλος (Ανεξάρτητο, Μη Εκτελεστικό Μέλος)

Ο κ. Διαμαντόπουλος γεννήθηκε το 1956, σπούδασε Οικονομικά στο University College London (UCL) και στο Εθνικό Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών απ' όπου και έλαβε το πτυχίο του ως οικονομολόγος.

Από το 2000 έως σήμερα διατελεί Γενικός Διευθυντής της ODEON Α.Ε.. Έχει διατελέσει Διευθυντής Επενδύσεων στην Εμπορική Κεφαλαίου και Συμμετοχών Α.Ε. την περίοδο 1997 - 2000, Γενικός Διευθυντής στην οικογενειακή εταιρεία Π. Φανουράκης & ΣΙΑ την περίοδο 1990 - 1996 και Διευθυντής της Moil & Coal S.A. και Trader ενεργειακών προϊόντων του ομίλου Μαμιδάκη κατά τα έτη 1986-1990. Επίσης, έχει διατελέσει Ναυλομεσίτης και Συντονιστής Δραστηριότητας (project manager) της εταιρείας Link Maritime E/s S.A την περίοδο 1982-1986, ενώ κατά την περίοδο 1981-1982 ίδρυσε τη ναυλομεσιτική εταιρεία Thoe Marine E/s S.A. Το διάστημα 1980-1981 διετέλεσε Διευθυντής Πωλήσεων της Ηλεκτρονικά Επιχειρησιακά Συστήματα Α.Ε. του ομίλου Δοξιάδη. Τέλος, έχει εργαστεί στην Αγγλία κατά την περίοδο 1978 - 1980 στην εταιρεία Chris Kontoyannis Shipping Ltd. ως Junior shipbroker.

Ευαγγελία Παλιάρη (Ανεξάρτητο, Μη Εκτελεστικό Μέλος)

Η Ευαγγελία Παλιάρη γεννήθηκε το 1988. Είναι Διπλωματούχος 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».

3.11.2 Επιτροπές

Στην Εταιρεία έχουν συσταθεί και λειτουργούν οι εξής επιτροπές του Δ.Σ.: Επενδυτική Επιτροπή, Επιτροπή Ελέγχου, Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων.

Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή διατυπώνει προτάσεις και γνωμοδοτεί σχετικά με την υλοποίηση της επενδυτικής στρατηγικής της Εταιρείας. Είναι το ανώτατο όργανο αξιολόγησης και ελέγχου της επενδυτικής στρατηγικής, η οποία καθορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Ορίζεται από και αναφέρεται απ' ευθείας στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Οι αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής περιλαμβάνουν επενδυτικά ζητήματα όπως:

- 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 σύμφωνα και με την Πολιτική Μισθώσεων της Εταιρείας. Οι σχετικές προτάσεις γίνονται 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 εξαρχής η επένδυση στο ακίνητο στο οποίο αφορά η μίσθωση
- την ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου για την πορεία του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας.

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από τέσσερα [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 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει με την 3/894/23.10.2020 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής είναι ο Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας.

Η θητεία των μελών της Επιτροπής είναι τριετής, αρχόμενη από την εκλογή των μελών της από το Δ.Σ. και λήγουσα μετά την πάροδο τριών (3) ετών. Η θητεία των μελών μπορεί να ανανεώνεται με απόφαση του Δ.Σ.. Η Επιτροπή συνεδριάζει όποτε κρίνεται αναγκαίο από τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρείας και πάντως κατ' ελάχιστον τέσσερις (4) φορές ανά έτος. Κατά το έτος 2021 συνεδρίασε [7] φορές. Τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής ορίστηκαν με την από 06.05.2022 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας και συγκροτήθηκαν σε σώμα στην από 06.05.2022 συνεδρίαση της Επενδυτικής Επιτροπής ως ακολούθως:

Στυλιανός Αλεξίου, Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής (Διευθύνων Σύμβουλος του Δ.Σ.)

Ευαγγελία Παλιάρη, Μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής (Ανεξάρτητο, μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.)

Μόσχος Διαμαντόπουλος, Μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής (Ανεξάρτητο, μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.)

Μαριάνθη Στάμου, Μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής (Διευθύντρια διαχείρισης χαρτοφυλακίου και επενδύσεων της Εταιρείας)

Το βιογραφικό σημείωμα της κυρίας Μαριάνθης Στάμου παρατίθεται ακολούθως:

Μαριάνθη Στάμου, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής

Η κα Στάμου γεννήθηκε το 1983. Σπούδασε Γεωγραφία στο Πανεπιστήμιο Αιγαίου και έλαβε μεταπτυχιακό δίπλωμα Οικονομικών και διδακτορικό δίπλωμα Χωρικής Οικονομετρίας 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.

Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου αποτελεί θεσπισμένο όργανο με το αρθρ. 44 του Ν. 4449/2017 και συγκροτείται με σκοπό την υποβοήθηση του Διοικητικού Συμβουλίου στην εκπλήρωση της εποπτικής του ευθύνης όσον αφορά στη 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 Δ.Σ. 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 είναι τριμελής και αποτελεί ανεξάρτητη μικτή επιτροπή, αποτελούμενη από δύο ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. και ένα τρίτο μέλος, ανεξάρτητο από την Εταιρεία. Η Επιτροπή εκλέγει η ίδια τον Πρόεδρό της που θα είναι ανεξάρτητος. Ένα τουλάχιστον ανεξάρτητο μέλος της Επιτροπής Ελέγχου, με επαρκή γνώση και εμπειρία σε θέματα λογιστικής ή/και ελεγκτικής θα παρίσταται υποχρεωτικά στις συνεδριάσεις που αφορούν στην έγκριση οικονομικών καταστάσεων. Η Επιτροπή Ελέγχου θα συνεδριάζει τουλάχιστον τέσσερις (4) φορές το χρόνο ή συχνότερα, κατόπιν πρόσκλησης του Προέδρου της Επιτροπής.

Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε το έτος 2021 συνολικά 9 φορές ενώ στις εν λόγω συνεδριάσεις παρέστησαν άπαντα τα μέλη της και τηρήθηκαν τα σχετικά πρακτικά. Σε 4 συνεδριάσεις συμμετείχαν οι εξωτερικοί ελεγκτές της Ελεγκτικής Εταιρείας «BDO ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε.», ήτοι η τακτική ορκωτή ελεγκτρια λογίστρια κα. Ολυμπία Γ. Μπαρζού και ο αναπληρωματικός ορκωτός ελεγκτής λογιστής κ. Δημήτρης Σπυράκης.

Το είδος, η σύνθεση και η θητεία της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας καθορίστηκαν με την από 06.05.2022 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της και ειδικότερα αποφασίστηκε ότι η Επιτροπή Ελέγχου θα είναι ανεξάρτητη επιτροπή του άρθρου 44 παρ. 1α, εδ. αβ του Ν. 4449/2017, αποτελούμενη από τρία (3) μέλη, δύο εκ των οποίων θα είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και ένα τρίτο ανεξάρτητο από την Εταιρεία, σύμφωνα με τα κριτήρια ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020. Με την ίδια απόφαση εξελέγησαν ως μέλη της Επιτροπής Ελέγχου οι κάτωθι, που εν συνεχεία συγκροτήθηκαν σε σώμα με το από 06.05.2022 πρακτικό της Επιτροπής Ελέγχου, εκλέγοντας και τον Πρόεδρο της Επιτροπής:

- Δαυίδ Αράρ, Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου (Ανεξάρτητο, μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.)
- Παύλος Κανελλόπουλος, Μέλος της Επιτροπής Ελέγχου (Ανεξάρτητο, μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.)
- Αριστείδης Αντώνιος Σφούνος, Μέλος της Επιτροπής Ελέγχου (Τρίτος, ανεξάρτητος)

Το βιογραφικό σημείωμα του κ. Σφούνου παρατίθεται ακολούθως:

Ο κ. Σφούνος γεννήθηκε το 1956. Είναι Οικονομολόγος της Ανώτατης Βιομηχανικής Σχολής Πειραιά και Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής με εκτενέστατη εμπειρία σε τακτικούς και φορολογικούς ελέγχους. Από το 1985 εργάστηκε ως βοηθός Ορκωτού Ελεγκτή και ως Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής στην ΣΟΛ ΑΕ. Στη συνέχεια και για παραπάνω από 30 έτη εργάστηκε σε σημαντικές ελεγκτικές εταιρείες στην Ελλάδα: ΚΟΕ, ΒΚΡ, ΠΡΟΤΥΠΟΣ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΑΕ, ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΑΕΟΕΛ, BDO Greece. Κατά την απασχόλησή του σε

αυτές, συμμετείχε σε τακτικούς οικονομικούς ελέγχους Ανωνύμων Εταιρειών, φορολογικούς ελέγχους, διαχειριστικούς ελέγχους, ελέγχους Νοσοκομείων, Δήμων και Δημοτικών Επιχειρήσεων, Συνεταιριστικών Οργανώσεων κ.λ.π. Διατέλεσε μέλος του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (Σ.Ο.Ε.Λ.) και Μέλος του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος. Ανάμεσα στις εταιρείες που έχει ελέγξει, συγκαταλέγονται σημαντικές εισηγμένες καθώς και εταιρείες διαχείρισης ακινήτων. Επιπλέον ο κ. Σφούνος ήταν ο τακτικός ορκωτός ελεγκτής της Εταιρείας για το έτος 2016.

Κάθε μέλος της Επιτροπής πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017 και του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου. Ειδικότερα, τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου στο σύνολο τους διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία, ήτοι επενδύσεις σε Ακίνητη Περιουσία, ενώ δεδομένου ότι τα δύο μέλη της Επιτροπής προέρχονται εκ των ανεξάρτητων μελών του Δ.Σ., ενώ το τρίτο μέλος είναι ανεξάρτητο από την Εταιρεία κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, πληρούνται οι διατάξεις της παρ. 1(δ) του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017. Οι κ.κ. Αράρ και Σφούνος, διαθέτουν επαρκή γνώση και εμπειρία στη λογιστική ή ελεγκτική και ως ανεξάρτητοι από την Εταιρεία κατά την έννοια των παραπάνω διατάξεων είναι τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου που θα παρίστανται υποχρεωτικά στις συνεδριάσεις της που αφορούν στην έγκριση των οικονομικών καταστάσεων.

Η θητεία της Επιτροπής Ελέγχου ορίστηκε με το από 06.05.2022 πρακτικό της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων τριετής, αρχόμενη από την εκλογή των μελών της και λήγουσα μετά την πάροδο τριών ετών, δυνάμενη να παραταθεί μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων που θα λάβει χώρα μετά τη λήξη της και πάντως όχι για περισσότερο από έξι μήνες.

Η Επιτροπή Ελέγχου έχει κανονισμό λειτουργίας, ο οποίος ορίζει λεπτομερώς τη σύνθεση, τις αρμοδιότητες και τη λειτουργία της. Ο κανονισμός λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου εγκρίθηκε από το Δ.Σ. της Εταιρείας κατά την από 07.07.2021 συνεδριάσή του και βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <https://www.blekedros.com/images/pdf/kanonismos-leitourgias-ee-v1-2021.pdf>, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων

Σκοπός της Επιτροπής είναι κυρίως:

α) η παροχή υποστήριξης και συνδρομής στο Διοικητικό Συμβούλιο (Δ.Σ.) για την κατάρτιση της πολιτικής αποδοχών των μελών του Δ.Σ., των διευθυντικών στελεχών και γενικότερα της πολιτικής αμοιβών της εταιρίας και

β) η πρόταση υποψηφίων για τη συμμετοχή στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και εν γένει, η δημιουργία των αναγκαίων προϋποθέσεων για την εξασφάλιση της ομαλής διαδοχής και της συνέχειας του Δ.Σ. της Εταιρείας, με την κατάλληλη ποικιλομορφία και σύνθεση.

Η Επιτροπή, κατά την κρίση της, μπορεί να χρησιμοποιεί τις υπηρεσίες τόσο στελεχών της εταιρείας, όσο και εξωτερικών συμβούλων και, ως εκ τούτου, θα πρέπει να της παρέχονται επαρκή κονδύλια για το σκοπό αυτό.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων αποτελείται από τρία (3) μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ., εκ των οποίων τουλάχιστον τα δύο είναι ανεξάρτητα. Ως πρόεδρος ορίζεται ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος. Η θητεία των μελών της Επιτροπής είναι τριετής και μπορεί να ανανεώνεται με απόφαση του Δ.Σ.. Η Επιτροπή συνεδριάζει δύο (2) φορές ανά έτος. Πέραν των συνεδριάσεων αυτών, ο Πρόεδρος δύναται να συγκαλεί την Επιτροπή όταν ο ίδιος ή κάποιο μέλος της ή ο Πρόεδρος του Δ.Σ. ή ο Διευθύνων Σύμβουλος το θεωρούν σκόπιμο.

Τα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων ορίστηκαν αρχικά με την από 07.07.2021 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας και εν συνεχεία συγκροτήθηκαν σε σώμα κατά τη συνεδρίαση της Επιτροπής την 07.07.2021. Ήδη, μετά την αποβίωση του Προέδρου της Επιτροπής, το Δ.Σ. της Εταιρείας στη συνεδρίασή του την 12.04.2022 εξέλεξε νέα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, τα οποία συγκροτήθηκαν σε σώμα αυθημερόν με την εκλογή τους, ως ακολούθως:

Μόσχος Διαμαντόπουλος, Πρόεδρος της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων (Ανεξάρτητο, μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.)

Ευαγγελία Παλιάρη, Μέλος της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων (Ανεξάρτητο, μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.)

Χρήστος Μπομπολιάς, Μέλος της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων (Μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.)

Η σύνθεση, τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες, καθώς και ο τρόπος λειτουργίας της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων καθώς και εν γένει ο τρόπος λειτουργίας της καθορίζονται στον κανονισμό λειτουργίας της και έχει εγκριθεί από το Δ.Σ. της Εταιρείας την 07.07.2021 και βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <https://www.blekedros.com/images/pdf/kanonismos-leitourgias-epitropis-apodoxon-anadeiksis-yropsifiotiton-v1-2021.pdf>.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων κατά το έτος 2021 συνεδρίασε μία φορά με παρόντα όλα τα μέλη της.

3.11.3 Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου

Σε εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 15 και 16 του Ν. 1706/2020 η Εταιρεία διαθέτει Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου που λειτουργεί ως μια ανεξάρτητη μονάδα, η οποία έχει καθήκον να διασφαλίζει την συμμόρφωση με τις αποφάσεις και τις διαδικασίες σε όλα τα επίπεδα της Εταιρείας (ενδεικτικά σε καταστατικά όργανα, επιτροπές, διευθύνσεις και μονάδες αυτής) σύμφωνα με το άρθρ. 57 Καν ΕΕ 231/2013 και να μεριμνά για την προστασία των συμφερόντων των μετόχων. Αναφέρεται οργανωτικά στην Επιτροπή Ελέγχου και ενημερώνει απ' ευθείας το Δ.Σ.

Η Μονάδα εσωτερικού ελέγχου έχει απαραίτητως 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 Μονάδα εσωτερικού ελέγχου καταρτίζει, εφαρμόζει, αξιολογεί περιοδικά και αναθεωρεί, εφόσον απαιτείται, Κανονισμό εσωτερικού ελέγχου που διέπει τη λειτουργία της. Το άτομο που στελεχώνει την Μονάδα αυτή δεν δύναται να αναλάβει άλλη αρμοδιότητα εντός της Α.Ε.Ε.Α.Π. και είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης.

Η Μονάδα αυτή είναι αρμόδια για τα ακόλουθα:

- 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 τους ελεγχόμενους, 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 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.

Οι αρμοδιότητες, ο τρόπος επικοινωνίας με τα λοιπά τμήματα της Εταιρείας και οι όροι λειτουργίας της υπηρεσίας εσωτερικού ελέγχου αναφέρονται στον Κανονισμό Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, ο οποίος εγκρίθηκε με την από 22.02.2022 απόφαση του Δ.Σ. έπειτα από εισήγηση της Επιτροπής Ελέγχου και έχει τροποποιηθεί τελευταία φορά κατά την ίδια ημερομηνία. Η Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου ενημερώνει την Επιτροπή Ελέγχου και το Δ.Σ. ανά τακτά χρονικά διαστήματα και τουλάχιστον ανά τρίμηνο, για τους διενεργούμενους από αυτήν ελέγχους.

Εσωτερικός Ελεγκτής

Σε εφαρμογή των διατάξεων του άρθ. 15 του Ν. 4706/2020 και της υπ' αρ. 5/204/2000 απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, με την από 19.05.2022 απόφασή του, το Δ.Σ. της Εταιρείας, υιοθετώντας την από 19.05.2022 εισήγηση της Επιτροπής Ελέγχου, όρισε Υπεύθυνο Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας τον κ. Μίχαλο Νικόλαο, ο οποίος ανέλαβε καθήκοντα ως πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης υπάλληλος της Εταιρείας από την 19.05.2022.

Ο κ. 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.

Ο Εσωτερικός Ελεγκτής είναι προσωπικά και λειτουργικά ανεξάρτητος και αντικειμενικός κατά την άσκηση των καθηκόντων του και διαθέτει τις κατάλληλες γνώσεις και σχετική επαγγελματική εμπειρία. Υπάγεται λειτουργικά στην Επιτροπή Ελέγχου και διοικητικά στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας.

Η επαγγελματική διεύθυνση του Υπεύθυνου Εσωτερικού Ελέγχου είναι η έδρα της Εταιρείας στην οδό Παλαιάς Τατοΐου 4, Τ.Κ. 14 671, Κηφισιά Αττικής.

3.11.4 Λοιπά Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη

Διευθύντρια Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου και Επενδύσεων: Μαριάνθη Στάμου

Το βιογραφικό σημείωμα της κας Στάμου παρατίθεται ανωτέρω ως μέλος της Επιτροπής Επενδύσεων.

Οικονομική και Διοικητική Διευθύντρια: Γεωργία Αρβανίτη

Η κα Αρβανίτη γεννήθηκε το 1973. Είναι κάτοχος Πτυχίου Λογιστικής του Τεχνολογικού Εκπαιδευτικού Ιδρύματος Πατρών - Σχολή Διοίκησης Οικονομίας, καθώς και Πτυχίου Στατιστικής & Ασφαλιστικής επιστήμης του Πανεπιστημίου Πειραιώς. Είναι μέλος του Οικονομικού επιμελητηρίου με Επαγγελματική ταυτότητα Λογιστή Φοροτεχνικού Α` τάξης. Εργάστηκε στην οικονομική διεύθυνση των εταιρειών Motor Press Hellas, Ashley & Holmes, Pepsico-HBH και COCO-MAT.

Υπεύθυνη Τεχνικών Έργων: Βαΐτσα Δημακοπούλου

Η κα Δημακοπούλου γεννήθηκε το 1982. Είναι Πολιτικός Μηχανικός, απόφοιτη του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης, κάτοχος μεταπτυχιακού διπλώματος ειδίκευσης στον Δομοστατικό Σχεδιασμό και την Ανάλυση των Κατασκευών του ΕΜΠ και υποψήφια Διδάκτωρ στο Εργαστήριο Αντισεισμικής Τεχνολογίας του ΕΜΠ, με θέμα: «Απόκριση Γραμμικών Στοιχείων από Οπλισμένο Σκυρόδεμα σε Σεισμικές Διεγέρσεις Εγγύς Πεδίου». Από το 2007 εργάζεται ως ελεύθερος επαγγελματίας. Το ακαδημαϊκό έτος 2008-2009 συμμετείχε ως μηχανικός στο πρόγραμμα του ΕΜΠ «Ερευνητικές Εργασίες για την Διαπίστωση των Δυνατοτήτων Αποκατάστασης και Ένταξης Νέας Χρήσης στο επί της οδού Λένορμαν Κτίριο Παλαιού Καπνεργοστασίου Αθηνών» ενώ το διάστημα από τον Ιούλιο του 2009 έως τον Ιούλιο 2010 εργάστηκε ως επιτόπου μηχανικός για την εταιρεία ALPINE BAU GmbH στο έργο «Επισκευή-Διαμόρφωση Κτιρίων Βυζαντινού και Χριστιανικού Μουσείου Αθηνών». Από το 2014 εργάζεται ως πολιτικός μηχανικός στην μελέτη και επίβλεψη τεχνικών έργων κυριότητας της Α.Ε.Ε.Α.Π. Πιο ειδικά, συμμετείχε στην σύνταξη τεχνικών περιγραφών, τεχνικών προδιαγραφών και τευχών δημοπράτησης των τεχνικών έργων, στην σύνταξη τευχών προμετρήσεων, προϋπολογισμού και χρηματορροών τεχνικών έργων, στην παρακολούθηση, έλεγχο και συντονισμό όλων των εκπονούμενων μελετών, στην αξιολόγηση προσφορών, την σύνταξη συμβάσεων και την παρακολούθηση αυτών, στον έλεγχο των ενδιάμεσων πιστοποιήσεων πληρωμών και τιμολογίων, και τέλος στον έλεγχο και την σύνταξη επιμετρήσεων και πρωτοκόλλων εργασιών. Έχει διδακτική εμπειρία από το 2009 στο ΕΜΠ στον τομέα της Αντισεισμικής Τεχνολογίας και πέντε ερευνητικές δημοσιεύσεις στο αντικείμενο των σεισμικών διεγέρσεων εγγύς πεδίου.

3.11.5 Εταιρική Διακυβέρνηση

Η Εταιρεία, συμμορφούμενη με το Ν. 4706/2020, 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. 916/7-6-2021 απόφαση του Δ.Σ. της ως Εθνικός Φορέας Εγνωσμένου Κύρους για την έκδοση Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4706/2020. Ο Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης είναι αναρτημένος στον ισότοπο της Εταιρείας <https://www.blekedros.com/> στην ενότητα Εταιρεία/Εταιρική Διακυβέρνηση/Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης. Τέλος, η Εταιρεία διαθέτει εγκεκριμένο από το από 22.02.2022 Δ.Σ. Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας, ο οποίος επικαιροποιήθηκε στις 06.05.2022 και περιλαμβάνει το ελάχιστο περιεχόμενο που προβλέπεται στο Ν. 4706/2020. Περίληψη του ως άνω Κανονισμού βρίσκεται αναρτημένη στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας (<https://www.blekedros.com/el/company/corporate-governance/katastatiko-kanonismoι-politikes>).

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. Σημειώνεται ότι, η Εταιρεία ακολουθεί τον παραπάνω Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης με αποκλίσεις, οι οποίες αναφέρονται στην Έκθεση Διαχείρισης των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε 31.12.2021.

Επιπλέον, πρέπει να αναφερθεί ότι με την υπ' αριθ. ΕΚ 7/942/13.01.2022 απόφασή του, το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς επέβαλε στην Εταιρεία την κύρωση της επίπληξης σύμφωνα με το άρθρο 45(1) Ν.4209/2013, λόγω παράβασης των διατάξεων του άρθρου 57 (1) (γ) και 57 (6) του Κανονισμού 231/2013 και της εγκυκλίου 43 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, του άρθρου 14 παρ.1 Ν. 4209/2013, του άρθρου 20 Ν. 4209/2013 και του άρθρου 75 (δ) του Κανονισμού 231/2013 και και του άρθρου 35 (1) και (2) του Κανονισμού 231/2013. Σε βάρος της Εταιρείας επιβλήθηκε πρόστιμο ποσού €15.000 από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς λόγω παράβασης του άρθρου 25 του Ν. 2778/99 και συγκεκριμένα λόγω μη αποτίμησης των επενδύσεων της στις 30.06.2018 (για περισσότερες πληροφορίες βλ. ενότητα 3.23 «Δικαστικές, Διοικητικές και Διαιτητικές Διαδικασίες» του Ενημερωτικού Δελτίου).

3.11.6 Δηλώσεις μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων καθώς και Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών

Τα μέλη των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων καθώς και τα Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη δηλώνουν τα εξής:

1. Εκτός από τις δραστηριότητές τους που συνδέονται με την ιδιότητά τους και τη θέση τους στην Εταιρεία, δεν ασκούν άλλες επαγγελματικές δραστηριότητες που να είναι σημαντικές για την Εκδότρια πλην των ακόλουθων:
 - ο Του Χρήστου Μπομπόλια που είναι Πρόεδρος στην COCO-MAT FRANCE SAS., ιδιωτικός υπάλληλος στη SPECTRA MARE FINANCIAL SERVICES LTD, Διευθυντής Λειτουργιών στη COCO-MAT MON. ABEE ΟΙΚΙΑΚΟΥ & ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ και Director στη COCOMAT HOLDINGS LIMITED
 - ο Της Ευαγγελίας Παλιάρη που είναι ιδρύτρια της Eco Incubator (ατομική επιχείρηση)
2. Δεν υφίστανται οικογενειακοί δεσμοί μεταξύ των μελών των διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων της Εταιρείας ή των ανωτέρων διοικητικών στελεχών αυτής.
3. Δεν διατελούν, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων ούτε είναι εταίροι ή μέτοχοι σε άλλη εταιρεία ή νομικό πρόσωπο, εξαιρουμένης της Εταιρείας και των θυγατρικών, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:

Όνοματεπώνυμο	Εταιρεία	Σχέση/Ιδιότητα	Ποσοστό συμμετοχής
Χρήστος Μπομπόλιας Νικολάου	SPECTRA MARE FINANCIAL SERVICES LTD	Έμμεση συμμετοχή	100%
	COCO-MAT France SAS	Πρόεδρος	-
	ΜΠΑΜΠΑΛΟΥ ΝΕΠΑ	Έμμεση συμμετοχή	11,56%
	COCO-MAT Holdings LTD	Director	-

Όνοματεπώνυμο	Εταιρεία	Σχέση/Ιδιότητα	Ποσοστό συμμετοχής
Ευαγγελία Παλιάρη του Παναγιώτη	Eco Incubator (ατομική επιχείρηση)	Ιδρύτρια	100%
Πάυλος Κανελλόπουλος του Άγγελου	ΚΑΝΕΛΛΟΠΟΥΛΟΣ ΑΔΑΜΑΝΤΙΑΔΗΣ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ./Εταίρος	16,67%
	CKK INSURANCEAGENTS L.P.	Ετερόρρυθμο μέλος	2%
	ΠΑΥΛΟΣ ΚΑΝΕΛΛΟΠΟΥΛΟΣ	Ατομική	100%
	ΕΛΛΑΣ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ./Εταίρος	4,27%
	ΑΡΓΙΝΟΥΣΕΣ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΑ Α.Ε.	Εκκαθαριστής	-

4. Πέραν των όσων αναφέρονται στο σημείο 3 δεν διετέλεσαν μέλη διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου ούτε είναι εταίροι ή μέτοχοι σε άλλη εταιρεία ή νομικό πρόσωπο, εξαιρουμένης της Εταιρείας και των θυγατρικών, κατά τα τελευταία πέντε (5) έτη με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:

Όνοματεπώνυμο	Εταιρεία	Ιδιότητα	Ποσοστό συμμετοχής
Χρήστος Μπομπολιάς του Νικολάου	SPICK AND SPAN ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΠΛΥΝΤΗΡΙΩΝ ΜΟΝ. ΑΕ	Μέλος Δ.Σ.	-
	Α. ΤΕΡΖΑΚΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΕ	Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος	-
Πάυλος Κανελλόπουλος του Άγγελου	ΙΔΙΟΚΤΗΤΡΙΑ ΖΕΚΑΚΟΥ 18 ΟΕ	Εταίρος	6,33%
	AIG EUROPE S.A. Greek Branch	Μέλος Δ.Σ./Εταίρος	-

- Δεν υφίστανται καταδικαστικές αποφάσεις εναντίον τους για τέλεση δόλιας πράξης κατά τη διάρκεια των τελευταίων 5 ετών.
- Δεν συμμετείχαν, ούτε εκκρεμεί ή είναι σε εξέλιξη οποιαδήποτε διαδικασία πτώχευσης, εκκαθάρισης, ρευστοποίησης ή θέσης εταιρειών υπό αναγκαστική διαχείριση κατά τη διάρκεια των τελευταίων 5 ετών.
- Δεν έχουν γίνει αποδέκτες οποιασδήποτε απαγγελθείσας δημόσιας κατηγορίας, κριτικής ή/και κύρωσης εκ μέρους των καταστατικών ή ρυθμιστικών αρχών (συμπεριλαμβανομένων τυχόν επαγγελματικών οργανώσεων στις οποίες μετέχουν).
- Δεν έχουν παρεμποδιστεί από δικαστήριο να ενεργούν με την ιδιότητα του μέλους διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου ενός εκδότη ή να παρέμβουν στη διαχείριση ή στο χειρισμό των υποθέσεων ενός εκδότη κατά τη διάρκεια των τελευταίων 5 ετών.
- Η τοποθέτηση στη θέση τους δεν είναι αποτέλεσμα οποιασδήποτε ρύθμισης ή συμφωνίας μετόχων της Εταιρείας ή συμφωνίας μεταξύ της Εταιρείας και πελατών της, προμηθευτών της ή άλλων προσώπων,
- Δεν κατέχουν μετοχές της Εταιρείας.
- Οι υποχρεώσεις που απορρέουν από τη θέση τους δεν δημιουργούν στο πρόσωπό τους οποιαδήποτε υφιστάμενη ή δυνητική σύγκρουση με ιδιωτικά τους συμφέροντα ή άλλες υποχρεώσεις, με εξαίρεση τα ακόλουθα:

- Οι υποχρεώσεις που απορρέουν από το αξίωμά του κ. Χρήστου Μπομπόλια στην Εταιρεία ενδέχεται να δημιουργούν στο πρόσωπό του καταστάσεις σύγκρουσης συμφερόντων μεταξύ των υποχρεώσεων του έναντι της Εταιρείας και των ιδιωτικών του συμφερόντων και/ή άλλων υποχρεώσεων, λόγω της ιδιότητάς του ως Διευθυντή λειτουργιών στην μισθώτρια της COCO-MAT καθώς και ως διευθυντή της μητρικής της COCOMAT HOLDINGS LIMITED τις οποίες εντοπίζει και διαχειρίζεται η Εταιρεία σύμφωνα με τους εσωτερικούς της κανονισμούς και πολιτικές.

3.11.7 Συγκρούσεις Συμφερόντων στο Επίπεδο των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων καθώς και των Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας, δεν υφίστανται συγκρούσεις ή δυνητικές συγκρούσεις συμφερόντων μεταξύ των υποχρεώσεων που έχει έναντι της Εταιρείας οποιοδήποτε πρόσωπο ανήκει στα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα της Εταιρείας καθώς και των ανώτερων Διοικητικών Στελεχών και των ιδιωτικών συμφερόντων ή/και άλλων υποχρεώσεων του προσώπου αυτού με εξαίρεση την ύπαρξη κοινών μετόχων της Εταιρείας και των θυγατρικών της και των μισθωτών των ακινήτων του Ομίλου. Συγκεκριμένα:

- i. Ο Χρήστος Μπομπόλιας του Νικολάου είναι Αντιπρόεδρος Δ.Σ. στην Εταιρεία, Διευθυντής Λειτουργιών στη μισθώτρια COCO-MAT και Διευθυντής στην μητρική της COCOMAT Holdings Ltd.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχει διενεργηθεί νομικός έλεγχος από το Νομικό Ελεγκτή, όπως περιγράφεται στην από 25.05.2022 Έκθεση Συμπερασμάτων Νομικού Ελέγχου.

3.12 Οργανωτική Δομή

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, η Εταιρεία δεν ενοποιείται σε οικονομικές καταστάσεις άλλων εταιρειών, ούτε έχει υπερκείμενη μητρική.

3.12.1 Πληροφορίες για τις Συμμετοχές της Εταιρείας

Η Εταιρεία, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, συμμετέχει κατά 100% στις εταιρείες CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. και PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., πληροφορίες για τις οποίες παρατίθενται κατωτέρω.

3.12.1.1 CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Γενικές Πληροφορίες

Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» συστάθηκε με τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας το 2008, με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 0080078901000 και έχει έδρα το Δήμο Κηφισιάς Αττικής (Παλαιάς Τατοΐου 4, Κηφισιά, Τ.Κ. 14671, τηλ. 210 6204194).

Την 27.02.2018, η ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας και ως εκ τούτου οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της CITYSTOP συμπεριλαμβάνονται στις Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Το συνολικό τίμημα αγοράς των μετοχών της εταιρείας CITYSTOP ανήλθε σε €1.

Το μετοχικό κεφάλαιο της CITYSTOP ορίζεται στο ποσό των εξήντα χιλιάδων ευρώ (€60.000). Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αποτελείται από είκοσι χιλιάδες (20.000) μετοχές, ονομαστικής αξίας τριών ευρώ (€3,00) εκάστης.

Κυριότερες δραστηριότητες

Σύμφωνα με το καταστατικό της εταιρείας, σκοπός της είναι η αγορά, μίσθωση με σκοπό την εκμετάλλευση (περαιτέρω εκμίσθωση), χρηματοδοτική μίσθωση, εκμίσθωση, πώληση, αξιοποίηση, διαχείριση και εκμετάλλευση με οποιονδήποτε τρόπο για ίδιο λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτου ακινήτων καθώς και δικαιωμάτων, μετοχών ή μεριδίων σε ακίνητη περιουσία όπως επίσης η κατασκευή και η με οποιοδήποτε τρόπο ανάπτυξη ακινήτων.

Η CITYSTOP έχει στην κυριότητα της τα εξής ακίνητα: (α) μία οικοδομή στην οδό Πέλλης 6, στην Κηφισιά, (β) μία οικοδομή στην οδό Άρεως 72, στην Κηφισιά και (γ) πέντε οριζόντιες ιδιοκτησίες οικοδομής επί της Λεωφόρου Πεντέλης 143, στα Μελίσσια.

Τα ακίνητα (α) και (β) είναι εκμισθωμένα στη HOTEL CLUSTER, ενώ το ακίνητο (γ) δεν είναι μισθωμένο.

Την 31.12.2021 τα ακίνητα της CITYSTOP αποτιμήθηκαν σε €6.860.000 από τον Ανεξάρτητο Τακτικό Εκτιμητή. Πληροφορίες για τα ακίνητα της εταιρείας παρατίθενται στην ενότητα 3.6 «Συνοπτική Περιγραφή των Ακινήτων του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2021 και οι τροποποιημένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις των χρήσεων 2020 και 2019 έχουν συνταχθεί από την CITYSTOP, βάσει Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.). Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2021 και οι τροποποιημένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2020 έχουν ελεγχθεί από την Ορκωτή Ελέγκτρια λογίστρια κα Ολυμπία Μπαρτζού (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 21371) της ελεγκτικής εταιρείας BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε. (Λ. Μεσογείων 449, Αγ. Παρασκευή, Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 173), ενώ οι τροποποιημένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2019 έχουν ελεγχθεί από την κα Μαρία Λυμπέρη (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ: 52761) της ελεγκτικής εταιρείας BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε. (Λ. Μεσογείων 449, Αγ. Παρασκευή, Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 173).

Τα συνοπτικά οικονομικά μεγέθη της CITYSTOP παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

(ποσά σε €)	2019	2020	2021
Κύκλος Εργασιών	360.000	205.920	290.304
Κέρδη/(Ζημιές) μετά φόρων	723.020	(641.282)	1.396.076
Σύνολο Ενεργητικού	6.702.041	5.849.456	6.992.927
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	5.820.400	3.709.118	5.105.194
Σύνολο Υποχρεώσεων	6.702.041	5.849.456	1.887.733

Πηγή: Ετήσιες δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2019, 2020 και 2021.

Διοικητικό Συμβούλιο

Το Δ.Σ. της εταιρείας, όπως αποφασίστηκε από την 14.07.2021 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων, αποτελείται από τα ακόλουθα μέλη:

- Στυλιανός Αλεξίου, Πρόεδρος
- Δαυίδ Αράρ, Μέλος
- Μαριάνθη Στάμου, Μέλος

Η θητεία του Δ.Σ. είναι πενταετής και λήγει την 14.07.2026.

3.12.1.2 PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Γενικές Πληροφορίες

Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ιδρύθηκε με τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας το 2012 και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με έχει αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 123640801000 και έδρα το Δήμο Κηφισιάς Αττικής (Παλαιάς Τατοΐου 4, Κηφισιά, Τ.Κ. 14671, τηλ. 210 6204194).

Την 27.02.2018, η ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας και ως εκ τούτου οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της PAVILLEM συμπεριλαμβάνονται στις Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Το συνολικό τίμημα αγοράς των μετοχών της εταιρείας PAVILLEM ανήλθε σε €1.

Το μετοχικό κεφάλαιο της PAVILLEM ορίζεται στο ποσό των τεσσάρων εκατομμυρίων εξακοσίων πενήντα χιλιάδων ευρώ (€4.650.000). Μοναδικός μέτοχος της εταιρείας είναι η ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ, η οποία κατέχει το 100% των μετοχών. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αποτελείται από τετρακόσιες εξήντα πέντε χιλιάδες (465.000) μετοχές, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10,00) εκάστης.

Κυριότερες δραστηριότητες

Σύμφωνα με το καταστατικό της εταιρείας, σκοπός της είναι η αγορά, μίσθωση με σκοπό την εκμετάλλευση (περαιτέρω εκμίσθωση), χρηματοδοτική μίσθωση, εκμίσθωση, πώληση, αξιοποίηση, διαχείριση και εκμετάλλευση με οποιονδήποτε τρόπο για ίδιο λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτου ακινήτων καθώς και δικαιωμάτων, μετοχών ή μεριδίων σε ακίνητη περιουσία όπως επίσης η κατασκευή και η με οποιοδήποτε τρόπο ανάπτυξη ακινήτων. Η PAVILLEM έχει στην κυριότητά της ένα κτίριο στην Αθήνα επί της οδού Πατριάρχου Ιωακείμ 36. Η ιδιοκτησία είναι εκμισθωμένη στις εταιρείες HOTEL CLUSTER και COCO-MAT.

Χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Την 31.12.2021 το ακίνητο της PAVILLEM αποτιμήθηκε σε €14.040.000 από τον Ανεξάρτητο Τακτικό Εκτιμητή. Πληροφορίες για το ακίνητο της Εταιρείας παρατίθενται στην ενότητα 3.6 «Συνοπτική Περιγραφή των Ακινήτων του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2021 και οι Τροποποιημένες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 2020 και 2019 έχουν συνταχθεί από την PAVILLEM, βάσει Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.). Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2021 και οι τροποποιημένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2020 έχουν ελεγχθεί από την Ορκωτή Ελέγκτρια λογίστρια κα Ολυμπία Μπαρτζού (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 21371) της ελεγκτικής εταιρείας BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε. (Λ. Μεσογείων 449, Αγ. Παρασκευή, Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 173), ενώ οι τροποποιημένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2019 έχουν ελεγχθεί από την κα Μαρία Λυμπέρη (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ: 52761) της ελεγκτικής εταιρείας BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε. (Λ. Μεσογείων 449, Αγ. Παρασκευή, Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 173).

Τα συνοπτικά οικονομικά μεγέθη της PAVILLEM παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

(ποσά σε €)	2019	2020	2021
Κύκλος Εργασιών	856.612	343.972	678.728
Κέρδη/(Ζημιές) μετά φόρων	1.834.177	(936.154)	3.951.719
Σύνολο Ενεργητικού	13.856.673	11.186.455	14.584.431
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	13.705.855	10.549.701	14.001.420
Σύνολο Υποχρεώσεων & Προβλέψεων	13.856.673	11.186.455	583.011

Πηγή: Ετήσιες δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2019, 2020 και 2021.

Διοικητικό Συμβούλιο

Το Δ.Σ. της εταιρείας, όπως αποφασίστηκε από την από 14.07.2021 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων, αποτελείται από τα ακόλουθα μέλη:

- Στυλιανός Αλεξίου, Πρόεδρος
- Δαυΐδ Αράρ, Μέλος
- Μαριάνθη Στάμου, Μέλος

Η θητεία του Δ.Σ. είναι πενταετής και λήγει την 14.07.2026.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία GRANT THORNTON, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, όπως περιγράφονται στην από 25.05.2022 έκθεσή προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.13 Περιγραφή Βασικών Μισθωτών

Στην παρούσα ενότητα περιγράφονται οι Βασικοί Μισθωτές των ακινήτων του Ομίλου, με βάση την αξία των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων, τα οποία κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, αντιπροσωπεύουν το 94,83% των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων του Ομίλου.

HOTEL CLUSTER

Γενικές Πληροφορίες

Η HOTEL CLUSTER δραστηριοποιείται στον τομέα της εκμετάλλευσης ξενοδοχειακών και τουριστικών μονάδων και επιχειρήσεων. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η HOTEL CLUSTER εκμεταλλεύεται 4 ξενοδοχεία στην Αθήνα, και απασχολεί περί τα 150 άτομα προσωπικό.

Η HOTEL CLUSTER ελέγχεται έμμεσα από τον μέτοχο της Εταιρείας κ. Μιχαήλ Ευμορφίδη κατά ποσοστό 100%. Ιδρύθηκε με την μορφή ανώνυμης εταιρείας το έτος 2017, με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 144044601000 και έχει έδρα το Δήμο Κηφισιάς Αττικής (Πέλλης 6, τηλ. 2107230000). Το μετοχικό κεφάλαιο της HOTEL CLUSTER ορίζεται στο ποσό των εξακοσίων πενήντα χιλιάδων ευρώ (€650.000). Μοναδικός μέτοχος της εταιρείας είναι η εταιρεία «EXPANDO HOLDINGS LTD», η οποία κατέχει το 100% των μετοχών, ήτοι εξήντα πέντε χιλιάδες (65.000) μετοχές, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10,00) εκάστης.

Το Δ.Σ. της εταιρείας απαρτίζεται από τα ακόλουθα μέλη: Περτέσης Γεώργιος, Πρόεδρος Δ.Σ & Διευθύνων Σύμβουλος, Γεωργακοπούλου Μαρία, Αντιπρόεδρος Δ.Σ. και Φουντή Μαρία, Μέλος Δ.Σ.

Τα συνοπτικά οικονομικά μεγέθη της HOTEL CLUSTER παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

(ποσά σε €)	2020
Κύκλος Εργασιών	2.822.765
Κέρδη/(Ζημιές) μετά φόρων	(2.129.075)
Σύνολο Ενεργητικού	2.745.196
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	1.964.523
Σύνολο Υποχρεώσεων & Προβλέψεων	780.673

Πηγή: Ετήσιες δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2020.

COCO-MAT

Γενικές Πληροφορίες

Η COCO-MAT είναι εταιρεία παραγωγής και εμπορίας οικιακού και ξενοδοχειακού εξοπλισμού στην Ελλάδα. Η εταιρεία ελέγχεται έμμεσα από τον μέτοχο της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδη κατά ποσοστό 50%. Επίσης, ο μέτοχος της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδης διατηρεί και τη θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου της COCO-MAT.

Η COCO-MAT ιδρύθηκε με την μορφή ανώνυμης εταιρείας το έτος 2014, με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 128686246000 και έχει έδρα το Δήμο Ξάνθης (Βιομηχανική Περιοχή Ξάνθης, τηλ. 2541077360). Το μετοχικό κεφάλαιο της COCO-MAT ορίζεται στο ποσό των οκτώ εκατομμυρίων οκτακοσίων χιλιάδων ευρώ (€8.800.000). Μοναδικός μέτοχος της εταιρείας είναι η εταιρεία "COCO-MAT HOLDINGS LTD", η οποία κατέχει το 100% των μετοχών της COCO-MAT, ήτοι οκτώ εκατομμύρια οκτακόσιες χιλιάδες (8.800.000) μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) εκάστης.

Το Δ.Σ. της εταιρείας απαρτίζεται από τα ακόλουθα μέλη: Μινάρδος Γεώργιος, Πρόεδρος Δ.Σ, Κούστας Θεόδωρος, Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Ευμορφίδης Μιχαήλ, Διευθύνων Σύμβουλος, Ευμορφίδης Παύλος, Μέλος Δ.Σ., Μόρτογλου Ροσάννα Αργυρώ, Μέλος Δ.Σ. και Τσιντάβης Ηλίας, Μέλος Δ.Σ.

Τα συνοπτικά οικονομικά μεγέθη της COCO-MAT παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

(ποσά σε €)	2019
Κύκλος Εργασιών	19.381.625
Κέρδη/(Ζημιές) μετά φόρων	(5.925.015)
Σύνολο Ενεργητικού	45.457.916
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	6.584.117
Σύνολο Υποχρεώσεων & Προβλέψεων	38.873.799

Πηγή: Ετήσιες δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2019.

SPICK AND SPAN

Γενικές Πληροφορίες

Η SPICK AND SPAN είναι μια μονάδα πλύσης ιματισμού και κλινοσκεπασμάτων, η οποία προσφέρει υπηρεσίες διανομής και ταξινόμησης ειδών ιματισμού καθώς και leasing λευκών ειδών. Η SPICK AND SPAN ελέγχεται άμεσα από τον μέτοχο της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδη κατά ποσοστό 100%.

Συστάθηκε με την μορφή ανώνυμης εταιρείας το έτος 2012, με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 123468301000 και έχει έδρα το Δήμο Κηφισιάς Αττικής (Σενέκα 22, τηλ. 2102840900). Το μετοχικό κεφάλαιο της SPICK AND SPAN ορίζεται στο ποσό του ενός εκατομμυρίου τριάντα χιλιάδων ευρώ (€1.030.000). Μοναδικός της μέτοχος είναι ο μέτοχος της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδης, ο οποίος κατέχει το 100% των μετοχών, ήτοι δέκα χιλιάδες τριακόσιες (10.300) μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (€100,00) εκάστης.

Το Δ.Σ. της εταιρείας απαρτίζεται από τα ακόλουθα μέλη: Μαρούλης Βασίλειος, Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος, Ευμορφίδης Παύλος, Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Ηρειώτης Γεώργιος, Μέλος Δ.Σ.

Τα συνοπτικά οικονομικά μεγέθη της SPICK AND SPAN παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

(ποσά σε €)	2020
Κύκλος Εργασιών	2.875.518
Κέρδη/(Ζημιές) μετά φόρων	(1.045.396)
Σύνολο Ενεργητικού	6.144.929
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	3.941.797
Σύνολο Υποχρεώσεων & Προβλέψεων	2.203.132

Πηγή: Ετήσιες δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2020.

3.14 Πληροφορίες για τα Κεφάλαια του Ομίλου

3.14.1 Πηγές Κεφαλαίων

Η δραστηριότητα του Ομίλου χρηματοδοτείται από τα ίδια κεφάλαια και δανεισμό. Κατά την 31.12.2021, το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου αφορούσε σε ομολογιακό δάνειο και τραπεζικό δανεισμό. Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις δανειακές συμβάσεις της Εταιρείας βλ. ενότητα 3.15.2 «Δανειακές συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

3.14.2 Ρευστότητα

Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων του Ομίλου την 31.12.2019, 31.12.2020 και την 31.12.2021 διατηρούνταν σε ευρώ σε λογαριασμούς όψεως και προθεσμίας.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται επιλεγμένα στοιχεία των ταμειακών ροών του Ομίλου για τις χρήσεις 2019-2021:

Συνοπτικά Στοιχεία Ενοποιημένης Κατάστασης Ταμειακών Ροών			
(ποσά σε €)	2019	2020	2021
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	2.751.695	3.707.590	2.970.279
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(3.545.865)	(134.504)	(679.494)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	745.000	(2.839.452)	(794.449)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	(49.169)	733.635	1.496.336
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	340.936	291.767	1.025.402
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	291.767	1.025.402	2.521.737

Πηγή: Τροποποιημένες Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019 και Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021, οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και έχουν ελεγχθεί από την ελεγκτική εταιρεία «BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.».

Οι «Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες» του Ομίλου ανήλθαν σε €2.970 χιλ. την 31.12.2021 έναντι €3.708 χιλ. το 2020 και €2.752 χιλ. το 2019. Η μείωση το 2021 σε σχέση με το 2020 οφείλεται στη μείωση των υποχρεώσεων της Εταιρείας. Συγκεκριμένα εξοφλήθηκαν επιταγές πληρωτέες αξίας €1.100 χιλ. και μειώθηκε το κονδύλι «Υποχρεώσεις σε προμηθευτές» κατά €13 χιλ.

Οι «Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες» του Ομίλου διαμορφώθηκαν σε €(679) χιλ. κατά τη χρήση 2021 ενώ κατά τη χρήση 2020 σε €(134,5) χιλ. και κατά τη χρήση 2019 σε €(3.546) χιλ.. Οι εκροές οφείλονται κυρίως στις επενδύσεις σε νέα ακίνητα που ολοκληρώθηκαν στο κάθε έτος αναφοράς. Συγκεκριμένα η Εταιρεία κατά το 2021 απέκτησε 3 γήπεδα στη θέση «Σίμος – Λευκή» στην Ελαφρόνησο έναντι τιμήματος €390 χιλ. και οι μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με

επενδύσεις σε ακίνητα ανήλθαν στο ποσό €89 χιλ. Επίσης, το ποσό των €200.002 που αφορά σε προκαταβολή (εξόφληση) για αγορά ακινήτου επί της οδού Ασκληπείου 96-96Α στην Αθήνα. Εντός του 2020 και του 2021, η Εταιρεία δεν προέβη σε σημαντικές επενδύσεις.

Οι «Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες» του Ομίλου ανήλθαν σε €(794) χιλ. το 2021. Κατά τη χρήση 2020, οι «Καθαρές Ταμειακές Ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες» ανήλθαν σε €(2.839) χιλ. και σε €745 χιλ. κατά τη χρήση 2019. Εντός του 2021, ο Όμιλος έλαβε νέο δάνειο ύψους €500 χιλ, καθώς και ποσά €265.551 από την Επιστρεπτέα Προκαταβολή. Εντός του 2020, ο Όμιλος έλαβε ποσό €800.548 από την Επιστρεπτέα Προκαταβολή. Επίσης, κατά τα έτη αυτά η Εταιρεία κατέβαλε μερίσματα στους μετόχους της ενώ προέβη και σε πληρωμές τοκοχρεολυσίων για το ομολογιακό δάνειο που έλαβε το 2018. Αναλυτικά, το 2021 κατέβαλε ποσό €840 χιλ., το 2020 κατέβαλε €210 χιλ. και το 2019 κατέβαλε €840 χιλ. ως τοκοχρεολύσια. Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω, τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου το 2021 ανήλθαν σε €2.522 χιλ. ενώ το 2020 ανήλθαν σε €1.025 χιλ. και το 2019 ανήλθαν σε €292 χιλ..

3.14.3 Περιορισμοί στη Χρήση Κεφαλαίων

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι δεν υφίστανται περιορισμοί στη χρήση κεφαλαίων, οι οποίοι επηρέασαν ή ενδέχεται να επηρεάσουν σημαντικά, κατά τρόπο άμεσο ή έμμεσο, τις δραστηριότητες του Ομίλου, πέραν των αναφερόμενων στην ενότητα 3.8.1 ii. «Επιτρεπόμενες επενδύσεις και περιορισμοί στις επενδύσεις των Α.Ε.Ε.Α.Π.».

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία GRANT THORNTON, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, όπως περιγράφονται στην από 25.05.2022 έκθεσή προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.15 Σημαντικές Συμβάσεις

Η Εταιρεία δηλώνει ότι, για τα δύο αμέσως προηγούμενα έτη από τη δημοσίευση του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υφίστανται σημαντικές συμβάσεις, εκτός από τις συμβάσεις που συνάπτονται στο σύνηθες πλαίσιο των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας, στις οποίες αποτελεί συμβαλλόμενο μέρος, και οι οποίες περιέχουν διατάξεις δυνάμει των οποίων έχει δικαίωμα ή υποχρέωση που είναι σημαντικά για την Εταιρεία, με εξαίρεση τις κατωτέρω:

3.15.1 Ασφαλιστικές συμβάσεις

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, ως ισχύει, και την υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. οφείλουν να ασφαλίζουν τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου τους, κατά μίας σειράς κινδύνων, για ποσό ίσο με τουλάχιστον το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημιάς ή σε περίπτωση ολικής καταστροφής του ακινήτου, για ποσό ίσο με την πλήρη εμπορική του αξία ή το πλήρες κόστος αντικατάστασης του ακινήτου.

Επιπρόσθετα, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. πρέπει να διαθέτουν ασφάλιση αστικής ευθύνης έναντι τρίτων, που να καλύπτει υλικές ζημιές και σωματικές βλάβες σε τρίτους, καθώς και ασφάλιση για απώλεια ενοικίων για περίοδο δώδεκα (12) τουλάχιστον μηνών.

Περαιτέρω, σύμφωνα με την περίπτωση Γ της ως άνω απόφασης, στην περίπτωση που διεξάγονται σε κάποιο από τα ακίνητά τους εργασίες για την αποπεράτωση ή τη συντήρηση ή την αναπαλαίωση ή τη μεταβολή χρήσης ή την αποκατάσταση προξενηθειών ζημιών σε αυτά, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. πρέπει να ασφαλίζουν τα εν λόγω ακίνητα κατά των κινδύνων ανέγερσης, με σκοπό να καλυφθούν ενδεχόμενες υλικές ζημιές του έργου και υλικές ζημιές και σωματικές βλάβες, που ενδεχομένως προξενηθούν σε τρίτους. Επίσης, κατά τη διάρκεια εργασιών βελτίωσης, ανακατασκευής ή επισκευής ακινήτων, οι εργολάβοι που αναλαμβάνουν εργασίες είναι υποχρεωμένοι να συνάπτουν ασφαλιστήριο συμβόλαιο CAR που περιλαμβάνει όρια κάλυψης αστικής & εργοδοτικής ευθύνης.

Παράλληλα, βάσει όρων μίσθωσης των συμβάσεων της Εταιρείας, στην πλειοψηφία των συμφωνητικών μίσθωσης των ακινήτων της Εταιρείας, ο εκάστοτε μισθωτής υποχρεούται να εξασφαλίζει και να διατηρεί με δικά του έξοδα, σύμβαση ασφάλισης πυρός σύμφωνα με το πλαίσιο που περιγράφηκε ανωτέρω καθώς και αστικής ευθύνης που καλύπτει ζημιές για σωματικές βλάβες και κάθε υλική ζημία με ορισμένο ελάχιστο. Αναφορικά με τα ασφαλιστήρια συμβόλαια των ακινήτων της Εταιρείας και των θυγατρικών, η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι, ο Όμιλος συμμορφώνεται με τις διατάξεις του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999, και την υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ως ισχύουν.

Σημειώνεται ότι το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο όλων των ασφαλιστηρίων συμβολαίων του Ομίλου αλύπτει το πλήρες κόστος αποκατάστασης πιθανής ζημίας συνεπεία ενός ιδιαίτερα εκτεταμένου εύρους ασφαλιστικών κινδύνων που υπερκαλύπτει τις απαιτήσεις της σχετικής απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ή, σε περίπτωση ολικής καταστροφής, το πλήρες κόστος αντικατάστασης του ακινήτου (ανοικοδόμηση της οικοδομής) και δεν υπάρχει όριο ποσού για την ασφαλιστική αποζημίωση καθώς και τη χρήση του ακινήτου (απώλεια ενοικίων) για δώδεκα (12) μήνες. Τέλος, τα ασφαλιστήρια συμβόλαια της Εταιρείας και των θυγατρικών καλύπτουν την αστική ευθύνη λόγω πρόκλησης υλικών ζημιών και σωματικών βλαβών σε τρίτους τόσο για τις υλικές ζημιές όσο και για τις σωματικές βλάβες.

Η Εταιρεία και οι θυγατρικές, ή σύμφωνα με τις συμβάσεις μίσθωσης, οι μισθωτές της, έχουν συνάψει ασφαλιστήρια συμβόλαια περιουσίας – πυρός και απώλειας ενοικίων (για 12 μήνες) με την «AIG EUROPE S.A.» και τη «EUROLIFE FFH ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ ΖΩΗΣ» με ισχύ τουλάχιστον έως την 31.12.2022.

Σημειώνεται ότι, το ακίνητο επί της Ασκληπιού 96-96Α που αποκτήθηκε τον Ιανουάριο 2022, λόγω της παλαιότητάς του και του γεγονότος ότι έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο, δεν ασφαλιζεται έναντι κινδύνου σεισμού.

Επίσης, η Εταιρεία και οι θυγατρικές, ή σύμφωνα με τις συμβάσεις μίσθωσης, οι μισθωτές τους, έχουν συνάψει με την «ΑΧΑ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.» και με την «EUROLIFE FFH ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ ΖΩΗΣ» ασφαλιστήρια συμβόλαια γενικής αστικής και εργοδοτικής ευθύνης με ισχύ έως 31.12.2022.

Το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο για τα ακίνητα της Εταιρείας και των θυγατρικών ανέρχεται στο ποσό των €32.288.010 και καλύπτει το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημιάς και σε περίπτωση ολικής καταστροφής, το πλήρες κόστος αντικατάστασης τους (ανοικοδόμησης της οικοδομής). Η αξία εκτίμησης των ασφαλιζόμενων ακινήτων της 31.12.2021 είναι €100.296.300.

Αναφορικά με τα ασφαλιστήρια συμβόλαια του συνόλου των ακινήτων καθώς και όσον αφορά στην ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης για την κάλυψη της αστικής ευθύνης που προκύπτει από επαγγελματική αμέλεια, η Εταιρεία δηλώνει, ότι συμμορφώνεται με τις διατάξεις του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999 (ως ισχύει), της υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του άρθρ. 9 παρ. 9 του Ν. 4209/2013, αντίστοιχα.

3.15.2 Δανειακές συμβάσεις

Οι υφιστάμενες δανειακές συμβάσεις που έχει συνάψει η Εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

- Η Εταιρεία την 15.10.2018 σύναψε σύμβαση κάλυψης κοινού εμπραγμάτως ασφαλισμένου ομολογιακού δανείου έως €4.200.000 πρωτογενούς διαθέσεως και μεταβιβάσεως ομολογιών με την πρώην Επενδυτική Τράπεζα Ελλάδος (νυν «Τράπεζα Optima bank Α.Ε.»), το οποίο εκδόθηκε σύμφωνα

με το από 15.10.2018 Πρόγραμμα Ομολογιακού Δανείου, όπως τροποποιήθηκε στις 19.05.2020. Το δάνειο είχε αρχική διάρκεια πέντε (5) έτη από την ημερομηνία έκδοσης των τίτλων των ομολογιών, η οποία παρατάθηκε μέχρι τις 18.07.2024. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το ανεξόφλητο υπόλοιπο ποσό του ομολογιακού δανείου είναι €1.890 χιλ. (χρεολύσια) του δανείου. Η Εταιρεία δηλώνει ότι συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις της απέναντι στους Ομολογιούχους.

Προς εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου έχουν παρασχεθεί και υφίστανται σήμερα οι παρακάτω εξασφαλίσεις υπέρ της "Τράπεζας Optima bank ΑΕ", ως εκπροσώπου των Ομολογιούχων:

- i. Προσημείωση Υποθήκης (Α' Σειράς/ Τάξης) ποσού €5.040.000 επί του ακινήτου στην Φαλήρου 5 και παρόδου Συγγρού 34, του οποίου η εύλογη αξία την 31.12.2021 ανερχόταν σε €25 εκ.
 - ii. Εκχώρηση λόγω ενεχύρου των απαιτήσεων που απορρέουν από την με ημερομηνία 14.09.2018 σύμβαση εμπορικής μίσθωσης με την μισθώτρια του παραπάνω ακινήτου (HOTEL CLUSTER) και ειδικότερα κάθε απαίτηση από την αιτία αυτή και κάθε παρεπόμενη αξίωση για τόκους, έξοδα, διαφέρον κλπ. και όλα τα σχετικά με την εκχωρούμενη απαίτηση δικαιωμάτα του, υφιστάμενα και μελλοντικά, ενοχικά ή εμπράγματα και τις σχετικές αγωγές.
 - iii. Εκχώρηση λόγω ενεχύρου των απαιτήσεων από δύο (2) ασφαλιστήρια που αφορούν το ως άνω ακίνητο.
 - iv. Ενέχυρο επί τραπεζικής κατάθεσης της Εταιρείας στην Επενδυτική Τράπεζα της Ελλάδας ΑΕ (νυν Τράπεζα Optima bank ΑΕ).
- Η Εταιρεία την 03.03.2021 σύναψε σύμβαση δανείου ύψους €500 χιλ. με την «Τράπεζα Optima bank Α.Ε.», πενταετούς διάρκειας με 12μηνη περίοδο χάριτος, με σκοπό την κάλυψη των αναγκών της Εταιρείας σε κεφάλαιο κίνησης λόγω της Πανδημίας. Μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν έχει γίνει αποπληρωμή χρεολυσίων του δανείου λόγω της προαναφερθείσας περιόδου χάριτος. Προς εξασφάλιση του δανείου παρασχέσθηκε ενέχυρο επί τραπεζικής κατάθεσης της Εταιρείας στην «Τράπεζα Optima bank Α.Ε.», το οποίο αποτελεί εμπράγματη εξασφάλιση.

Σημειώνεται ότι, η Εταιρεία δεν διαθέτει λογαριασμό υπερανάληψης. Η Εταιρεία δηλώνει ότι, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου οι όροι των δανειακών συμβάσεων τηρούνται. Σημειώνεται ότι, οι Θυγατρικές δεν έχουν συνάψει δανειακές συμβάσεις.

3.15.3 Λοιπές Συμβάσεις

3.15.3.1 Σύμβαση με θεματοφύλακα

Η Εταιρεία έχει συνάψει με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. την από 04.06.2019 σύμβαση υπηρεσιών θεματοφυλακής, σύμφωνα με τα οριζόμενα σχετικά στο Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π και το Ν. 4209/2013, ως ισχύουν. Η εν λόγω σύμβαση προβλέπει τη φύλαξη των κεφαλαίων της Εταιρείας τα οποία είναι κατατεθειμένα σε λογαριασμό επί ονοματί της, των χρηματοπιστωτικών μέσων της, τη διοικητική διαχείριση αυτών για λογαριασμό της και την πραγματοποίηση και παρακολούθηση της εκκαθάρισης και του διακανονισμού των συναλλαγών της σε χρηματοπιστωτικά μέσα που είναι κατατεθειμένα στην Εθνική Τράπεζα Ελλάδος Α.Ε. καθώς και άλλων στοιχείων ενεργητικού της Εταιρείας (όπως των τίτλων κυριότητας ή κατοχής των ακινήτων). Στη σύμβαση προβλέπονται οι περιπτώσεις ευθύνης του θεματοφύλακα, οι περιπτώσεις όπου δεν γεννάται ζήτημα ευθύνης του, ενώ ορίζονται οι προϋποθέσεις αποζημίωσης της Εταιρείας σε περίπτωση δόλου και αμέλειας του θεματοφύλακα.

Η διάρκεια της σύμβασης συμφωνείται αόριστη με δυνατότητα κάθε μέρους να την καταγγείλει κατόπιν σχετικής προειδοποίησης τριών (3) μηνών, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο άρθρο 21 παρ. 17 του ν.

4209/2013, εκτός εάν η καταγγελία οφείλεται σε παράβαση υποχρέωσης του μέρους προς το οποίο απευθύνεται η καταγγελία ή σε άλλο σπουδαίο λόγο.

Η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. δικαιούται αμοιβής ανερχόμενης σε προμήθεια φύλαξης/θεματοφυλακής ομολόγων εσωτερικού/εξωτερικού, μετοχών εσωτερικού/εξωτερικού, μεριδίων εσωτερικού/εξωτερικού και σε προμήθεια εκκαθάρισης ανά συναλλαγή.

3.15.3.2 Σύμβαση εκτιμήσεως αγοραίας αξίας ακινήτων

Η Εταιρεία έχει συνάψει την από 13.10.2021 σύμβαση με την εταιρεία SOLUM με αντικείμενο την εκπόνηση δύο (2) εκθέσεων εκτίμησης της αγοραίας αξίας των ακινήτων της, με ημερομηνίες εκτίμησης την 31.12.2021 και την 30.06.2022 αντίστοιχα.

3.15.3.3 Συμβάσεις Τεχνικών Έργων

Έργο: «Τροποποίηση ειδικής ρύθμισης κτιρίου με κηρυγμένες διατηρητέες όψεις επί των οδών Δημητρακοπούλου και Φαλήρου, περιοχή Μακρυγιάννη Δ. Αθηνών αλλαγή χρήσης από σταθμό αυτοκινήτων σε ξενοδοχείο με αλλαγή περιγράμματος, εσωτερικών διαρρυθμίσεων, όψεων και στατικού φορέα»

Για την υλοποίηση του έργου η Εταιρεία έχει συνάψει συμβάσεις εκπόνησης αρχιτεκτονικής, στατικής και ηλεκτρομηχανολογικής μελέτης. Τον Ιούλιο του 2021 εκδόθηκε από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, το Φ.Ε.Κ. των ειδικών όρων δόμησης του ακινήτου (ΦΕΚ 460Δ/28-07-2021), έχει ήδη ολοκληρωθεί η προέγκριση της οικοδομικής άδειας (Α/Α 470.672), ενώ η μελέτη του κτιρίου εισήχθη στη συνεδρίαση του ΚΑΣ της 14.12.2021 και αναμένεται η γνωμοδότηση για την έκδοση της οικοδομικής άδειας. Για περισσότερες πληροφορίες βλ. σχετικά ενότητα 3.10.3 «Σημαντικές Επενδύσεις υπό υλοποίηση κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου».

- **Αρχιτεκτονική Μελέτη:** Η Εταιρεία έχει συνάψει με την «ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ-Ανώνυμη Συμβουλευτική και Διαχειριστική Εταιρεία» την από 18.02.2019 σύμβαση παροχής υπηρεσιών η οποία προβλέπει αφενός την σύνταξη φακέλου για την έγκριση ειδικής ρύθμισης από την Διεύθυνση Παραδοσιακών του ΥΠΕΝ, μέχρι την έκδοση Φ.Ε.Κ., και αφετέρου την εκπόνηση της μελέτης που ορίζεται για την έκδοση άδειας οικοδομής και υποβολής πλήρους φακέλου στις αρμόδιες υπηρεσίες και τέλος την αρχιτεκτονική επίβλεψη που περιλαμβάνει την επίβλεψη των οικοδομικών εργασιών και την διαδικασία των ελεγκτών δόμησης. Με την με Α/Α Πράξη 311431 Προέγκριση Οικοδομικής Άδειας Κατηγορίας 1 του Δήμου Αθηναίων έχει υλοποιηθεί ένα σημαντικό μέρος της σύμβασης.
- **Στατική Μελέτη:** Η Εταιρεία έχει συνάψει με τον Γεώργιο Χατζηστεργίου, πολιτικό μηχανικό, την από 01.03.2019 σύμβαση παροχής υπηρεσιών ελεύθερου επαγγελματία, η οποία προβλέπει α) την προκαταρκτική μελέτη στατική μελέτη του έργου για την επιλογή της βέλτιστης στατικής λύσης για την κατασκευή, β) την μελέτη καθαίρεσης για τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού που δεν θα διατηρηθούν, γ) την στατική οριστική μελέτη, η οποία ακολουθεί χρονικά την οριστική αρχιτεκτονική μελέτη και δ) την στατική επίβλεψη της κατασκευής του έργου. Αντίστοιχα με την σύμβαση εκπόνησης της αρχιτεκτονικής μελέτης, ένα ουσιαστικό τμήμα της σύμβασης έχει ολοκληρωθεί.
- **Ηλεκτρομηχανολογική Μελέτη:** Η Εταιρεία έχει συνάψει με την εταιρεία με την επωνυμία «CONAP Ε.Ε.» την από 4.10.2019 σύμβαση για την εκπόνηση και την επίβλεψη υλοποίησης των ηλεκτρομηχανολογικών μελετών που απαιτούνται για την κατασκευή των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων του έργου.

Έργο: «Ανάπτυξη Τουριστικού Χωριού στην περιοχή Ξηφιάς Μονεμβασιάς. Το Τουριστικό Χωριό θα περιλαμβάνει κατοικίες και ξενοδοχειακή μονάδα»

Για την υλοποίηση του έργου η Εταιρεία έχει συνάψει συμβάσεις εκπόνησης αρχιτεκτονικής, στατικής και ηλεκτρομηχανολογικής μελέτης. Η επένδυση βρίσκεται στο στάδιο της

αδειοδότησης και πρόκειται να υλοποιηθεί σε δύο διακριτές φάσεις. Για περισσότερες πληροφορίες βλ. σχετικά ενότητα 3.10.3 «Σημαντικές Επενδύσεις υπό υλοποίηση κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου».

- **Αρχιτεκτονική Μελέτη:** Η Εταιρεία έχει συνάψει με την «ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ-Ανώνυμη Συμβουλευτική και Διαχειριστική Εταιρεία» την από 8.10.2019 σύμβαση παροχής υπηρεσιών η οποία προβλέπει α) την εκπόνηση σχεδίων γενικής διάταξης (master plan), τις οριστικές μελέτες όλων των κτισμάτων (κατοικιών και ξενοδοχείου), (κατόψεις, όψεις τομές, 3D απεικονίσεις), τον σχεδιασμό του περιβάλλοντος χώρου και β) την έγκριση των μελετών από τις αρμόδιες υπηρεσίες και την έκδοση οικοδομικών αδειών.
 - **Στατική Μελέτη:** Η Εταιρεία έχει συνάψει με τον Γεώργιο Χατζηστεργίου, πολιτικό μηχανικό, την από 18.02.2020 σύμβαση παροχής υπηρεσιών ελεύθερου επαγγελματία η οποία προβλέπει α) την στατική μελέτη του έργου (τεχνική έκθεση, τεύχη υπολογισμών, σχέδια της φέρουσας κατασκευής και των στοιχείων που την απαρτίζουν με διάταξη οπλισμών και λεπτομερειών, προετοιμασία και υποβολή φακέλου με τα απαραίτητα στοιχεία για την αδειοδότηση και έγκριση της μελέτης από τις αρμόδιες αρχές) και β) την επίβλεψη των στατικών εργασιών.
 - **Ηλεκτρομηχανολογική Μελέτη:** Η Εταιρεία έχει συνάψει με τον Δημοσθένη Σγουμπόπουλο, μηχανολόγο μηχανικό με ΑΜ ΤΕΕ 44815, την από 17.02.2020 σύμβαση παροχής υπηρεσιών για την εκπόνηση, την έγκριση από τις αρμόδιες υπηρεσίες, την έκδοση οικοδομικών αδειών καθώς και τυχόν αναθεωρήσεις αυτών και τέλος την επίβλεψη υλοποίησης των παρακάτω μελετών: μελέτη ενεργειακής απόδοσης κτηρίου ηλεκτρομηχανολογικών, έκδοση πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης συγκροτήματος συνολικά, μελέτη κλιματισμού, μελέτη αερισμού- εξαερισμού για το ξενοδοχείο, μελέτη ηλεκτρολογικής εγκατάστασης κίνησης για κατοικίες και ξενοδοχείου, μελέτη υποσταθμού, μελέτη ηλεκτρολογικής εγκατάστασης φωτισμού για κατοικίες, μελέτη ηλεκτρολογικής εγκατάστασης φωτισμού και φωτισμού ασφάλειας για το ξενοδοχείο και τους κοινοχρήστους χώρους, μελέτη ηλεκτρολογικής εγκατάστασης ασθενών ρευμάτων για κατοικίες, μελέτη ηλεκτρολογικής εγκατάστασης ασθενών ρευμάτων για το ξενοδοχείο, μελέτη εγκατάστασης θεμελιακών γειώσεων, μελέτη εγκατάστασης φωτοβολταϊκών πάνελ με σκοπό την ηλεκτροδότηση του κοινόχρηστου φωτισμού και πιθανόν των μηχανημάτων των βιολογικών καθαρισμών, μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας για το ξενοδοχείο και τους κοινοχρήστους χώρους, μελέτη πυρόσβεσης για το ξενοδοχείο, μελέτη πυρανίχνευσης για το ξενοδοχείο, μελέτη ύδρευσης για τις κατοικίες τους κοινόχρηστους χώρους και το ξενοδοχείο, μελέτη αποχέτευσης για τις κατοικίες και το ξενοδοχείο, μελέτη βιολογικών καθαρισμών με υπόγειες μονάδες compact κλειστού τύπου, εφοδιασμένες με κατάλληλο δίκτυο σωληνώσεων εκκένωσης, για τις κατοικίες και το ξενοδοχείο, μελέτη ανελκυστήρων για το ξενοδοχείο, μελέτη δικτύου – σωληνώσεων υγραερίου, μελέτη εγκαταστάσεων κολυμβητικών δεξαμενών και πίνακες προμέτρησης υλικών/ εργασιών.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχει διενεργηθεί νομικός έλεγχος από το Νομικό Ελεγκτή, όπως περιγράφεται στην από 25.05.2022 Έκθεση Συμπερασμάτων Νομικού Ελέγχου.

3.16 Ιδιωτικά Συμφωνητικά Μίσθωσης Ακινήτων

Κατωτέρω παρατίθενται τα σημαντικότερα συμφωνητικά μίσθωσης που έχει συνάψει η Εταιρεία και οι θυγατρικές της με τους Βασικούς Μισθωτές των ακινήτων της. Πληροφορίες για τους Βασικούς Μισθωτές της Εταιρείας παρατίθενται στην ενότητα 3.5.7 «Βασικοί Μισθωτές » του Ενημερωτικού Δελτίου.

ι. Ιδιωτικά Συμφωνητικά με τη COCO-MAT

Η Εταιρεία έχει συνάψει με την COCO-MAT εννέα (9) συμφωνητικά μίσθωσης και η κατά 100% θυγατρική της Εταιρείας PAVILLEM ένα (1) ακόμη, ως εξής:

α/α	Μισθωμένα ακίνητα	Έναρξη Μίσθωσης	Λήξη Μίσθωσης	Επιφάνεια Μισθίου (τ.μ.)	Μηνιαίο Μίσθωμα ¹ (πλέον Φ.Π.Α. 24%)
1	Κατάστημα στον Δήμο Αλίμου επί της Λεωφόρου Ποσειδώνος 1 & της οδού Έλλης 2	21.01.2014	20.01.2026	324,29	€5.387
2	Κατάστημα στον Δήμο Αλίμου επί της Λεωφόρου Ποσειδώνος 59 & της οδού Αθ. Διάκου 1	15.05.2016	31.05.2025	683,55	€10.775
3	Κατάστημα στη Βούλα επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης 70	01.06.2014	31.05.2026	619,06	€8.620
4	Κατάστημα στον Δήμο Πειραιά, επί της οδού Φρεαττύδος 43 & Ακτής Θεμιστοκλέους 22	21.01.2014	20.06.2026	256,80	€2.694
5	Κατάστημα στον Δήμο Κηφισιάς, επί της οδού Τατοΐου 165	21.01.2014	20.01.2026	5.129,39	€39.867
6	Κατάστημα στον Δήμο Πατρέων, επί της οδού Μαιζώνος 235 & Παπαφλέσσα 11	21.01.2014	20.01.2026	443,36	€3.771
7	Κατάστημα στο Ακρωτήρι του Δήμου Χανίων Κρήτης, στη θέση «Απιδοπούλες»	21.01.2014	20.01.2026	1.121,77	€3.771
8	Γραφεία στην Κηφισιά, επί της οδού Παλαιάς Τατοΐου 4	21.01.2014	20.01.2026	810,01 ²	€3.232
9	Κατάστημα επί της Λεωφόρου Κηφισίας 326 & Ποταμού Καλαμά 32 στο Δήμο Χαλανδρίου	01.12.2017	30.11.2026	316,66	€9.059
10	Κατάστημα στη περιοχή του Κολωνακίου, επί της οδού Πατριάρχου Ιωακείμ 36	01.12.2015	30.11.2027	327,10 ³	€10.658

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

1. Αφορά το μίσθωμα κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου
2. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου είναι 830,01τ.μ
3. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου είναι 1.751,99τ.μ

Σημειώνονται περαιτέρω τα ακόλουθα:

1. Εκμισθώτρια στα υπ' αριθ. 1 έως 9 παραπάνω ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης είναι η Εταιρεία και στο υπ' αριθ. 10 η PAVILLEM.
2. Η διάρκεια των παραπάνω μισθώσεων κυμαίνεται από 9 έως 12 έτη. Ειδικότερα:

- Επτά εκ των ανωτέρω ιδιωτικών συμφωνητικών μίσθωσης προβλέπουν διάρκεια μίσθωσης 12 ετών (υπ' αριθ. 1, 3, 5, 6, 7 8 και 10 ιδιωτικά συμφωνητικά).
 - Στο υπ' αριθμ. 2 ιδιωτικό συμφωνητικό προβλέπεται διάρκεια μίσθωσης 9 ετών και 17 ημερών.
 - Στο υπ' αριθμ. 4 ιδιωτικό συμφωνητικό προβλέπεται διάρκεια μίσθωσης 12 ετών και 5 μηνών.
 - Στο υπ' αριθμ. 9 ιδιωτικό συμφωνητικό προβλέπεται διάρκεια μίσθωσης 9 ετών.
- Στο υπ' αριθ. 9 ιδιωτικό συμφωνητικό προβλέφθηκε περαιτέρω υπέρ της μισθώτριας δικαίωμα μονομερούς παράτασης της διάρκειας της μίσθωσης για τρία (3) έτη μετά τη συμβατική λήξη της. Το δικαίωμα αυτό ασκείται με έγγραφη δήλωση της μισθώτριας προς την εκμισθώτρια, κοινοποιούμενη σε αυτή έξι (6) μήνες πριν τη λήξη της συμβατικής διάρκειας της μίσθωσης.
3. Σε όλα τα ανωτέρω (υπ' αριθμ. 1-10) ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης συμφωνήθηκε ότι το μίσθωμα θα είναι μηνιαίο και θα προκαταβάλλεται μέσα στο πρώτο πενήνήμερο κάθε ημερολογιακού μήνα με κατάθεση στο λογαριασμό που τηρεί η εκμισθώτρια σε τράπεζα. Επίσης, οι μισθωτές επιβαρύνονται σε όλες τις παραπάνω μισθώσεις με φόρο προστιθέμενης αξίας επί του μισθώματος (σήμερα 24%), τον οποίο εξοφλούν ταυτόχρονα με την καταβολή του μισθώματος.
 4. Για την αναπροσαρμογή του μηνιαίου μισθώματος έχουν συμφωνηθεί τα ακόλουθα:
 Με τα υπ' αριθ. 1 έως 8 ιδιωτικά συμφωνητικά συμφωνήθηκε ότι το μίσθωμα θα παραμείνει σταθερό μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου του έτους σύναψης της εκάστοτε σύμβασης μίσθωσης και αναπροσαρμόζεται έκτοτε ετησίως την 1^η Ιανουαρίου εκάστου έτους.
 Με το υπ' αριθ. 9 ιδιωτικό συμφωνητικό συμφωνήθηκε ότι το μίσθωμα θα παραμείνει σταθερό για τη χρονική περίοδο από την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης (1η Δεκεμβρίου 2017) ολόκληρο το πρώτο έτος της μίσθωσης, πλέον ενός μηνός (δηλαδή μέχρι το τέλος του ημερολογιακού έτους, την 31.12.2018) και αναπροσαρμόζεται έκτοτε ετησίως την 1η Ιανουαρίου εκάστου έτους.
 Με το υπ' αριθ. 10 ιδιωτικό συμφωνητικό συμφωνήθηκε ότι το μίσθωμα θα παραμείνει σταθερό κατά το πρώτο μισθωτικό έτος και αναπροσαρμόζεται έκτοτε ετησίως στην έναρξη κάθε μισθωτικού έτους (ήτοι την 1^η Δεκεμβρίου εκάστου έτους).
 Η αναπροσαρμογή του μισθώματος συμφωνήθηκε να λαμβάνει χώρα μέχρι τη λήξη του συμβατικού χρόνου της μίσθωσης, καθώς και σε περίπτωση συμβατικής ή αναγκαστικής παράτασης της διάρκειας αυτής, σύμφωνα με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) του αμέσως προηγούμενου δωδεκαμήνου όπως θα ανακοινώνεται από την ΕΛ.ΣΤΑΤ., υπολογιζόμενη επί του μισθώματος του αμέσως προηγούμενου μισθωτικού έτους, στο βαθμό και υπό τον όρο ότι η μεταβολή του ΔΤΚ είναι θετική. Εάν η μεταβολή του ΔΤΚ είναι αρνητική τότε το μίσθωμα δεν θα αναπροσαρμόζεται. Ωστόσο, στην τελευταία περίπτωση εάν το δωδεκάμηνο που επακολούθησε λάβει χώρα θετική μεταβολή του ΔΤΚ τότε το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται ως ακολούθως: $\Delta TK + [(αρνητική\ μεταβολή\ \Delta TK) + (θετική\ μεταβολή\ \Delta TK)] \times αξία\ του\ ισχύοντος\ μισθώματος$.
 5. Στις υπ' αριθ. 1 έως 8 μισθώσεις, τα ιδιωτικά συμφωνητικά τροποποιήθηκαν το 2016 μόνο ως προς το μίσθωμα, το οποίο αυξήθηκε, χωρίς κατά τα λοιπά να μεταβληθούν οι όροι της μίσθωσης. Προβλέφθηκε ωστόσο υπέρ της μισθώτριας το δικαίωμα μονομερούς κατάργησης της αύξησης του μηνιαίου μισθώματος, άνευ χρονικού περιορισμού, με έγγραφη δήλωση του Διευθύνοντος Συμβούλου της μισθώτριας που θα κοινοποιείται στην εκμισθώτρια και θα

επιφέρει τα έννομα αποτελέσματά της μετά από 30 ημέρες. Στην περίπτωση άσκησης του εν λόγω δικαιώματος, το μίσθωμα θα ανέλθει στο ποσό στο οποίο θα ανερχόταν, εάν δεν είχε χωρήσει η τροποποίηση (δηλαδή αρχικό μίσθωμα με τις εκάστοτε αναπροσαρμογές αυτού βάσει του ΔTK κατά τα ανωτέρω αναφερόμενα). Το δικαίωμα αυτό δεν έχει ασκηθεί μέχρι σήμερα σε καμία από τις εν λόγω μισθώσεις.

6. Ως προς τη χρήση των μισθίων, έχει συμφωνηθεί η COCO-MAT να χρησιμοποιεί τα μίσθια αποκλειστικά και μόνο για τον σκοπό που αναφέρεται στο καταστατικό της, ήτοι την εμπορία των προϊόντων της που φέρουν το σήμα της COCO-MAT. Απαγορεύεται οποιαδήποτε μετατροπή της χρήσης των μισθίων πέρα από εκείνη που προβλέπει το καταστατικό της. Ειδικά για το υπ' αριθ. 9 μίσθιο έχει συμφωνηθεί να χρησιμοποιείται ως κατάσταση πώλησης προϊόντων που κατασκευάζει ή εμπορεύεται η COCO-MAT και χρησιμοποιείται κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ως κατάσταση πώλησης των προϊόντων της NATUZZI. Επιπλέον, στα ιδιωτικά συμφωνητικά προβλέπεται ότι σε περίπτωση που δεν χορηγηθεί από τις αρχές τυχόν απαιτούμενη άδεια λειτουργίας ή εγκατάστασης για την άσκηση της συμφωνημένης χρήσης, για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα της μισθώτριας, οι συμβαλλόμενες θα δικαιούνται να καταγγείλουν την μίσθωση αζημίως για αμφότερα τα μέρη. Απαγορεύεται η υπεκμίσθωση των μισθίων από τη COCO-MAT, καθώς και η παραχώρηση της χρήσης αυτών ολικά ή μερικά σε τρίτους, έστω και προσωρινά και χωρίς αντάλλαγμα, ακόμη και με τη μορφή πρόσληψης συνεταιίρου, χωρίς την έγγραφη συναίνεση της Εταιρείας. Επιτρέπεται, όμως, η υπομίσθωση και/ή παραχώρηση της χρήσης των μισθίων σε εταιρεία συνδεδεμένη με τη COCO-MAT σύμφωνα με τα ΔΛΠ 24, υπό την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η χρήση των μισθίων, ήτοι η εμπορία προϊόντων της COCO-MAT. Στην περίπτωση αυτή η προς υπομίσθωση ή παραχώρηση εταιρεία δεσμεύεται από τους όρους της μίσθωσης και δεν αποκτά μισθωτικά δικαιώματα έναντι της Εταιρείας. Σε κάθε, δε, περίπτωση, η προς υπομίσθωση ή παραχώρηση εταιρεία και η COCO-MAT, θα ευθύνονται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον έναντι της Εταιρείας για την καταβολή του μισθώματος και των συνεισπραττόμενων τελών ή φόρων και για την εν γένει τήρηση όλων των υποχρεώσεων, που απορρέουν από την μίσθωση.
7. Ως προς την ασφάλιση των μισθίων γίνεται μνεία ότι η COCO-MAT υποχρεούται βάσει των ιδιωτικών συμφωνητικών μίσθωσης όπως εντός μηνός από την υπογραφή της μίσθωσης ασφαλίσει τα μίσθια με δαπάνες της και με δικαιούχο την Εταιρεία. Η Εταιρεία δηλώνει ότι δεν έχει υποπέσει στην αντίληψή της παράβαση του εν λόγω όρου των ιδιωτικών συμφωνητικών και ότι λαμβάνει ετησίως, σε κάθε ανανέωση των ασφαλιστικών συμβάσεων, αντίγραφο αυτών από τη μισθώτριά της και αποδεικτικό καταβολής του ασφαλιστρού.

ii. Ιδιωτικά Συμφωνητικά με τη HOTEL CLUSTER

Η Εταιρεία έχει συνάψει τρία (3) συμφωνητικά μίσθωσης με την HOTEL CLUSTER, ενώ οι κατά 100% θυγατρικές της Εταιρείας CITYSTOP και PAVILLEM (εκμισθώτριες) έχουν συνάψει με την HOTEL CLUSTER (μισθώτρια) δύο (2) και ένα (1) συμφωνητικά μίσθωσης, αντίστοιχα, ως εξής:

α/α	Μισθωμένα ακίνητα	Έναρξη Μίσθωσης	Λήξη Μίσθωσης	Συνολική Επιφάνεια (τ.μ.)	Μηνιαίο Μίσθωμα (πλέον Φ.Π.Α. 24%)
1	Ξενοδοχείο στο Δήμο Αθηναίων, επί της Ηροδότου 2	01.10.2017	30.09.2044	559,02	€2.178
2	Ξενοδοχείο στο Δήμο Αθηναίων, επί της οδού Υψηλάντου 2	01.04.2018	31.03.2030	1.600,30	€60.000
3	Ξενοδοχείο στο Δήμο Αθηναίων, επί της οδού Φαλήρου 5 και Παρόδου Συγγρού 34	01.06.2019	31.12.2030	5.169,18	€189.180
4	Ξενοδοχείο στην περιοχή του Κολωνακίου επί της οδού Πατριάρχου Ιωακείμ 36	22.01.2018	22.01.2030	1.424,89	€63.654
5	Ξενοδοχείο στο Δήμο Κηφισιάς, στην οδό Πέλλης 6	22.01.2018	22.01.2030	918,21	€21.188
6	Κατοικία στο Δήμο Κηφισιάς, επί της οδού Άρεως 72	22.01.2018	21.01.2030	338,15	€10.594

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Σημειώνονται περαιτέρω τα ακόλουθα:

1. Εκμισθώτρια στα υπ' αριθ. 2 και 3 παραπάνω ιδιωτικά συμφωνητικά είναι η Εταιρεία, στο υπ' αριθ. 4 η κατά 100% θυγατρική της PAVILLEM και στα υπ' αριθ. 5 και 6 η κατά 100% θυγατρική της CITYSTOP Στο υπ' αριθ. 1 ιδιωτικό συμφωνητικό συμβάλλεται η Εταιρεία ως συνεκμισθώτρια του ακινήτου κατά ποσοστό 2/3 εξ αδιαιρέτου, ενώ οι λοιποί συνεκμισθωτές είναι τρίτοι μη συνδεδεμένοι με την Εταιρεία.
2. Η διάρκεια των παραπάνω μισθώσεων έχει συμφωνηθεί ως εξής:
Με το υπ' αριθ. 1 ιδιωτικό συμφωνητικό η διάρκεια ορίστηκε στα 25 έτη, ενώ εν συνεχεία παρατάθηκε μονομερώς από τη μισθώτρια για δύο ακόμη έτη μετά τη συμβατική λήξη της μίσθωσης δυνάμει δικαιώματος που παραχωρήθηκε σε μισθωτές – ξενοδοχειακές επιχειρήσεις ως μέτρο στήριξης λόγω της πανδημίας της νόσου COVID-19 και ασκήθηκε από τη μισθώτρια. Για το ξενοδοχείο της Εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5 και παρόδου Συγγρού 34, στην Αθήνα, η μίσθωση καταρτίστηκε στις 14.9.2018 και συμφωνήθηκε να αρχίζει μετά την αποπεράτωση του τότε ημιτελούς κτιρίου, ότε θα υπογραφόταν σχετικό πρωτόκολλο παραλαβής και να λήγει στις 31.12.2030. Η μίσθωση άρχισε την 1.6.2019 και έχει διάρκεια 11 ετών και 7 μηνών. Τα λοιπά ιδιωτικά συμφωνητικά (υπ' αριθ. 2, 4, 5, 6) προβλέπουν διάρκεια μίσθωσης 12 ετών.
3. Με όλα τα παραπάνω ιδιωτικά συμφωνητικά, πλην του υπ' αριθ. 1 για το οποίο γίνεται λόγος παρακάτω, προβλέπεται το μίσθωμα να είναι μηνιαίο και να προκαταβάλλεται μέσα στο πρώτο πενθήμερο κάθε ημερολογιακού μήνα με κατάθεση στο λογαριασμό που τηρεί η εκμισθώτρια σε τράπεζα. Επίσης, η μισθώτρια επιβαρύνεται με φόρο προστιθέμενης αξίας επί του μισθώματος (κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου 24%), τον οποίο εξοφλεί ταυτόχρονα με την καταβολή του μισθώματος.
4. Σχετικά με την αναπροσαρμογή του μισθώματος προβλέπονται τα ακόλουθα:
 - Με τα υπ' αριθ. 2 και 3 ιδιωτικά συμφωνητικά μεταξύ της Εταιρείας και της HOTEL CLUSTER, το μίσθωμα ορίζεται σταθερό για τα δύο (2) πρώτα μισθωτικά έτη, αναπροσαρμοζόμενο έπειτα ετησίως, ενώ προβλέπεται ότι περίοδος χάριτος δύο μηνών κατά την έναρξη της μίσθωσης κατά την οποία δεν καταβλήθηκε μίσθωμα.

- Με τα ιδιωτικά συμφωνητικά των θυγατρικών της Εταιρείας εταιρειών (υπ' αριθ. 4 έως 6), το μίσθωμα ορίζεται σταθερό για την περίοδο 22.01.2018 έως και 31.12.2019, αναπροσαρμόζόμενο έπειτα ετησίως από την 1η Ιανουαρίου εκάστου έτους. Ειδικότερα, το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται (αυξάνεται) ετησίως και μέχρι την λήξη του συμβατικού χρόνου της μισθώσεως, καθώς και σε περίπτωση συμβατικής ή αναγκαστικής παράτασης της διάρκειας αυτής, κατά ποσοστό ίσο με την ποσοστιαία μέση δωδεκάμηνη μεταβολή του ΔTK, όπως θα ανακοινώνεται από την αρμόδια Αρχή ή Υπηρεσία (σήμερα ΕΛ.ΣΤΑΤ.), της αυξήσεως υπολογιζομένης επί του μισθώματος του αμέσως προηγούμενου μισθωτικού έτους, στο βαθμό και υπό τον όρο ότι η μεταβολή του ΔTK είναι θετική. Εάν η μεταβολή του ΔTK είναι αρνητική τότε το μίσθωμα δεν θα αναπροσαρμόζεται αλλά θα παραμένει σταθερό.
5. Με το ιδιωτικό συμφωνητικό υπ' αριθ. 1 (ακίνητο επί της Ηροδότου 2, Αθήνα) το μίσθωμα ορίζεται σταθερό για τα πρώτα πέντε (5) μισθωτικά έτη. Τα μισθώματα της πρώτης πενταετίας της μίσθωσης (αφαιρουμένων των έξι πρώτων μηνών για τους οποίους συμφωνήθηκε περίοδος χάριτος) προκαταβλήθηκαν κατά την έναρξη της μίσθωσης. Από το 6ο έτος της μίσθωσης, η καταβολή των μηνιαίων μισθωμάτων θα γίνεται προκαταβολικώς και σε ετήσια βάση το πρώτο δεκαήμερο κάθε μισθωτικού έτους. Το έκτο έτος της μίσθωσης, δηλαδή την 01.10.2022, το μίσθωμα θα ανέλθει στο ποσό των €4.000 και θα αναπροσαρμοσθεί επιπλέον ως εξής:
Η αναπροσαρμογή του μισθώματος θα γίνεται ετησίως με ποσοστό αναπροσαρμογής ίσο με τον εκάστοτε θετικό αποκλειστικά Γενικό Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, όπως αυτός προσδιορίζεται από την εκάστοτε αρμόδια Αρχή (σήμερα: Ελληνική Στατιστική Αρχή - ΕΛ.ΣΤΑΤ.) του αμέσως προηγούμενου δωδεκάμηνου του χρόνου της αναπροσαρμογής, επί του εκάστοτε καταβλητέου ή αναπροσαρμοσθέντος μισθώματος του αμέσως προηγούμενου μήνα και κατά τις εξής διακρίσεις:
- α) από την αρχή του έκτου (6ου) έτους της μισθώσεως έως και το ενδέκατο (11ο) έτος σύμφωνα με τον εκάστοτε θετικό ανωτέρω ΓΔTK και με ανώτατο ετήσιο όριο ποσοστό πέντε επί τοις εκατό - 5%- επί του εκάστοτε αναπροσαρμοσθέντος και καταβλητέου μισθώματος και
- β) από την αρχή του δωδέκατου (12ο) έτους της μισθώσεως έως και το εικοστό πέμπτο (25ο) έτος σύμφωνα με τον εκάστοτε θετικό ανωτέρω ΓΔTK και με ανώτατο ετήσιο όριο ποσοστό επτά επί τοις εκατό - 7%- επί του εκάστοτε αναπροσαρμοσθέντος και καταβλητέου μισθώματος.
- Αρνητικός ή μειωτικός δείκτης ή συντελεστής αρνητικού προσήμου δεν θα εφαρμόζεται, η δε αναπροσαρμογή θα είναι μόνον και αποκλειστικά αυξητική και δη σε περίπτωση κατά την οποία ο ανωτέρω ΓΔTK είναι μειωτικού συντελεστή, το μίσθωμα δεν θα επηρεάζεται και δεν θα μειώνεται αλλά θα παραμένει ως έχει διαμορφωθεί αναπροσαρμοσθέν κατά τον επίμαχο χρόνο. Το μηνιαίο μίσθωμα που αναφέρεται στον πίνακα αποτελεί τα 2/3 του συνολικού μισθώματος, το οποίο και εισπράττει η Εταιρεία ως συνεκμισθώτρια. Κατά το μέρος του που καταβάλλεται στην Εταιρεία το μίσθωμα επιβαρύνεται με ΦΠΑ (24%), τον οποίο πληρώνει η μισθώτρια.
6. Ως προς τη χρήση, συμφωνήθηκε ότι η HOTEL CLUSTER δικαιούται να χρησιμοποιεί τα μίσθια ως ξενοδοχειακές επιχειρήσεις οποιασδήποτε μορφής (ξενοδοχείο, ενοικιαζόμενα δωμάτια, ξενώνας ή άλλης μορφής τουριστικό κατάλυμα). Απαγορεύεται οποιαδήποτε μετατροπή της χρήσης των μισθίων, έστω και προσωρινά, χωρίς την έγγραφη συναίνεση της Εταιρείας.
Η HOTEL CLUSTER υποχρεούται να λάβει όλες τις νόμιμες άδειες και εγκρίσεις και να τηρεί τις υγειονομικές, πολεοδομικές, αστυνομικές και λοιπές διατάξεις και η Εταιρεία υποχρεούται να συμπράττει όποτε της ζητηθεί. Στην περίπτωση μη χορήγησης ή ανάκλησης των τυχόν απαιτούμενων αδειών, για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα της μισθώτριας, οι συμβαλλόμενες θα δικαιούνται να καταγγείλουν τη μίσθωση αζημίως για αμφοτέρωτα τα μέρη.

Στην περίπτωση αυτή η μεν εγγύηση θα καταπίπτει υπέρ της Εταιρείας, όσα δε μισθώματα έχουν καταβληθεί, δεν αναζητούνται. Η Εταιρεία ουδεμία ευθύνη προς αποζημίωση της HOTEL CLUSTER φέρει σε περίπτωση μη χορήγησης ή ανάκλησης των τυχόν απαιτούμενων αδειών. Με το υπ' αριθ. 1 ιδιωτικό συμφωνητικό που αφορά στο μίσθιο της οδού Ηροδότου 2, Αθήνα, απονεμήθηκε στη μισθώτρια δικαίωμα καταγγελίας της μίσθωσης λόγω μη χορήγησης νόμιμων αδειών και εγκρίσεων και ως εκ τούτου αδυναμίας χρήσης του μισθίου της για χρονική περίοδο ενός έτους από την έναρξη της μίσθωσης, καθώς και στην περίπτωση ανάκλησης της άδειας λειτουργίας της κατά τη διάρκεια της μίσθωσης για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητά της, οπότε δικαιούται να καταγγείλει τη μίσθωση για σπουδαίο λόγο χωρίς να οφείλει αποζημίωση στους εκμισθωτές και χωρίς να δικαιούται αποζημίωση για τις δαπάνες στις οποίες τυχόν έχει προβεί μέχρι την καταγγελία. Η καταγγελία στις παραπάνω περιπτώσεις θα επιφέρει τα έννομα αποτελέσματά της μετά από 30 ημέρες.

7. Ως προς την ασφάλιση των μισθίων προβλέπεται ότι η μισθώτρια HOTEL CLUSTER υποχρεούται να ασφαλίζει τα μίσθια σε αναγνωρισμένη ασφαλιστική εταιρεία με δικαιούχο την εκμισθώτρια. Η Εταιρεία δηλώνει ότι δεν έχει υποπέσει στην αντίληψή της παράβαση του εν λόγω όρου των ιδιωτικών συμφωνητικών και ότι τόσο η ίδια όσο και οι θυγατρικές της λαμβάνουν ετησίως, σε κάθε ανανέωση των ασφαλιστικών συμβάσεων, αντίγραφο αυτών από τη μισθώτρια και αποδεικτικό καταβολής του ασφαλιστρού.

iii. **Ιδιωτικό Συμφωνητικό με την SPICK AND SPAN**

Η Εταιρεία έχει συνάψει με την εταιρεία SPICK AND SPAN ένα (1) συμφωνητικό μίσθωσης, ως εξής:

α/α	Μισθωμένο ακίνητο	Έναρξη Μίσθωσης	Λήξη Μίσθωσης	Συνολική Επιφάνεια (τ.μ.)	Μηνιαίο Μίσθωμα (πλέον Φ.Π.Α. 24%)
1	Βιομηχανικό κτίριο στο Δήμο Κηφισιάς επί της οδού Σενέκα 22	01.07.2016	01.07.2028	5188,49 ¹	€30.634

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή. .

1. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου είναι 7.282,49τ.μ

1. Το μίσθωμα είναι μηνιαίο και προκαταβάλλεται μέσα στο πρώτο πενήνήμερο κάθε ημερολογιακού μήνα με κατάθεση στο λογαριασμό που τηρεί η εκμισθώτρια σε τράπεζα. Επίσης, η μισθώτρια επιβαρύνεται με φόρο προστιθέμενης αξίας επί του μισθώματος (σήμερα 24%), τον οποίο εξοφλεί ταυτόχρονα με την καταβολή του μισθώματος.
2. Για την αναπροσαρμογή του μισθώματος προβλέπονται τα εξής: Το μίσθωμα ορίστηκε σταθερό για τα δύο πρώτα μισθωτικά έτη. Από το τρίτο έτος της μίσθωσης και μέχρι τη λήξη του συμβατικού χρόνου της μισθώσεως, καθώς και σε περίπτωση συμβατικής ή αναγκαστικής παράτασης της διάρκειας αυτής, το μηνιαίο μίσθωμα αυξάνεται ετησίως σύμφωνα με το ΔTK του αμέσως προηγούμενου δωδεκαμήνου, όπως θα ανακοινώνεται από την ΕΛ.ΣΤΑΤ., της αυξήσεως υπολογιζόμενης επί του μισθώματος του αμέσως προηγούμενου μισθωτικού έτους, στο βαθμό και υπό τον όρο ότι η μεταβολή του είναι θετική. Εάν η μεταβολή του ΔTK είναι αρνητική τότε το μίσθωμα δεν θα αναπροσαρμόζεται αλλά θα παραμένει σταθερό. Ωστόσο, εάν το δωδεκάμηνο που επακολουθήσει λάβει χώρα θετική μεταβολή του ΔTK τότε το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται ως ακολούθως: ΔTK + (αρνητική μεταβολή ΔTK) + (θετική μεταβολή ΔTK) x αξία του ισχύοντος μισθώματος.

3. Για την χρήση του μισθίου προβλέπεται ότι: Το μίσθιο θα χρησιμοποιηθεί από τη SPICK AND SPAN ως επιχείρηση επαγγελματικών πλυντηρίων καθώς και για την άσκηση κάθε άλλης εμπορικής δραστηριότητας στο πλαίσιο του εταιρικού της σκοπού. Απαγορεύεται οποιαδήποτε μετατροπή της χρήσης του μισθίου πέρα από εκείνη που προβλέπει το καταστατικό της SPICK AND SPAN, χωρίς την έγγραφη συναίνεση του εκμισθωτή.
4. Η διάρκεια της μίσθωσης είναι δωδεκαετής. Αποκλείεται η σιωπηρή αναμίσθωση ή παράταση του χρόνου της μίσθωσης και για κανένα λόγο δεν μπορεί να θεωρηθεί ως τέτοια ή για οποιαδήποτε αιτία τυχόν παραμονή της μισθώτριας στο μίσθιο μετά τη λήξη ή λύση της μίσθωσης. Τυχόν εισπραχθέντα ποσά κατά το χρόνο αυτό θεωρούνται αποζημίωση χρήσης και δεν έχουν την έννοια ρητής ή σιωπηρής παρατάσεως της μίσθωσης.
5. Ως προς την ασφάλιση του μισθίου ορίζεται ότι η SPICK AND SPAN υποχρεούται εντός μηνός από τη παραλαβή του μισθίου να ασφαλίσει το μίσθιο με δαπάνες της και με δικαιούχο την εκμισθώτρια για ποσό που καλύπτει την αξία του μισθίου (δηλαδή τόσο του κτιρίου, ρητώς συμπεριλαμβανομένου του σκελετού και των δομικών στοιχείων του, όσο και του εντός αυτού εξοπλισμού), σε αναγνωρισμένη ασφαλιστική εταιρεία, κατά παντός κινδύνου (π.χ. για πυρκαγιά, εμπρησμό, πλημμύρα, έκρηξη, κεραυνό ή άλλο φυσικό φαινόμενο, κακόβουλες πράξεις, αστική ευθύνη προς τρίτους). Η Εταιρεία δηλώνει ότι δεν έχει υποπέσει στην αντίληψή της παράβαση του εν λόγω όρου και ότι λαμβάνει ετησίως, σε κάθε ανανέωση της ασφαλιστικής σύμβασης, αντίγραφο αυτής από τη μισθώτρια και αποδεικτικό καταβολής του ασφαλιστρού.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχει διενεργηθεί νομικός έλεγχος από το Νομικό Ελεγκτή, όπως περιγράφεται στην από 25.05.2022 Έκθεση Συμπερασμάτων Νομικού Ελέγχου.

3.17 Υπάλληλοι

Ο αριθμός των υπαλλήλων του Ομίλου, συνολικά καθώς και ανά κατηγορία δραστηριότητας παρουσιάζεται ακολούθως:

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Ανά Κατηγορία Δραστηριότητας			
Οικονομικές Υπηρεσίες	2	2	2
Υπηρεσίες Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου & Επενδύσεων	2	2	2
Υπηρεσίες Εσωτερικού Ελέγχου	0	1	1
Διοίκηση	2	2	2
Σύνολο Προσωπικού	6	7	7

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Όλοι οι υπάλληλοι του Ομίλου εργάζονται στην έδρα της Εταιρείας.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρεία απασχολεί επτά υπαλλήλους πλήρους απασχόλησης και έναν υπάλληλο μερικής απασχόλησης (υπάλληλος οικονομικής διεύθυνσης).

Το προσωπικό που απασχολούνταν στην Εταιρεία κατά την 31.12.2021 με εξαρτημένη εργασία ήταν 6 άτομα, ενώ ο αντίστοιχος αριθμός για την 31.12.2020 ήταν 7 άτομα. Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, δεν υπάρχει συμφωνία για συμμετοχή των υπαλλήλων της Εταιρείας στο μετοχικό κεφάλαιο αυτής και δεν υπάρχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης επί μετοχών (stock options) της Εταιρείας για τα μέλη του Δ.Σ. ή/και για το προσωπικό της Εταιρείας.

3.18 Κύριοι Μέτοχοι

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου:

Μέτοχοι	Αριθμός Μετοχών & Δικαιωμάτων Ψήφου	%Συμμετοχής
Μιχαήλ Ευμορφίδης του Δημητρίου	16.200.000	45%
Πάυλος Ευμορφίδης του Δημητρίου	16.200.000	45%
Ευρύ επενδυτικό κοινό (<5%)*	3.600.000	10%
Σύνολο	36.000.000	100%

Πηγή: Μετοχολόγιο Εταιρείας με ημερομηνία 05..2022

Σημειώνεται ότι, η διασπορά των Μετοχών της Εταιρείας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 3.1.2.1.4 του Κανονισμού του Χ.Α. και με την υπόθεση της πλήρους κάλυψης της Δημόσιας Προσφοράς θα ανέρχεται σε 25,00%.

* Η από 20.05.2022 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε τη μεταβίβαση του συνόλου των υφιστάμενων Μετοχών (όπως αυτές προσδιορίζονται στην από 25.02.2022 απόφαση της ΕΓΣ) πριν την απόφαση περί εισαγωγής στο Χ.Α. Την 23.05.2022 οι μέτοχοι κ.κ. Μιχαήλ Ευμορφίδης και Πάυλος Ευμορφίδης, μεταβίβασαν 3.600.000 μετοχές σε τρεις επενδυτές, εκ των οποίων κανείς δεν κατέχει ποσοστό άνω του 5% του μετοχικού κεφαλαίου (3.400.000 μετοχές μεταβιβάστηκαν στην τιμή €2,72 και 200.000 μετοχές στην τιμή €2,50).

Οι Μέτοχοι της Εταιρείας δεν κατέχουν διαφορετικά δικαιώματα ψήφου, εξ αυτών που πηγάζουν από εκάστη κατεχόμενη κοινή ονομαστική μετοχή.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι:

- δεν γνωρίζει να υπάρχει άλλος μέτοχος ο οποίος να κατέχει τουλάχιστον το 5% των μετοχών της και των δικαιωμάτων ψήφου πλην αυτών που εμφανίζονται στον ανωτέρω πίνακα, ούτε γνωρίζει την ύπαρξη οποιασδήποτε συμφωνίας μεταξύ μετόχων για ενιαία ψήφο σε Γ.Σ. της Εταιρείας,
- στον βαθμό που γνωρίζει, η φύση του ελέγχου που ασκείται από τους μετόχους της δεν ασκείται με τρόπο καταχρηστικό. Προς διασφάλιση αυτού, η Εταιρεία, τηρώντας τους περί εταιρικής διακυβέρνησης μηχανισμούς, υιοθετεί και συμμορφώνεται με όλους τους προβλεπόμενους, από την κείμενη νομοθεσία νόμους για την προστασία των μετόχων μειοψηφίας (Ν. 4548/2018, Ν. 4706/2020, άρθ. 44 του Ν. 4449/2017, απόφαση 5/204/14.11.2000 του Δ.Σ. της Ε.Κ.),
- βάσει της συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιό της, οι κ.κ. Μιχαήλ Ευμορφίδης και Πάυλος Ευμορφίδης ως κάτοχοι του 45% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας έκαστος, ασκούν από κοινού, συντονισμένα, τον άμεσο έλεγχο της Εταιρείας, όπως αυτός (αναλογικά ερμηνευόμενος) ενδεικτικά ορίζεται στο Παράρτημα Α του Ν. 4308/2014, καθώς και στο Ν. 3556/2007 και Ν. 3461/2006, ως ισχύουν,
- δεν υπάρχει, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, καμία γνωστή στην Εταιρεία συμφωνία, της οποίας η εφαρμογή θα μπορούσε, σε μεταγενέστερη ημερομηνία, να επιφέρει αλλαγές όσον αφορά τον έλεγχο της Εκδότριας,
- δεν γνωρίζει πληροφορίες σχετικές με συμφωνίες μεταξύ των μετόχων της που να ρυθμίζουν θέματα άμεσου ή έμμεσου ελέγχου αυτής,
- κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές,
- δεν της έχει γνωστοποιηθεί, μέχρι και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, ύπαρξη ενεχυριάσεων ή/και εμπράγματων βαρών επί των μετοχών που κατέχουν οι μέτοχοι της Εταιρείας σε ποσοστό 5% και άνω. Οι κ.κ. Μιχαήλ Ευμορφίδης και Πάυλος Ευμορφίδης υπό την προϋπόθεση της επιτυχούς ολοκλήρωσης της Δημόσιας Προσφοράς (διάθεση 7.200.000 μετοχών) θα κατέχουν άμεσα έκαστος το 37,50% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και συνεπώς, υπό την προϋπόθεση της επιτυχούς Δημόσιας Προσφοράς προτίθενται να συνεχίσουν

να ασκούν από κοινού, συντονισμένα, τον άμεσο έλεγχο της Εταιρείας, σε αντίθετη δε περίπτωση θα ενημερώσουν ανάλογα το επενδυτικό κοινό (σύμφωνα και με το Ν. 3556/2007, ως ισχύει).

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχει διενεργηθεί νομικός έλεγχος από το Νομικό Ελεγκτή, όπως περιγράφεται στην από 25.05.2022 Έκθεση Συμπερασμάτων Νομικού Ελέγχου.

3.19 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις του Ομίλου, την χρηματοοικονομική του θέση και τα αποτελέσματά του για τις χρήσεις 2019-2021

Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες που παρατίθενται στην παρούσα ενότητα για τη χρήση 2021 προέρχονται από τις Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021. Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες που παρατίθενται για τη χρήση 2020 από τα στοιχεία που παρατίθενται ως συγκριτικά της χρήσης 2021 στις Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021 ενώ οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες που παρατίθενται για την χρήση 2019 προέρχονται από τις Τροποποιημένες Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019.

Οι ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01 Ιανουαρίου 2019 έως 31 Δεκεμβρίου 2019 είχαν αρχικά εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 10.06.2020 και είχε εκδοθεί επ' αυτών η Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή με ημερομηνία 30.06.2020.

Μεταγενέστερα της έγκρισης και έκδοσης των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, η Διοίκηση του Ομίλου αποφάσισε την τροποποίηση ως προς: i. την ανάλυση της διαχείρισης του κινδύνου αγοράς και του πιστωτικού κινδύνου στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και στη σημείωση για τη διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων και ii. την συμπλήρωση στη Σημείωση 11 Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις και στη Σημείωση 28 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη των εμπορικών απαιτήσεων και των επιταγών που διέθετε η εταιρεία από συνδεδεμένα μέρη, των αμοιβών μελών Δ.Σ., καθώς και απαίτησης του 2018 από την θυγατρική CITYSTOP που αφορούσε ταμειακή διευκόλυνση.

Οι τροποποιήσεις αφορούν μόνο σε διορθώσεις στην ετήσια έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και στις σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατόπιν των ανωτέρω, οι Τροποποιημένες Ενοποιημένες και Εταιρικές Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε στις 31.12.2019, οι οποίες έχουν ελεγχθεί από την Ορκωτή Ελεγκτρια Λογίστρια κ. Μαρία Α. Λυμπέρη (ΑΜ ΣΟΕΛ:52761) της ελεγκτικής εταιρείας «BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.» έχουν εγκριθεί με την από 11 Φεβρουαρίου 2022 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου και την από 17 Φεβρουαρίου 2022 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

Οι εταιρικές και ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.01.2020-31.12.2020 είχαν αρχικά εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 10 Απριλίου 2021 και είχε εκδοθεί επ' αυτών η Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή με ημερομηνία 29 Απριλίου 2021.

Μεταγενέστερα της έγκρισης και έκδοσης των Οικονομικών αυτών Καταστάσεων, η Διοίκηση του Ομίλου αποφάσισε την τροποποίηση αυτών ως προς: i. την ανάλυση της διαχείρισης του κινδύνου αγοράς και του πιστωτικού κινδύνου στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και

στη σημείωση για τη διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων, ii. την ανάλυση της παρεχόμενης λόγω COVID-19 έκπτωσης σε υποχρεωτική εκ του Νόμου και επιπλέον αυτής με διμερή συμφωνία σε συγκεκριμένο μισθωτή, όπως περιγράφεται στις ενότητες «Επενδύσεις σε Ακίνητα» και «Κύκλο Εργασιών» της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και iii. Την συμπλήρωση στη Σημείωση 10 Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις και στη Σημείωση 27 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη των εμπορικών απαιτήσεων και των επιταγών που διέθετε η εταιρεία από συνδεδεμένες εταιρείες και των αμοιβών μελών Δ.Σ.. Οι τροποποιήσεις αφορούν μόνο σε διορθώσεις στην ετήσια έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και στις σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Συνεπώς δεν υπάρχει καμία αλλαγή στην κατάσταση οικονομικής θέσης για τη χρήση που έληξε την 31.12.2020, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή.

Κατόπιν των ανωτέρω, οι τροποποιημένες ενοποιημένες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε στις 31.12.2020, οι οποίες έχουν ελεγχθεί από την Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια κ. Ολυμπία Γ. Μπαρζού (ΑΜ ΣΟΕΛ: 21371) της ελεγκτικής εταιρείας «BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.» έχουν εγκριθεί με την από 11 Φεβρουαρίου 2022 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου και την από 17 Φεβρουαρίου 2022 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

Τέλος, οι ενοποιημένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε στις 31.12.2021, οι οποίες έχουν ελεγχθεί από Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια κ. Ολυμπία Γ. Μπαρζού (ΑΜ ΣΟΕΛ: 21371) της ελεγκτικής εταιρείας «BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.» έχουν εγκριθεί στην από 28 Φεβρουαρίου 2022 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

3.19.1 Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται τα στοιχεία της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων του Ομίλου για τις χρήσεις 2019-2021:

Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων			
(ποσά σε €)	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2021
Έσοδα από μισθώματα	4.554.321	3.469.173	4.755.302
% μεταβολής		(23,83%)	37,07%
Μικτό κέρδος	4.554.321	3.469.173	4.755.302
% μεταβολής		(23,83%)	37,07%
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	13.936.532	(5.362.371)	16.217.308
% μεταβολής		(138,48%)	402,43%
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(342.902)	(260.238)	(268.627)
% μεταβολής		24,11%	(3,22%)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(99.984)	(74.995)	(82.429)
% μεταβολής		24,99%	(9,91%)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(188.196)	(147.692)	(121.677)
% μεταβολής		21,52%	17,61%
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	(67.300)	(156.946)	(95.045)
% μεταβολής		(133,20%)	39,44%
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	(3.050)	(2.638)	(1.756)
% μεταβολής		13,51%	33,43%
Λοιπά έσοδα	194.308	34.163	493.353
% μεταβολής		(82,42%)	1344,11%
Λοιπά έξοδα	(72.880)	(37.203)	(76.808)
% μεταβολής		48,95%	(106,46%)
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	17.910.849	(2.538.747)	20.819.621
% μεταβολής		(114,17%)	920,07%
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(134.310)	(91.625)	(128.527)
% μεταβολής		31,78%	(40,28%)
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	17.776.539	(2.630.372)	20.691.094
% μεταβολής		(114,80%)	886,62%
Φόρος εισοδήματος	(307.503)	(84.429)	(89.692)
% μεταβολής		72,54%	(6,23%)
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους	17.469.036	(2.714.801)	20.601.402
% μεταβολής		(115,54%)	858,85%
Λοιπά συνολικά έσοδα			

Αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες) από προγράμματα καθορισμένων παροχών (αποζημίωση προσωπικού)	-	12	23
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	17.469.036	(2.714.789)	20.601.425
% μεταβολής		(115,54%)	858,86%
Βασικά Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	0,49	(0,08)	0,57
% μεταβολής		(116%)	812,5%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Τα οικονομικά στοιχεία για τη χρήση 2019 προέρχονται από τις Τροποποιημένες Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019 και για τις χρήσεις 2020-2021 προέρχονται από τις Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021, οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και έχουν ελεγχθεί από την ελεγκτική εταιρεία «BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.».

Το σύνολο του κύκλου εργασιών του Όμιλου αφορά σε έσοδα από μισθώματα. Το 2021 ο κύκλος εργασιών του Ομίλου ανήλθε σε €4.755.302 έναντι €3.469.173 το 2020 και €4.554.321 το 2019. Τα έσοδα του 2021 παρουσιάζονται σαφώς βελτιωμένα σε σχέση με το 2020, όπου τα οικονομικά μεγέθη επηρεάστηκαν δυσμενώς από την Πανδημία και από την παροχή της υποχρεωτικής εκ του Νόμου έκπτωσης προς τους πληττόμενους από την πανδημία μισθωτές.

Τα έσοδα από μισθώματα για το 2021 παρουσίασαν αύξηση 37,1% σε σχέση με το 2020, η οποία καταδεικνύει τη μερική βελτίωση των συνθηκών σε σχέση με την Πανδημία. Επισημαίνεται ότι τα έσοδα από μισθώματα για τα έτη 2019, 2020 και 2021 αφορούν στη μίσθωση 21 ακινήτων. Επιπλέον πρέπει να αναφερθεί ότι στα έσοδα του 2021 συμπεριλαμβάνεται η κρατική αποζημίωση που αφορούσε καταβολή 60% των μισθωμάτων από το κράτος για όσες περιπτώσεις έγινε υποχρεωτική εκ του νόμου έκπτωση 100% στους μισθωτές.

Κατά το 2021 σημειώθηκε κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων του Ομίλου στην εύλογη τους αξία κατά €16.217.308, έναντι ζημίας €5.362.371 το 2020 και κέρδους €13.936.532 το 2019. Η αύξηση της αξίας των επενδύσεων το 2021 οφείλεται στη γενικότερη ραγδαία αύξηση της αξίας των ακινήτων στην Ελληνική επικράτεια ενώ κατά το 2020 η μείωση της αξίας των ακινήτων κρίθηκε απαραίτητη λόγω της Πανδημίας.

Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου το 2021 ανήλθαν σε €20.819.621 έναντι ζημιών €2.538.747 το 2020 και κερδών €17.910.849 το 2019. Η μεταβολή αυτή οφείλεται κυρίως στην αύξηση της αξίας του χαρτοφυλακίου το 2021 όπως αναφέρθηκε παραπάνω αλλά και στη βελτιωμένη εικόνα του κύκλου εργασιών σε σχέση με το 2020.

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 2021 σε ποσό €4.280.813 έναντι €2.983.610 το 2020, παρουσιάζοντας αύξηση 43,5%.

Τα κέρδη προ φόρων του Ομίλου για το 2021 ανήλθαν σε €20.691.094 έναντι ζημιών €2.630.372 το 2020. Η αύξηση αυτή οφείλεται όπως αναφέρεται παραπάνω κυρίως στην αύξηση των τιμών των ακινήτων που οδήγησε σε αύξηση της αξίας του χαρτοφυλακίου του Ομίλου.

3.19.2 Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα στοιχεία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας όπως παρουσιάζονταν στις οικονομικές καταστάσεις των χρήσεων 2019 έως και 2021:

Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (ποσά σε €)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού			
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	13.290	12.285	10.529
% μεταβολής		-7,56%	-14,29%
Επενδύσεις σε ακίνητα	88.829.000	83.599.500	100.296.300
% μεταβολής		-5,89%	19,97%
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.530	5.400	5.400
% μεταβολής		-2,35%	0,00%
Σύνολο μη κυκλοφορόντος ενεργητικού	88.847.820	83.617.185	100.312.229
% μεταβολής		-5,89%	19,97%
Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού			
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	1.821.452	276.737	213.475
% μεταβολής		-84,81%	-22,86%
Λοιπές απαιτήσεις	1.010.493	66.405	293.362
% μεταβολής		-93,43%	341,78%
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	291.767	1.025.402	2.521.737
% μεταβολής		251,45%	145,93%
Σύνολο κυκλοφορόντος ενεργητικού	3.123.712	1.368.544	3.028.574
% μεταβολής		-56,19%	121,30%
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	91.971.532	84.985.729	103.340.803
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	36.000.000	36.000.000	36.000.000
% μεταβολής		-	-
Ποσό προορισμένα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	1.630.000	-	-
Αποθεματικά	19.293.651	19.319.429	19.592.428
% μεταβολής		0,13%	1,41%
Αποτελέσματα εις νέο	27.736.705	23.202.744	42.291.171
% μεταβολής		-16,35%	82,27%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	84.660.356	78.522.173	97.883.599
% μεταβολής		-7,25%	24,66%
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	2.520.000	2.310.000	1.876.250
% μεταβολής		-8,33%	-18,78%
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	7.039	1.140	1.838
% μεταβολής		-83,80%	61,23%

Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης			
(ποσά σε €)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Έσοδα επομένων χρήσεων	45.739	80.254	54.737
% μεταβολής		75,46%	-31,8%
Λοιπές υποχρεώσεις Μακροπρόθεσμες	796.018	1.722.341	1.564.122
% μεταβολής		116,37%	-9,19%
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	3.368.796	4.113.735	3.496.947
% μεταβολής		22,11%	-14,99%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.266.903	1.171.987	59.349
% μεταβολής		-48,30%	-94,94%
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	94.310	249.074	261.425
% μεταβολής		164,10%	4,96%
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	857.717	857.282	948.144
% μεταβολής		-0,05%	10,60%
Λοιπές υποχρεώσεις βραχυπρόθεσμες	723.450	71.475	691.339
% μεταβολής		-90,12%	867,25%
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	3.942.380	2.349.818	1.960.257
% μεταβολής		-40,40%	-16,58%
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	91.971.532	84.985.726	103.340.803
% μεταβολής		-7,60%	21,60%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Τα οικονομικά στοιχεία για τη χρήση 2019 προέρχονται από τις Τροποποιημένες Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019 και για τις χρήσεις 2020-2021 προέρχονται από τις Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021, οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και έχουν ελεγχθεί από την ελεγκτική εταιρεία «BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.».

Το μη κυκλοφορούν ενεργητικό του Ομίλου παρουσίασε αύξηση 19,97% την 31.12.2021 (€83.617.185 την 31.12.2020 έναντι €100.312.229 την 31.12.2021), η οποία οφείλεται στην αύξηση της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα από €83.599.500 την 31.12.2020 σε €100.296.300 την 31.12.2021.

Το σύνολο του κυκλοφορούντος ενεργητικού παρουσίασε αύξηση 121,30% την 31.12.2021 και ανήλθε σε €3.028.574 έναντι €1.368.544 την 31.12.2020 όπου είχε παρουσιάσει μείωση 56,19% σε σχέση με την 31.12.2019 (€3.123.712). Η διαφορά μεταξύ της 31.12.2021 και της 31.12.2020 οφείλεται τόσο στην αύξηση των ταμειακών διαθεσίμων όσο και στην αύξηση των λοιπών απαιτήσεων. Συγκεκριμένα τα ταμειακά διαθέσιμα την 31.12.2021 ανήλθαν σε €2.521.737 έναντι €1.025.402 την 31.12.2020 παρουσιάζοντας αύξηση 145,93%, η οποία οφείλεται στην αύξηση του κύκλου εργασιών της Εταιρείας και στη λήψη νέου δανείου τον Μάρτιο του ίδιου έτους.

Αντίστοιχα, οι λοιπές απαιτήσεις ανήλθαν σε €293.362 την 31.12.2021 έναντι €66.405 την 31.12.2020 και €1.010.493 την 31.12.2019. Η παρουσιαζόμενη αύξηση κατά 341,78% την 31.12.2021 οφείλεται στην αύξηση των απαιτήσεων της Εταιρείας από τη Δημόσιο και αφορά στην αποζημίωση λόγω υποχρεωτικής μείωσης των μισθωμάτων λόγω της Πανδημίας ποσού €231.364.

Όσον αφορά στις υποχρεώσεις, αυτές ανέρχονται σε €5.457.204 την 31.12.2021, παρουσιάζοντας μείωση 15,57% σε σχέση με την 31.12.2020 (€6.463.553), εκ των οποίων €1.960.257 αφορούν σε βραχυπρόθεσμες

υποχρεώσεις και €3.496.947 σε μακροπρόθεσμες έναντι €2.349.819 και 4.113.735 την 31.12.2020 αντίστοιχα.

Η κατά 14,99% μείωση των μακροπρόθεσμων απαιτήσεων μεταξύ της 31.12 των ετών 2021 και 2020 οφείλεται κατά κύριο λόγο στη μείωση των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων λόγω της μείωσης του υπολοίπου του ομολογιακού δανείου της Εταιρείας από €2.310.000 σε €1.470.000 την 31.12.2021.

Όσον αφορά στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, παρατηρήθηκε μια μείωση κατά 94,94% στο λογαριασμό Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, όπου την 31.12.2021 ανήλθαν σε €59.349 έναντι €1.171.987 την 31.12.2020 και η οποία οφείλεται σε μείωση των επιταγών πληρωτέων. Επιπλέον την 31.12.2021 παρουσιάζεται αύξηση των λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων από €71.475 σε €691.339, η οποία οφείλεται σε υποχρεώσεις ύψους €630.000 στους μετόχους της Εταιρείας κ.κ. Πάυλο Ευμορφίδη και Μιχάλη Ευμορφίδη από μη καταβληθέντα μερίσματα που αποφάσισε η Τ.Γ.Σ. 2021.

3.19.3 Ετήσια Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι ταμειακές ροές της Εταιρείας κατά την εξεταζόμενη περίοδο:

Στοιχεία Ενοποιημένης Κατάστασης Ταμειακών Ροών			
(ποσά σε €)			
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες	2019	2020	2021
Κερδη (ζημίες) Προ Φόρων	17.776.539	(2.630.372)	20.691.094
% μεταβολής		-114,80%	886,62%
<i>Προσαρμογές για:</i>			
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	3.050	2.638	1.756
% μεταβολής		-13,51%	-33,43%
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(13.936.532)	5.362.371	(16.217.308)
% μεταβολής		138,48%	-402,43%
Προβλέψεις	7.039	158.507	95.045
% μεταβολής		2151,84%	-40,04%
Χρηματοοικονομικά έξοδα	134.310	91.625	128.527
% μεταβολής		-31,78%	40,28%
<i>Μεταβολές στο Κεφάλαιο Κίνησης</i>			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(47.642)	2.488.933	36.306
% μεταβολής		5324,24%	-98,54%
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	(570.290)	(1.599.189)	(1.578.172)
% μεταβολής		-180,42%	1,31%
Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	3.366.473	3.874.513	3.157.249
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβληθέντα	(114.563)	(85.940)	(102.412)
% μεταβολής		24,98%	-19,17%
Καταβληθείς φόρος	(500.215)	(80.982)	(85.558)
% μεταβολής		83,81%	(5,65%)

Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	2.751.695	3.707.590	2.970.279
% μεταβολής		34,74%	(19,89%)
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες	2019	2020	2021
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	(52.787)	(390.000)
% μεταβολής		-	(638,82%)
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	(3.543.601)	(80.084)	(89.492)
% μεταβολής		97,74%	(11,75%)
Προκαταβολές για έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων	-	-	(200.002)
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(67.260)	(1.633)	-
% μεταβολής		97,57%	-
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων παγίων	64.996	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(3.545.865)	(134.504)	(679.494)
% μεταβολής		96,21%	(405,18%)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες	2019	2020	2021
Εισπράξεις μετρητών από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	2.610.000	-	-
Πληρωμές για μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(1.025.000)	(1.630.000)	-
% μεταβολής		(59,02%)	
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	-	-	500.000
Επιστρεπτέα Προκαταβολή	-	800.548	265.551
% μεταβολής		-	(67%)
Μερίσματα πληρωθέντα	-	(1.800.000)	(720.000)
% μεταβολής		-	60%
Εξοφλήσεις δανείων	(840.000)	(210.000)	(840.000)
% μεταβολής		75,00%	(300,00%)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	745.000	(2.839.452)	(794.449)
% μεταβολής		(481,13%)	72,02%
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	(49.169)	733.635	1.496.336
% μεταβολής		1592%	104%
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	340.936	291.767	1.025.402
% μεταβολής		(14,42%)	251,45%
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	291.767	1.025.402	2.521.737
% μεταβολής		251,45%	145,93%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Τα οικονομικά στοιχεία για τη χρήση 2019 προέρχονται από τις Τροποποιημένες Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019 και για τις χρήσεις 2020-2021 προέρχονται από τις Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021, οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και έχουν ελεγχθεί από την ελεγκτική εταιρεία «BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.».

3.19.4 Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται χρηματοοικονομικές πληροφορίες σχετικά με τις μεταβολές των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας κατά την εξεταζόμενη περίοδο:

Ενοποιημένη Κεφαλαίων (Ποσά σε €)	Κατάσταση	Μεταβολών	Ιδίων	Μετοχικό Κεφάλαιο	Καταθέσεις Μετόχων για Αύξηση Κεφαλαίου	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτελέσματα Νέο	Σύνολο Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2019			36.000.000	45.000	31.274	19.012.990	10.517.056	65.606.320	
Κέρδη/(Ζημιές) περιόδου μετά από Φόρους						17.469.036		17.469.036	
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού					204.814		(204.814)	-	
Καταβολές από τους μετόχους								-	
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου				2.610.000				2.610.000	
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου								-	
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου				(1.025.000)				(1.025.000)	
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019			36.000.000	1.630.000	236.088	19.012.990	27.781.278	84.660.356	
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2020			36.000.000	1.630.000	236.088	19.012.990	27.781.278	84.660.356	
Επίδραση Αλλαγής Πολιτικής (ΔΛΠ 19)							6.607	6.607	
Αυτοπροσρροσμένο Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων Έναρξης Περιόδου (την 01.01.2020)			36.000.000	1.630.000	236.088	19.012.990	27.787.885	84.666.963	
Κέρδη/(Ζημιές) περιόδου μετά από Φόρους							(2.714.801)	(2.714.801)	
Αναλογιστικά Κέρδη/ (Ζημιές)						12		12	
Διανομή μερίσματος							(1.800.000)	(1.800.000)	
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού					70.340		(70.340)	-	
Καταβολές από τους μετόχους								-	
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου								-	
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου				(1.630.000)				(1.630.000)	
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020			36.000.000	-	306.428	19.013.002	23.202.744	78.522.174	
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2021			36.000.000	36.000.000	306.428	19.013.002	23.202.744	78.522.174	
Κέρδη/(Ζημιές) περιόδου μετά από Φόρους							20.601.402	20.601.402	
Αναλογιστικά Κέρδη/ (Ζημιές)						23		23	

Ενοποιημένη Κεφαλαίων (ποσά σε €)	Κατάσταση	Μεταβολών	Ιδίων	Μετοχικό Κεφάλαιο	Καταθέσεις Μετόχων για Αύξηση Κεφαλαίου	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτελέσματα Νέο	Σύνολο Κεφαλαίων
Διανομή μερίσματος								(1.350.000)	(1.350.000)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού						228.402		(228.402)	-
Μεταφορές στην περίοδο						44.573		65.427	110.000
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου									-
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη σύζησης κεφαλαίου									-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021				36.000.000	-	579.403	19.013.025	42.291.171	97.883.599

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Τα οικονομικά στοιχεία για τη χρήση 2019 προέρχονται από τις Τροποποιημένες Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019 και για τις χρήσεις 2020-2021 προέρχονται από τις Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021, οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και έχουν ελεγχθεί από την ελεγκτική εταιρεία «BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.».

3.19.5 Συμπληρωματικές Σημειώσεις επί των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2021

Σε συνέχεια της από 26.05.2022 επιστολής της Ε.Κ. σχετικά με τις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της 31.12.2021, παραθέτονται οι ακόλουθες συμπληρωματικές πληροφορίες σχετικά με αυτές.

1. Γνωστοποίηση των διατάξεων των παρ.91, 92 και 93(δ) του ΔΠΧΑ13 («Επιμέτρηση της Εύλογης Αξίας») σε συνδυασμό με τις διατάξεις της παρ.112 (γ) του ΔΛΠ 1 («Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»).

Στη «Σημ.7 Επενδύσεις σε ακίνητα» παρουσιάζονται ανά είδος ακινήτου οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για την διενέργεια των εκτιμήσεων για την 31.12.2021 και την 31.12.2020 για τον Όμιλο.

Κατά τη χρήση 2021 υπήρξε κέρδος από την αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία των ξενοδοχειακών ακινήτων του Ομίλου € 11.640 χιλ..

Οι αναπροσαρμογές αυτές βρίσκονται σε συμφωνία τόσο με την ανοδική πορεία του τουρισμού και με τις σημαντικές επενδύσεις που πραγματοποιούνται τον τελευταίο καιρό στην Ελληνική αγορά αλλά και με τις προβλέψεις για το τρέχον έτος και την προβλεπόμενη αποκλιμάκωση της πανδημίας της Covid-19.

Κατά τη χρήση 2021, για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ξενοδοχείων, χρησιμοποιήθηκαν οικονομικά στοιχεία για τα ξενοδοχεία σε λειτουργία του Ομίλου (Ιστορικά λειτουργικά στοιχεία για το έτος 2019 και πρόβλεψη για το 2022) σε συνδυασμό με αντίστοιχα στοιχεία του ξενοδοχειακού κλάδου και τα οποία σχετίζονται με την απόδοση των ξενοδοχείων (έσοδα από δωμάτια, έσοδα από φαγητό/ποτό, έξοδα μισθοδοσίας, έξοδα προς ταξιδιωτικούς πράκτορες, επισκευές και συντήρηση, κόστη σίτισης, κόστη οργανισμών κοινής ωφέλειας, ανάλυση ημερών λειτουργίας, ανάλυση πληροτήτων, average daily rate, revenue per available room, exit yield).

Επιπρόσθετα, για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των εν λόγω ακινήτων τη χρήση 2021, έγινε αλλαγή στις μεταβλητές που χρησιμοποιούνται στην τεχνική αποτίμησης (αύξηση πληρότητας, μείωση του ποσοστού επίδρασης της Covid 19, αύξηση πληθωρισμού, μείωση discount rate) που οδήγησαν σε μεταβολή λογιστικής εκτίμησης, χωρίς να αλλάξουν οι μέθοδοι ή το ποσοστό συμμετοχής αυτών, προκειμένου η επιμέτρηση της εύλογης αξίας να είναι περισσότερο αντιπροσωπευτική της εύλογης αξίας υπό τις συνθήκες που υπήρχαν κατά την ημερομηνία της έκθεσης εκτίμησης.

Σημειώνεται τέλος, ότι οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν για τη χρήση 2021 για τα ξενοδοχειακά ακίνητα δεν έχουν μεταβληθεί σε σχέση με τη συγκριτική περίοδο (Μέθοδος Εισοδήματος 5% και Μέθοδος Εκτίμησης Κερδών 95%).

2. Γνωστοποίηση των διατάξεων των παρ.92(δ) και 93(θ) του ΔΠΧΑ13 σε συνδυασμό με τις διατάξεις της παρ.112 (γ) του ΔΛΠ 1:

Για το ακίνητο της Εταιρείας που βρίσκεται επί της οδού Φαλήρου 22-22β στο Κουκάκι, Αθήνα, κατά τη χρήση 2021 υπήρξε σημαντική μεταβολή (αύξηση κατά ευρώ 3.040 χιλ.) κατά την αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία.

Πρόκειται για ημιτελές ακίνητο (σταθμός Parking αυτοκινήτων), το οποίο αποκτήθηκε από πλειστηριασμό και το οποίο βρίσκεται στην ευρύτερη τουριστική περιοχή του κέντρου των Αθηνών. Η Εταιρεία εξέτασε διαφορετικές εναλλακτικές χρήσεις και, με αντίστοιχα επιχειρηματικά πλάνα, κατέληξε στη μετατροπή του ημιτελούς κτιρίου σε ξενοδοχείο. Για το 2021 η εκτίμηση έχει γίνει στη μέγιστη και βέλτιστη χρήση η οποία είναι η ξενοδοχειακή. Επιπλέον, εντός της κλειόμενης χρήσης 2021 εκδόθηκε η Υπουργική Απόφαση με Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/62370/2379/28.06.2021 που αφορά την Τροποποίηση προηγούμενης απόφασης για τον καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στο εν λόγω

ακίνητο. Η έκδοση της απόφασης αυτής καθιστά δυνατή την έκδοση οικοδομικής άδειας και την υλοποίηση της σκοπούμενης από την Εταιρεία επένδυσης σύμφωνα με το επιχειρηματικό πλάνο που έχει καταρτίσει. Επίσης καθορίζει με ακρίβεια το τι θα κατασκευαστεί με αποτέλεσμα την αναπροσαρμογή του σεναρίου που παλιότερα είχε υιοθετηθεί όσον αφορά σε δωμάτια, διάρθρωση αυτών, περιθώριο κέρδους, κ.α..

Η Εταιρεία έχει ξεκινήσει την υλοποίηση του επενδυτικού της σχεδίου με σκοπό τη μετατροπή του ημιτελούς κτιρίου σε Ξενοδοχείο 3* με 117 δωμάτια.

3. Γνωστοποίηση των διατάξεων της παρ. 93 (δ) του ΔΠΧΑ 13:

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται οι βασικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση κάθε κατηγορίας ακινήτου που περιλαμβάνεται στο χαρτοφυλάκιο του Ομίλου. Ως προς τις βασικές παραδοχές της εκτίμησης, ο πίνακας περιλαμβάνει, πέραν του εκτιμώμενου μηνιαίου αγοραίου μισθώματος και του προεξοφλητικού επιτοκίου, το συντελεστή απόδοσης στην λήξη, που αφορά την μέθοδο εισοδήματος, καθώς και την προκύπτουσα απόδοση (All Risks Yield) βάσει του υφιστάμενου μισθώματος σε σχέση με την αξία της συγκεκριμένης μεθόδου.

Χώρα	Κατηγορία Εύλογης Αξίας	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μισθώμα	Προεξοφλητικό επίτοκιο (%)	Συντ. Απόδοσης στη λήξη	Προκύπτουσα Απόδοση ARY σε σχέση με την Αξία από την Μέθοδο Εισοδήματος
Ελλάδα	3	Βιομηχανικά Κτίρια	8.000.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5- 50%, Συγκριτική Μέθοδος 50%, Μέθοδος Υπολειμματική95%,	12.000	7,81% - 9,15%	7% - 8,5%	5,06% - 8,63%
Ελλάδα	3	Σταθμός αυτοκινήτων (Ημιτελής κτίριο)	9.100.000	Συγκριτική Μέθοδος 5% και Υπολειμματική Μέθοδος 95%				
Ελλάδα	3	Γραφεία	1.628.000	Μέθοδος Εισοδήματος 10% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 90%	22.000			4%
Ελλάδα	3	Οικιστική Κατοικία	2.280.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5-15% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 50-95% Μέθοδος Κερδών 95%	4.000			
Ελλάδα	3	Καταστήματα	15.424.800	Μέθοδος Υπολειμματική 50% Μέθοδος Εισοδήματος 10- 95%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5-70% Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 10-30%	6.030	7,22% - 9,4%	6,5%	7,35%

Χώρα	Κατηγορία Εύλογης Αξίας	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντ. Απόδοσης στη λήξη	Προκύπτουσα Απόδοση ARY σε σχέση με την Αξία από την Μέθοδο Εισοδήματος
Ελλάδα	3	Γήπεδα	1.855.800	Μέθοδος Εισοδήματος 5-10% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 90-95%	11.000	2,75% - 6,44%		
Ελλάδα	3	Οικόπεδο	4.107.700	Συγκριτική Μέθοδος 5-90% και Υπολειμματική Μέθοδος 10-95%	-	6,38%		
Ελλάδα	3	Ξενοδοχείο	57.900.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5% και Μέθοδος Εκτίμησης κερδών 95%	-	10,06%-10,81%	8,25% - 9%	
			Σύνολο	100.296.300				

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

4. Γνωστοποίηση των διατάξεων της παρ. 93(η) (i) του ΔΠΧΑ 13 :

Σε ό,τι αφορά στα ξενοδοχειακά ακίνητα, πραγματοποιήθηκε ανάλυση ευαισθησίας της αξίας τους ως προς το exit yield και τη μεταβολή του μισθώματος καθώς και ως προς το discount rate και τα μεσιτικά έξοδα κατά την πώληση. Οι ποσοστιαίες μεταβολές είναι συνεπείς σε όλα τα ακίνητα αυτού του είδους.

Μεταβολή αξίας ξενοδοχειακών ακινήτων	-1,00%	-0,50%	0%	0,50%	1,00%
	-20,00%	8%	1%	-5%	-15%
	-10,00%	11%	3%	-3%	-13%
Μεταβολή μισθώματος	0%	14%	6%	0%	-6%
	10,00%	17%	9%	3%	-8%
	20,00%	20%	12%	6%	0%

Μεταβολή αξίας ξενοδοχειακών ακινήτων		Μεταβολή Discount Rate			
	96%	98%	0%	102%	104%
	0,30%	1,4%	0,1%	-1,2%	-2,5%
	0,40%	1,3%	0,0%	-1,3%	-2,6%
	0%	1,3%	0,0%	-1,3%	-2,6%
	1,00%	1,1%	-0,2%	-1,5%	-2,8%
	2,00%	0,6%	-0,7%	-2,0%	-3,3%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταφρεία, ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Σε ό,τι αφορά τα καταστήματα και εν γένει στα μισθωμένα μη ξενοδοχειακά ακίνητα, πραγματοποιήθηκε ανάλυση ευαισθησίας της αξίας των ακινήτων ως προς το exit yield και το initial yield καθώς και ως προς το monthly market rent και το discount rate. Οι ποσοστιαίες μεταβολές είναι συννεπείς σε όλα τα ακίνητα αυτού του είδους.

Μεταβολή αξίας ακινήτων	Μεταβολή Exit Yield				
	-1,00%	-0,50%	0%	0,50%	1,00%
	-1,00%	10%	6%	3%	0%
	-0,50%	6%	3%	0%	-4%
% Μεταβολή Initial Yield	0%	3%	0%	-4%	-6%
	0,50%	0%	-4%	-6%	-9%
	1,00%	-4%	-6%	-10%	-13%

Μεταβολή αξίας ακινήτων	Μεταβολή Monthly Market Rent				
	-20,00%	-10,00%	0%	10,00%	20,00%
	-1,00%	-1%	6%	15%	24%
	-0,50%	-5%	3%	10%	19%
Μεταβολή Discount Rate	0%	-8%	0%	8%	15%
	0,50%	-11%	-4%	4%	11%
	1,00%	-14%	-6%	0%	8%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταφρεία, ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

5. Γνωστοποίηση των διατάξεων της παρ. 75 (στ) του ΔΛΠ 40:

Στη Σημ. 20 Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις η κατανομή των λειτουργικών εξόδων σε μισθωμένα και μη μισθωμένα ακίνητα έχει ως εξής:

	Όμιλος	Εταιρεία
Μη μισθωμένα	59.895	55.252
Μισθωμένα	208.732	191.098
Σύνολο	268.627	246.350

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

6. Γνωστοποίηση των διατάξεων των παρ. 351Γ Β(iii) και παρ. 351Δ του ΔΠΧΑ 7 σε συνδυασμό με την παρ. Β5.5.35 του ΔΠΧΑ 9:

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Η πρόβλεψη απομείωσης αναγνωρίζεται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους καθώς και με τον υπολογισμό για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα στοιχεία που δεν είναι πιστωτικά απομειωμένα. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλουμένων με το πραγματικό επιτόκιο και καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

Ο πίνακας προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων στις 31.12.2021 είχε ως εξής:

	< 30 ημέρες	30-60 ημέρες	61-90 ημέρες	91-120 ημέρες	121-150 ημέρες	151-180 ημέρες	181-360 ημέρες	> 360 ημέρες	Σύνολο
% Αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	4,88%	100,00%	56,11%	96,55%	73,81%	98,65%	100,00%	100,00%	57,68%
Εμπορικές απαιτήσεις	10.306	10.306	10.306	10.306	10.306	29.905	2.730	17.608	101.774
Προκαταβολές για αγορά ακινήτων	200.002								200.002
Προκαταβολές σε προμηθευτές	978		8.060	368	3.658	410		189.126	202.599
Πρόβλεψη πιστωτικών ζημιών	-10.306	-10.306	-10.306	-10.306	-10.306	-29.905	-2.730	-206.734	-290.900

		< 30 ημέρες	30-60 ημέρες	61-90 ημέρες	91-120 ημέρες	121-150 ημέρες	151-180 ημέρες	181-360 ημέρες	> 360 ημέρες	Σύνολο
Σύνολο	καθαρών	200.980	0	8.060	368	3.658	410	0	0	213.475
απαιτήσεων										

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Η Εταιρεία εφαρμόζει Πολιτική Διαχείρισης μισθώσεων με την οποία παρακολουθεί τον πιστωτικό κίνδυνο από τις μισθώσεις που έχει συνάψει. Συγκεκριμένα, η Διεύθυνση Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου & Επενδύσεων είναι αρμόδια για την παρακολούθηση της τήρησης των όρων της μίσθωσης καθ' όλη τη διάρκειά της. Μεταξύ άλλων παρακολουθεί σε συνεργασία με την Οικονομική και Διοικητική Διεύθυνση όπου απαιτείται:

- Την εμπρόθεσμη και προσήκουσα καταβολή του μισθώματος
- Τυχόν μεταβολές στην οικονομική κατάσταση ή τη φερεγγυότητα του μισθωτή
- Την επικαιροποίηση των στοιχείων του μισθωτή
- Την πραγματική κατάσταση στην οποία βρίσκεται το μίσθιο και τη συντήρηση των υποδομών και εγκαταστάσεων του μέσω της τακτικής διενέργειας επιθεωρήσεων από την Τεχνική Υπηρεσία

Στόχος της διαρκούς παρακολούθησης της μίσθωσης είναι ο έγκαιρος εντοπισμός περιπτώσεων κατά τις οποίες ο μισθωτής ενδεχομένως να βρεθεί σε κατάσταση αδυναμίας τήρησης των συμβατικών όρων και η λήψη προληπτικών μέτρων. Σε περίπτωση που διαπιστώνεται επιδείνωση της οικονομικής κατάστασης του μισθωτή, η Διεύθυνση ενημερώνει αμέσως τον Διευθύνοντα Σύμβουλο, προκειμένου να ληφθούν τα απαιτούμενα μέτρα και να αξιολογηθεί ο κίνδυνος για την Εταιρεία. Η Διεύθυνση δύναται επίσης να εισηγείται στην Επενδυτική Επιτροπή την έγκαιρη διερεύνηση του ενδιαφέροντος άλλων υποψήφιων μισθωτών και να εκπονεί αναλύσεις της αγοράς, προκειμένου να καθίσταται άμεση η επανεκμίσθωση του ακινήτου σε περίπτωση αποβολής του μισθωτή.

Όταν υπάρχει απαίτηση πάνω από 12 μήνες με δυσκολία είσπραξης, αυτή θεωρείται αθέτηση και γίνεται σχετική πρόβλεψη επισφάλειας στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

7. Γνωστοποίηση των διατάξεων της παρ. 18 του ΔΛΠ 24:

α) Στη Σημ. 11 «Λοιπές Απαιτήσεις», το ποσό των € 1.600.000 αφορά απαίτηση στις 31.12.2021 της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ από την θυγατρική CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ. Το ποσό αυτό αναλύεται περαιτέρω 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).

Το αντίστοιχο ποσό για το 2020 ήταν € 1.860.000. Το ποσό αυτό αφορά € 350.000 υπόλοιπο μερισμάτων (€ 50.000 μερίσματα χρήσης 2018, ΤΓΣ 2019 και € 300.000 μερίσματα χρήσης 2019, ΤΓΣ 2020) και € 1.510.000 από καταθέσεις για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου η οποία δεν πραγματοποιήθηκε (€ 1.145.000 από το 2018 και € 365.000 από το 2020).

Απόφαση της Διοίκησης είναι να γίνονται σταδιακές αποπληρωμές από την θυγατρική έναντι της απαίτησης αυτής και να μην προβεί σε μέτρα αναγκαστικής είσπραξης των απαιτήσεων που έχει.

β&γ) Ως προς τη Σημ. 28 «Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη», παρατίθενται επικαιροποιημένοι οι πίνακες με την ανάλυση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη για τη χρήση 2021 και 2020 για τον Όμιλο και την Εταιρεία:

Από 01.01.2021 ως 31.12.2021 (Όμιλος)

Όμιλος	31.12.2021	31.12.2021	01.01.2021-31.12.2021	
Κατηγορία	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα				
COCO-MAT ABEE			615.058	
Spick & Span AE			317.258	
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	24.061		5.204	
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.			1.995.936	
Zealots of Nature AE			88.460	
To And Fro IKE			9.000	
PUMPKIN & BAMBOO A.E.			26.286	
Μερίσματα				
Μιχαήλ Ευμορφίδης		315.000		
Πάυλος Ευμορφίδης		315.000		
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.				
Μ. Διαμαντόπουλος				8.387
Δ. Αράρ				6.000
Σ. Αλεξίου				11.221
Σύνολα	24.061	630.000	3.057.201	25.608

**Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.*

Από 01.01.2021 ως 31.12.2021 (Εταιρεία)

Εταιρεία ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ	31.12.2021	31.12.2021	01.01.2021-31.12.2021	
Κατηγορία	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα				
COCO-MAT ABEE			547.448	
Spick & Span AE			317.258	
Citystop Κτηματική Α.Ε.			2.639	
Pavillem Κτηματική Α.Ε.			2.639	
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	24.061		5.204	
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.			1.451.616	
Zealots of Nature AE			88.460	
To And Fro IKE			9.000	
PUMPKIN & BAMBOO A.E.			26.286	
Συμμετοχές				
Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.			500.000	
Citystop Κτηματική Μον. Α.Ε.	1.500.000			
Μερίσματα				
Citystop Κτηματική Μον. Α.Ε.	100.000			
Μιχαήλ Ευμορφίδης		315.000		
Πάυλος Ευμορφίδης		315.000		

Εταιρεία ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ	31.12.2021	31.12.2021	01.01.2021-31.12.2021	
Κατηγορία	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.				
Μ. Διαμαντόπουλος				8.387
Δ. Αράρ				6.000
Σ. Αλεξίου				11.221
Σύνολα	1.624.061	630.000	2.950.549	25.608

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Με την από 07.07.2021 ΤΓΣ της Εταιρείας εγκρίθηκε προς διανομή στους μετόχους Μιχαήλ Ευμορφίδη (50% συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο) και Παύλο Ευμορφίδη (50% συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο) μέρισμα συνολικού ποσού € 1.350.000, ήτοι ποσό € 675.000 προς έκαστο μέτοχο. Όπως απεικονίζεται στον παραπάνω αναλυτικό πίνακα συναλλαγών μεταξύ συνδεδεμένων μερών, στις 31.12.2021 οι ανωτέρω υποχρεώσεις από μερίσματα της Εταιρείας προς τους μετόχους ανέρχονταν σε ποσό € 315.000 έκαστος. Εντός του 2022 (ημερομηνία τελευταίας καταβολής 01.02.2022) εξοφλήθηκε το σύνολο της υποχρέωσης από μερίσματα προς τους μετόχους.

Από 01.01.2020 ως 31.12.2020 (Όμιλος)

Όμιλος	31.12.2020	31.12.2020	01.01.2020-31.12.2020	
Κατηγορία	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα				
COCO-MAT ABEE			893.919	
Spick & Span AE			315.438	
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	17.608		5.200	
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.			1.921.684	
Zealots of Nature AE			88.400	
To And Fro IKE			13.200	
PUMPKIN & BAMBOO A.E.			26.286	
Μερίσματα				
Μιχαήλ Ευμορφίδης				
Παύλος Ευμορφίδης				
Επιταγές				
COCO-MAT ABEE	96.244			
Zealots of Nature AE	10.313			
Spick & Span AE	41.503			
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.				
Μ. Διαμαντόπουλος				8.387
Δ. Αράρ				6.000
Σ. Αλεξίου				11.402
Σύνολα	165.668	0	3.264.128	25.789

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Από 01.01.2020 ως 31.12.2020 (Εταιρεία)

Εταιρεία ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ	31.12.2020	31.12.2020	01.01.2020-31.12.2020	
Κατηγορία	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα				
COCO-MAT ABEE			796.287	
Spick & Span AE			315.438	
Citystop Κτηματική Α.Ε.			2.636	
Pavillem Κτηματική Α.Ε.			2.636	
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	17.608		5.200	
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.			1.469.424	
Zealots of Nature AE			88.400	
To And Fro IKE			13.200	
PUMPKIN & BAMBOO A.E.			26.286	
Συμμετοχές				
Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.			1.350.000	
Citystop Κτηματική Μον. Α.Ε.	1.510.000			
Μερίσματα				
Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.			870.000	
Citystop Κτηματική Μον. Α.Ε.	350.000		325.000	
Μιχαήλ Ευμορφίδης				
Παύλος Ευμορφίδης				
Επιταγές				
COCO-MAT ABEE	96.244			
Zealots of Nature AE	10.313			
Spick & Span AE	41.503			
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.				
M. Διαμαντόπουλος				8.387
Δ. Αράρ				6.000
Σ. Αλεξίου				11.402
Σύνολα	2.025.668	0	5.264.508	25.789

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
 Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Με την από 30.06.2020 ΤΓΣ της Εταιρείας εγκρίθηκε προς διανομή στους μετόχους Μιχαήλ Ευμορφίδη (50% συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο) και Παύλο Ευμορφίδη (50% συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο) μέρισμα συνολικού ποσού € 1.800.000, ήτοι ποσό € 900.000 προς έκαστο μέτοχο. Όπως απεικονίζεται στον παραπάνω αναλυτικό πίνακα συναλλαγών μεταξύ συνδεδεμένων μερών, στις 31.12.2020 (ημερομηνία τελευταίας καταβολής 23.12.2020) είχε εξοφληθεί το σύνολο της υποχρέωσης από μερίσματα προς τους μετόχους.

Τη χρήση 2020, στα Χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας περιλαμβάνονται ποσό € 325.000 και € 870.000 τα οποία αφορούν έσοδα από μερίσματα χρήσης 2019 (ΤΓΣ 2020) από τις θυγατρικές εταιρείες CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ Α.Ε. και PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ Α.Ε. αντίστοιχα. Επιπρόσθετα, με την από 18.11.2020 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της θυγατρικής εταιρείας PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ Α.Ε. αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό

των 1.350.000 €. Τα εν λόγω έσοδα από επενδύσεις απεικονίζονται στον παραπάνω αναλυτικό πίνακα στις αντίστοιχες κατηγορίες συναλλαγών μεταξύ συνδεδεμένων μερών.

δ) Ως προς την ίδια Σημείωση, η φύση της σχέσης με τα συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας αναλύεται στην Ενότητα Β.4 της Ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Σύμφωνα με αυτή, τα συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής:

- i. COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΙΚΙΑΚΟΥ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ, Αρ. ΓΕΜΗ 128686246000
Η εταιρεία αυτή ελέγχεται από τον μέτοχο της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδη κατά ποσοστό 50%. Επίσης ο μέτοχος της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδης διατηρεί και τη θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου της συνδεδεμένης.
- ii. SPICK AND SPAN Υπηρεσίες Επαγγελματικών Πλυντηρίων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία, Αρ. ΓΕΜΗ 123468301000
Η εταιρεία αυτή ελέγχεται από τον μέτοχο της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδη
- iii. Α. ΤΕΡΖΑΚΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, Αρ. ΓΕΜΗ 130004001000
Η εταιρεία αυτή αποτελεί θυγατρική της υπό ii. SPICK AND SPAN Υπηρεσίες Επαγγελματικών Πλυντηρίων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία.
- iv. HOTEL CLUSTER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, Αρ. ΓΕΜΗ 144044601000 Η εταιρεία αυτή ελέγχεται από τον μέτοχο της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδη.
- v. ΖΗΛΟΤΣ ΟΦ ΝΑΤΟΥΡ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΛΛΥΝΤΙΚΩΝ, Αρ. ΓΕΜΗ 144698301000
Η Εταιρεία αυτή ελέγχεται από τον μέτοχο της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδη
- vi. PUMPKIN AND BAMBOO Μονοπρόσωπη Κατασκευή και Εμπορία Ξύλινων Ποδηλάτων ΑΕ, Αρ. ΓΕΜΗ 139726301000
Η Εταιρεία αυτή ελέγχεται από τον μέτοχο της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδη
- vii. TO AND FRO ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΙΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΙΚΕ, Αρ. ΓΕΜΗ 145624901000
Η Εταιρεία ελέγχεται από τον μέτοχο της Εταιρείας Παύλο Ευμορφίδη
- viii. Pavillem Κτηματική Μονοπρόσωπη Α.Ε., Αρ. ΓΕΜΗ 123640801000
Η Εταιρεία αυτή είναι 100% θυγατρική της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ.
- ix. Citystop Κτηματική Μονοπρόσωπη Α.Ε., Αρ. ΓΕΜΗ 008007801000
Η Εταιρεία αυτή είναι 100% θυγατρική της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ.
- x. Οι μέτοχοι της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδης και Παύλος Ευμορφίδης (κατά 50% έκαστος)
- xi. Τα μέλη της Διοίκησης του Ομίλου και της Εταιρείας

8. Γνωστοποίηση των διατάξεων της παρ.112 (γ) του ΔΛΠ1:

Στον παρακάτω πίνακα γίνεται αντιστοίχιση των εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων που αναφέρονται στη Σημ. 29 «Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις» με τα ακίνητα στα οποία αυτές αφορούν:

Υπόθεση	Α/Α σχετικού ακινήτου	Περιγραφή σχετικού ακινήτου	Διεύθυνση ακινήτου
Εκκρεμεί αγωγή αναγνωριστική της κυριότητας για το ακίνητο της Εταιρείας (αγροτεμάχιο με κτίσμα), που βρίσκεται στη θέση «Απιδοπούλες» Ακρωτηρίου Χανίων Κρήτης και ειδικότερα 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 απόφαση που διατάσσει τη διεξαγωγή	13	Διώροφο κατάστημα με πατάρι, δώμα, υπόγειο	Θέση Απιδοπούλες, Χανιά

Υπόθεση	A/A σχετικού ακινήτου	Περιγραφή σχετικού ακινήτου	Διεύθυνση ακινήτου
πραγματογνωμοσύνης, η οποία δεν έχει επιστευσθεί μέχρι σήμερα από τα διάδικα μέρη. Η έκβαση της υπόθεσης δε δύναται να προβλεφθεί.			
Η Εταιρεία έχει ασκήσει αγωγή διανομής σε βάρος της συνιδιοκτήτριας ακινήτου της, με την οποία ζητά 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 υπόθεση εκκρεμεί στον πρώτο βαθμό. Η έκβαση της υπόθεσης δεν δύναται να προβλεφθεί.	6	Αγροτεμάχιο	Τατοΐου 161, Κηφισιά
Σε βάρος της εταιρείας ασκήθηκε αγωγή από εταιρείες αλλοδαπού δικαίου, με την οποία ζητείται η πληρωμή τιμολογίου της δεύτερης για εκτέλεση τεχνικού έργου, ποσού € 16.250. Η έκβαση είναι αβέβαιη.	-	Δεν αφορά ακίνητο.	
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 βασιμίου των ένδικων βοηθημάτων.	-	Δεν αφορά ακίνητο.	
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 €.	-	Δεν αφορά ακίνητο.	
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.	-	Δεν αφορά ακίνητο.	
Η Τράπεζα Αττικής, μισθώτρια του επί της Λεωφόρου Κηφισιάς 340 καταστήματος της Εταιρείας, 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, ερειδόμενη 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 απόφαση που διατάσσει τη διεξαγωγή πραγματογνωμοσύνης για τα τεχνικά ζητήματα της υπόθεσης. Αναμένεται η όρκιση του πραγματογνώμονος. Η έκβαση της υπόθεσης δύναται να πιθανολογηθεί θετική για την εταιρεία.	24	Ισόγειο καταστήμα με πατάρι και υπόγειο	Λ. Κηφισιάς 340, Νέο Ψυχικό
Στις 30 Ιουλίου 2021 η εταιρεία προέβη στην απόκτηση τριών αγροτεμαχίων σε προνομιακό σημείο στη θέση Λεύκη Ελαφονήσου Νομού Λακωνίας συνολικής επιφάνειας 13.780,32 τμ. έναντι του ποσού €390.000, μέσω πλειστηριασμού. Μετά την ανάδειξη της Εταιρείας ως υπερθεματίστριας στους από 16-06-2021 πλειστηριασμούς των ακινήτων αυτών, ασκήθηκαν από τον καθού η εκτέλεση ανακοπές, με τις οποίες επιδιώκει την ακύρωση της συνταχθείσας έκθεσης πλειστηριασμού και κατακύρωσης και της εκτελεστικής διαδικασίας εν γένει. Η έκβαση των ανακοπών πιθανολογείται θετική για την Εταιρεία.	27, 28, 29	3 Αγροτεμάχια	Σίμος - Λεύκης, Ελαφονήσος
Έχει ασκηθεί ενώπιον τον Συμβουλίου της Επικρατείας (Ολομέλεια) η με αρ. κατ. 943/2019 αίτηση ακύρωσης επτά αιτούντων κατά τον Δήμου Αθηναίων και λοιπών καθ'ων (13) για την ακύρωση της με αρ. 24/2019 άδειας δόμησης που εκδόθηκε από τη Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Αθηναίων. Κατά της παραπάνω αίτησης ακύρωσης, η Εταιρεία έχει ασκήσει τη με αρ. κατ. 327/2019 παρέμβαση. Δικάσιμος της εν	18	Ξενοδοχείο	Φαλήρου 5, Αθήνα

Υπόθεση	A/A σχετικού ακινήτου	Περιγραφή σχετικού ακινήτου	Διεύθυνση ακινήτου
λόγω αίτησης ακύρωσης προσδιορίστηκε η 10.05.2019, κατά την οποία η υπόθεση συζητήθηκε. Επί της εν λόγω αίτησης ακύρωσης εκδόθηκε η με αρ. 2102/2019 απόφαση του Συμβουλίου, της Επικρατείας με την οποία η αίτηση έγινε δεκτή. Συναφώς προς τη με αρ. κατ. 943/2019 αίτηση ακύρωσης, έχει ασκηθεί ενώπιον τον Συμβουλίου της Επικρατείας (Ολομέλεια) η με αρ. κατ. 83/2019 αίτηση αναστολής επτά αιτούντων κατά τον Δήμου Αθηναίων για την αναστολή εκτέλεσης της με αρ. 24/2019 οικοδομικής άδειας που εκδόθηκε από τη Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Αθηναίων. Κατά της παραπάνω αίτησης αναστολής, η Εταιρεία έχει ασκήσει το με αρ. κατ. 242/2019 υπόμνημα παρεμβαίνοντος. Εκκρεμεί η έκδοση απόφασης από το Δικαστήριο με την οποία θα απορριφθεί και τυπικά η αίτηση αναστολής, καθώς, εφόσον έχει ήδη εκδοθεί η απόφαση για το κύριο ένδικο βοήθημα (ΣτΕ 2102/2019), η δίκη για την αναστολή καθίσταται άνευ αντικειμένου.			
Έχει ασκηθεί ενώπιον τον Διοικητικού Εφετείου Αθηνών (Τμήμα Α') η με αρ. κατ. 413/2020 αίτηση ακύρωσης κατά τον Δήμου Αθηναίων για την ακύρωση του με αρ. 23887/2020 εγγράφου της Διεύθυνσης Δόμησης, της Γενικής Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών και της φερόμενης ως παράλειψης της Υπηρεσίας Δόμησης τον Δήμου Αθηναίων να ανακαλέσει τη με αρ. 15/2017 άδεια δόμησης της αρμόδιας Υπηρεσίας. Συζήτηση της υπόθεσης έχει προσδιοριστεί, μετ' αναβολή, για τη δικάσιμο της 14.03.2022.	18	Ξενοδοχείο	Φαλήρου 5 , Αθήνα
Η Εταιρεία έχει ασκήσει ενώπιον τον Συμβουλίου της Επικρατείας (Τμήμα Ε') τη με αρ. κατ. 1802/2021 αίτηση ακύρωσης κατά της Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού για την ακύρωση της με αρ. ΥΠΠΟΑ/ ΓΔΑΠΚ/ ΔΙΠΚΑ/ ΤΠΚΑΧΜΑΕ/ 116714/ 79457/ 2446/ 1259/22.07.020 απόφασης της Διεύθυνσης Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων. Εκκρεμεί ο προσδιορισμός δικασίμου από το Δικαστήριο.	18	Ξενοδοχείο	Φαλήρου 5 , Αθήνα
Η Εταιρεία έχει ασκήσει ενώπιον τον Συμβουλίου της Επικρατείας τη με αρ. κατ. 136/2022 αίτηση ακύρωσης κατά της Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού για την ακύρωση της με αρ. 549733/15.11.2021 απόφασης της Διεύθυνσης Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων. Εκκρεμεί ο προσδιορισμός δικασίμου από το Δικαστήριο.	18	Ξενοδοχείο	Φαλήρου 5 , Αθήνα

**Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Η νομική αβεβαιότητα ως προς τις άδειες δόμησης του κτιρίου (ξενοδοχείου COCOMAT ATHENS BC) της Εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5 και παρόδου Συγγρού 34 στην Αθήνα και ως προς το καθεστώς των όρων δόμησης στην περιοχή όπου κείται η ιδιοκτησία δύναται να οδηγήσει στον ουσιώδη περιορισμό της εκμετάλλευσης του ξενοδοχείου που λειτουργεί σήμερα στο εν λόγω ακίνητο και σε αυτήν ακόμη τη διακοπή της λειτουργίας του ξενοδοχείου και συνακόλουθα σε μείωση του μισθώματος που λαμβάνει η Εταιρεία ή και σε καταγγελία της μίσθωσης του κτιρίου και άρα να επιδράσει αρνητικά στην επιχειρηματική δραστηριότητα και τα αποτελέσματα της Εταιρείας.

9. Γνωστοποίηση των διατάξεων του ΔΛΠ1 κατά την έννοια περί σημαντικότητας των πληροφοριών:

Η Εταιρεία έλαβε στις 02.02.2022 γνώση της με αρ. 7/942/13.01.2022 απόφασης του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με την οποία ζητήθηκε η αναδημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων καθώς και η συμμόρφωσή της με θέματα εταιρικής διακυβέρνησης. Η Εταιρεία, συμμορφούμενη με την ως άνω απόφαση την 17.02.2022 προέβη σε αναδημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων του Ομίλου για τα έτη 2019, 2020 και α' εξάμηνο του 2021 και συμμορφώθηκε με τα υπόλοιπα θέματα της υπ' αριθμ. 7/942/13.01.2022 απόφασης του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

3.20 Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης

Στην παρούσα ενότητα, ο Όμιλος παρουσιάζει ορισμένους Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης («Alternative Performance Measures», βάσει των ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures της 05.10.2015) εκτός ΔΠΧΑ που απορρέουν από τις οικονομικές του καταστάσεις.

Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης δεν θα πρέπει να θεωρηθεί ότι υποκαθιστούν άλλα μεγέθη που έχουν υπολογισθεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στα ΔΠΧΑ, καθώς και άλλους ιστορικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες. Η Εταιρεία παρουσιάζει τα εν λόγω μεγέθη, καθώς θεωρεί ότι αποτελούν χρήσιμη πληροφόρηση για την αξιολόγηση και για τη σύγκριση της λειτουργικής και οικονομικής της απόδοσης με άλλων εταιρειών του κλάδου. Ωστόσο οι επενδυτές δεν θα πρέπει να στηρίζονται αποκλειστικά στα ιστορικά ή στα μεγέθη που δεν ορίζονται από τα ΔΠΧΑ και στους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Τα μεγέθη αυτά χρησιμοποιούνται από τη Διοίκηση της Εταιρείας για να παρακολουθεί την απόδοση των λειτουργικών δραστηριοτήτων της. Καθώς τα μεγέθη αυτά δεν υπολογίζονται από όλες τις εταιρείες κατά τον ίδιο τρόπο, η παρουσίαση των μεγεθών αυτών μπορεί να μην είναι συνεπής με παρόμοια μεγέθη που χρησιμοποιούνται από άλλες εταιρείες. Ως εκ τούτου, οι επενδυτές δεν θα πρέπει να βασίζονται αποκλειστικά σε αυτά τα μεγέθη.

Στους ακόλουθους πίνακες παρατίθενται οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης (ΕΔΜΑ), οι οποίοι υπολογίστηκαν με βάση τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που περιέχονται στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις καθώς και η αναλυτική παρουσίαση του τρόπου υπολογισμού τους:

Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης επί της Ενοποιημένης Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας

Ως Δείκτη Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας, η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει το σύνολο του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού προς το Σύνολο των Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται ο υπολογισμός του Δείκτη Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας:

Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας			
(ποσά σε €)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Σύνολο Κυκλοφορούντων Περιουσιακών Στοιχείων (α)	3.123.712	1.368.543	3.028.575
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων (β)	3.942.380	2.349.819	1.960.257
Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας (α/β)	0,79x	0,58x	1,54x

**Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.*

Η αύξηση του Δείκτη Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας το 2021 σε 1,54 έναντι 0,58 το 2020 οφείλεται στην αύξηση της κερδοφορίας του Ομίλου που βελτίωσαν τα ταμειακά διαθέσιμά του. Επιπλέον, εντός του 2021, ο Όμιλος πρόβη σε πληρωμή μέρους των υποχρεώσεων του.

Δείκτης Μόχλευσης

Ως Δείκτη Μόχλευσης η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει το σύνολο Υποχρεώσεων (Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις πλέον Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις) προς το Σύνολο Ενεργητικού.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται ο υπολογισμός του Δείκτη Μόχλευσης:

Δείκτης Μόχλευσης			
(ποσά σε €)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	3.368.796	4.113.735	3.496.947
Πλέον: Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	3.942.380	2.349.819	1.960.257
Σύνολο Υποχρεώσεων (α)	7.311.176	6.463.554	5.457.204
Σύνολο Ενεργητικού (β)	91.971.532	84.985.728	103.340.803
Δείκτης Μόχλευσης (α/β)	7,95%	7,61%	5,28%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Αναφορικά με τις υποχρεώσεις του Ομίλου είναι μειωμένες ως προς το Σύνολο του Ενεργητικού, καθώς εντός του 2021 ο Όμιλος προέβη σε πληρωμή μέρους των υποχρεώσεών της. Συγκεκριμένα, οι Υποχρεώσεις μειώθηκαν σε 5,28 % το 2021 έναντι 7,61% το 2020 ως προς το συνολικό Ενεργητικό για τον Όμιλο.

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) (εφεξής «Εσωτερική Λογιστική Αξία» ή «NAV»), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων λαμβανομένης υπ' όψιν των αποθεματικών. Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία ανά Μετοχή, η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει την Εσωτερική Λογιστική Αξία διαιρούμενη με το νούμερο των κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται ο υπολογισμός του NAV:

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)			
(ποσά σε €)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	84.660.356	78.522.174	97.883.599
Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) (α)	84.660.356	78.522.174	97.883.599
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (β)	36.000.000	36.000.000	36.000.000
Εσωτερική Λογιστική Αξία ανά μετοχή (α) (α/β)	2,35	2,18	2,72

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Η Εσωτερική Λογιστική Αξία της μετοχής σε επίπεδο Ομίλου αυξήθηκε σε 2,72 το 2021 έναντι 2,18 το 2020, λόγω αύξησης στην αξία του χαρτοφυλακίου του Ομίλου.

Δείκτης Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (LTV)

Ως Δείκτη δανεισμού προς αξία χαρτοφυλακίου ακινήτων (Loan to Value – LTV) (εφεξής «LTV»), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων (Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις πλέον βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις πλέον υπόλοιπο επιστρεπτέας προκαταβολής) προς την εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου, όπως έχει προσδιοριστεί από τον Ανεξάρτητο Τακτικό Εκτιμητή.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται ο υπολογισμός του LTV:

LTV			
(ποσά σε €)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις			
Ομολογιακό Δάνειο	2.520.000	2.310.000	1.470.000
5ετές Δάνειο		-	406.250
Σύνολο	2.520.000	2.310.000	1.876.250
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις			
Ομολογιακό Δάνειο	857.717	857.282	852.800
5ετές Δάνειο		-	95.344
Σύνολο	857.717	857.282	948.144
Επιστρεπτέα Προκαταβολή	-	750.376	597.143
Δανειακές Υποχρεώσεις (α)	3.377.717	3.917.659	3.421.538
Επενδύσεις σε Ακίνητα (β)	88.829.000	83.599.500	100.296.300
Δείκτης δανεισμού προς αξία χαρτοφυλακίου ακινήτων (LTV) (α/β)	3,80%	4,69%	3,41%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Οι δανειακές υποχρεώσεις για το 2021 για τον Όμιλο ήταν 3,41% των Επενδύσεων έναντι 4,69% το 2020. Οι μεταβολές αυτές οφείλονται αφενός στην κάλυψη μέρους των δανειακών υποχρεώσεων και αφετέρου στην αύξηση της αξίας του χαρτοφυλακίου του Ομίλου.

Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης επί της Ενοποιημένης Κατάστασης Αποτελεσμάτων

Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) και Αναπροσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (Αναπροσαρμοσμένο EBITDA)

Ως Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (εφεξής «EBITDA»), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει τα κέρδη της περιόδου πλέον τις αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων, τα καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα και τους φόρους.

Ως Αναπροσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (εφεξής «Αναπροσαρμοσμένο EBITDA»), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει τα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA), πλέον/(μείον) της καθαρής ζημιάς/(κέρδους) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία, πλέον της πρόβλεψης απομείωσης απαιτήσεων, πλέον/(μείον) τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα/(έσοδα).

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται ο υπολογισμός του EBITDA και του Αναπροσαρμοσμένου EBITDA:

Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) και Αναπροσαρμοσμένο EBITDA			
(ποσά σε €)	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2021
Κέρδη περιόδου	17.469.036	(2.714.801)	20.601.402
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων και άυλων	3.050	2.638	1.756
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	134.310	91.625	128.527
Πλέον: Φόροι	307.503	84.429	89.692
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	17.913.899	(2.536.109)	20.821.377
Πλέον/(Μείον): Καθαρό (κέρδος)/ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(13.936.532)	5.362.371	(16.217.308)
Πλέον: Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	67.300	156.946	95.045
Πλέον/(Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα) / έξοδα	(121.428)	3.040	(416.545)
Λοιπά έσοδα	194.308	34.163	493.353
Λοιπά έξοδα	(72.880)	(37.203)	(76.808)
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (Προσαρμοσμένο EBITDA)	3.923.239	2.986.248	4.282.569

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Το προσαρμοσμένο EBITDA του Ομίλου για το 2021 ανήλθε σε €4.282.569 έναντι €2.986.248 το 2020, αυξημένο κατά €1.296.321 (43,41%). Η αύξηση αυτή οφείλεται στο καλύτερο οικονομικό περιβάλλον το 2021 σε σχέση με το 2020, καθώς οι επιπτώσεις της πανδημίας είναι πιο περιορισμένες.

Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO)

Ως Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations) (εφεξής «FFO»), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει τα κέρδη περιόδου πλέον τις αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων και πλέον/(μείον) τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα/(έσοδα), μείον/(πλέον) το καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται ο υπολογισμός του FFO:

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)			
(ποσά σε €)	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2021
Κέρδη περιόδου	17.469.036	(2.714.801)	20.601.402
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	3.050	2.638	1.756
Πλέον/(Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα/ (έσοδα)	(121.428)	3.040	(416.545)
Πλέον/(Μείον): Καθαρό (κέρδος)/ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(13.936.532)	5.362.371	(16.217.308)
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO)	3.414.126	2.653.248	3.969.305

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Τα κεφάλαια από τις λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) το 2021 σε επίπεδο Ομίλου ανήλθαν σε €3.969.305 έναντι €2.653.248 το 2020 (αύξηση 50%). Η μεταβολή αυτή οφείλεται στην αύξηση του κύκλου εργασιών σε επίπεδο Ομίλου το 2021 σε σχέση με το 2020.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία GRANT THORNTON, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, όπως περιγράφονται στην από 25.05.2022 έκθεσή προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.21 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ακολουθεί τους κανόνες που αφορούν τη διαφάνεια, την ανεξάρτητη οικονομική διαχείριση, την ακρίβεια και την ορθότητα των συναλλαγών της, ως ο νόμος ορίζει. «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 Εταιρεία κατά το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24, καθώς και τα νομικά πρόσωπα που ελέγχονται από αυτή, σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 27.

Οι συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν μερών διενεργούνται υπό τους όρους των διατάξεων των άρθρων 99-101 του Ν. 4548/2018, όπως εκάστοτε ισχύουν, των όρων της Εγκυκλίου 45 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, των Κανονισμών της Εταιρείας και κάθε άλλης σχετικής διάταξης νόμου.

Στις συναλλαγές της με εταιρείες συνδεδεμένες με αυτή, η Εταιρεία εφαρμόζει την 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 αναίτιολογητα από τους όρους τους οποίους θα εφαρμόζε για τις ίδιες ή παρόμοιες συναλλαγές με τρίτες, ανεξάρτητες προς αυτήν επιχειρήσεις.

Σύμφωνα με τη δήλωση της Εταιρείας δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως αυτά ορίζονται από τον Κανονισμό (ΕΚ) 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, και ορίζονται εννοιολογικά στις διατάξεις του σχετικού Προτύπου (ΔΛΠ 24), κατά την τριετία 2019-2021, εκτός από αυτές που παρατίθενται παρακάτω, σύμφωνα με το Τμήμα 17 του Παραρτήματος 1 του Κανονισμού 980.

Κατηγορία	31.12.2021	31.12.2021	01.01.2021-31.12.2021	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα				
COCO-MAT			615.058	
SPICK AND SPAN			317.258	
A. ΤΕΡΖΑΚΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.	24.061		5.204	
HOTEL CLUSTER			1.995.936	
ZEALOTS OF NATURE			88.460	
TO AND FRO			9.000	
PUMPKIN & BAMBOO			26.286	
Συμμετοχές/ μερίσματα				
Μιχαήλ Ευμορφίδης		315.000		
Παύλος Ευμορφίδης		315.000		
Σ. Αλεξίου				
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.				
Μ. Διαμαντόπουλος				8.387
Δ. Αράρ				6.000
Σ. Αλεξίου				11.221
Σύνολα	24.061	630.000	3.057.201	25.608

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021, οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και έχουν ελεγχθεί από την ελεγκτική εταιρεία «BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.».

Κατηγορία	31.12.2020	31.12.2020	01.01.2020-31.12.2020	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα				
COCO-MAT			893.919	
SPICK AND SPAN			315.438	
A. ΤΕΡΖΑΚΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.	17.608		5.200	
HOTEL CLUSTER			1.921.684	
ZEALOTS OF NATURE			88.400	
TO AND FRO			13.200	
PUMPKIN & BAMBOO			26.286	
Επιταγές				
COCO-MAT	96.244			
ZEALOTS OF NATURE	10.313			
SPICK AND SPAN	41.503			
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.				
Μ. Διαμαντόπουλος				8.387
Δ. Αράρ				6.000

Σ. Αλεξίου				11.402
Σύνολα	165.668	0	3.264.128	25.789

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021, οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και έχουν ελεγχθεί από την ελεγκτική εταιρεία «BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.».

Κατηγορία	31.12.2019	31.12.2019	01.01.2019-31.12.2019	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα				
COCO-MAT		30.000	1.109.499	
SPICK AND SPAN			363.517	
A. ΤΕΡΖΑΚΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.	11.160		6.000	
HOTEL CLUSTER	190.256		2.734.174	
ZEALOTS OF NATURE			102.000	
TO AND FRO			18.000	
PUMPKIN & BAMBOO			30.330	
Τιμολογήσεις προϊόντων/υπηρεσιών				
COCO-MAT	14.849		14.397	
Πάγια				
HOTEL CLUSTER	976.865			
Επιταγές				
COCO-MAT	184.000			
SPICK AND SPAN	451.755			
HOTEL CLUSTER	596.800			
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.				
Μ. Διαμαντόπουλος				8.394
Δ. Αράρ				6.000
Σ. Αλεξίου				11.358
Λοιπά				
Μ. Ευμορφίδης		657.665		
Σύνολα	2.425.685	687.665	4.377.918	25.752

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Τροποποιημένες Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019, οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και έχουν ελεγχθεί από την ελεγκτική εταιρεία «BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.».

Πληροφορίες για τα συνδεδεμένα μέρη παρατίθενται στην ενότητα 3.13 «Περιγραφή Βασικών Μισθωτών» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Τα έξοδα που πραγματοποιήθηκαν προς τα συνδεδεμένα μέρη αφορούν σε αμοιβές των μελών του Δ.Σ., οι οποίες για το 2019 ήταν €25.752, για το 2020 €25.789 και το 2021 €25.608.

Τα έσοδα που πραγματοποιήθηκαν προς τα συνδεδεμένα μέρη αφορούν για το 2019 έσοδα από μισθώματα €4.364 χιλ. και έσοδα από παροχή υπηρεσιών €14 χιλ., ενώ για το 2020 έσοδα από μισθώματα ποσό €3.264 χιλ. και το 2021 έσοδα από μισθώματα €3.057 χιλ..

Οι απαιτήσεις του Ομίλου από τα συνδεδεμένα μέρη για το έτος 2019 αφορούν σε απαιτήσεις απο επιταγές €1.233 χιλ., απαιτήσεις από πάγια €977 χιλ., απαιτήσεις από τιμολογήσεις παροχής υπηρεσιών €15 χιλ. και απαιτήσεις από μισθώματα €201 χιλ..

Οι απαιτήσεις του Ομίλου από τα συνδεδεμένα μέρη για το έτος 2020 αφορούν σε απαιτήσεις απο μισθώματα ύψους €18 χιλ. και απαιτήσεις από επιταγές €148 χιλ. ενώ οι απαιτήσεις του Ομίλου από τα συνδεδεμένα μέρη για το έτος 2021 αφορούν σε απαιτήσεις απο μισθώματα €24 χιλ.

Οι υποχρεώσεις του Ομίλου προς τα συνδεδεμένα μέρη αφορούν για το έτος 2019 ποσό €30 χιλ. από προκαταβολή μισθώματος και €658 χιλ. προς τον μέτοχο κ. Μιχαήλ Ευμορφίδη. Ο Μιχαήλ Ευμορφίδης ήταν μοναδικός μέτοχος της CITYSTOP από το 2010 μέχρι και το 2018. Προκειμένου να χρηματοδοτηθεί η ανάπτυξη της, ο μέτοχος είχε προβεί σε καταβολές προς την εταιρεία έναντι μελλοντικής αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου. Η αύξηση αυτή δεν ολοκληρώθηκε, με αποτέλεσμα το 2018 που έγινε η απόκτηση των μετοχών της CITYSTOP από την ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ, να υφίσταται υποχρέωση προς τον κ. Μιχαήλ Ευμορφίδη ύψους €658 χιλ. Το ποσό αυτό μεταφέρθηκε από το λογαριασμό «Ποσά έναντι Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου» σε λογαριασμό βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων προς τον κ. Μιχαήλ Ευμορφίδη.

Οι υποχρεώσεις του Ομίλου προς τα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν για το 2021 Υποχρεώσεις προς τους μετόχους Μιχαήλ Ευμορφίδη €315 χιλ. και Πάυλο Ευμορφίδη €315 χιλ., τα οποία αφορούν σε υπόλοιπα από μερίσματα χρήσης 2020 και καταβλήθηκαν στους προαναφερθέντες μετόχους εντός της χρήσης 2022.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι, οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη πραγματοποιούνται με τους συνήθεις όρους της αγοράς και είναι σύμφωνες με τη συνήθη συναλλακτική πρακτική και την υιοθετημένη τιμολογιακή πολιτική που ισχύει για μη συνδεδεμένα μέρη. Δεν έχουν παρασχεθεί ή ληφθεί οποιεσδήποτε εξασφαλίσεις ή εγγυήσεις για τις υφιστάμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις και η τακτοποίησή τους γίνεται σύμφωνα με την εκάστοτε πιστωτική πολιτική της Εταιρείας.

Οι αμοιβές των μελών των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και των Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών της Εταιρείας παρατίθενται στην ενότητα 3.24 «Αμοιβές και Οφέλη». Η Εταιρεία δεν έχει παράσχει δάνεια, εγγυήσεις ή πιστώσεις προς τα βασικά διοικητικά της στελέχη και τα λοιπά πρόσωπα της παρ. 2 του άρθρου 99 του Ν. 4548/2018.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 01.01.2022 - 04.05.2022

Κατηγορία	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Επιταγές εισπρακτέες	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα					
COCO-MAT				615.037,76	
SPICK AND SPAN			151.944,28	189.930,35	

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 01.01.2022 - 04.05.2022

Κατηγορία	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Επιταγές εισπρακτέες	Έσοδα	Έξοδα
A. ΤΕΡΖΑΚΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.	27.164,44			3.103,10	
HOTEL CLUSTER			1.732.775,76	2.187.602,34	
ZEALOTS OF NATURE				52.752,70	
TO AND FRO				9.528,80	
PUMPKIN & BAMBOO				16.727,51	
Συμμετοχές/μερίσματα					
Μιχαήλ Ευμορφίδης					
Πάυλος Ευμορφίδης					
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.					
Μ. Διαμαντόπουλος					3.145,14
Δ. Αράρ					2.500,00
Σ. Αλεξίου					3.655,98
Σύνολα	27.164,44	0,00	1.884.720,04	3.074.682,56	9.301,12

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι από την 04.05.2022 και μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν υπάρχουν σημαντικές συναλλαγές με τα συνδεδεμένα προς αυτή μέρη, κατά την έννοια του ΔΛΠ 24.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την εταιρεία GRANT THORNTON, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, όπως αναγράφονται στην από 25.05.2022 έκθεσή της.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχει διενεργηθεί νομικός έλεγχος από το Νομικό Ελεγκτή, όπως περιγράφεται στην από 25.05.2022 Έκθεση Συμπερασμάτων Νομικού Ελέγχου.

3.22 Μερισματική Πολιτική

Σύμφωνα με το άρθρο 27 του Ν. 2778/1999, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 19 του Ν. 4141/2013, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται να διανέμουν ετησίως τουλάχιστον το 50% των ετησίων καθαρών προς διανομή κερδών τους. Τα κέρδη που σχετίζονται με την υπεραξία από την πώληση ακινήτων δεν συμπεριλαμβάνονται στη διανομή.

Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης επιτρέπεται η μη διανομή του 50% που προβλέπει το άρθρο 27 του Ν. 2778/1999 ή η διανομή χαμηλότερου ποσοστού έως των ορίων του Ν. 4548/2018 είτε προς σχηματισμό έκτακτου αφορολογήτου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου είτε προς δωρεάν διανομή μετοχών προς τους μετόχους με αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του Ν. 4548/2018.

Σύμφωνα με το άρθρο 160 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, στον υπολογισμό των κερδών προς διανομή δεν περιλαμβάνονται τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες (αφαιρούνται τα ποσά των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη) και η κράτηση για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού.

Μέρισμα δικαιούται κάθε μέτοχος που αναγράφεται στο Μητρώο Κινητών Αξιών κατά την ημέρα προσδιορισμού δικαιούχων μερίσματος (record date) όπως αυτή θα προσδιορίζεται από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Η Εταιρεία διανέμει μερίσματα σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την ισχύουσα νομοθεσία περί Α.Ε.Α.Π. και υπό την προϋπόθεση ότι (α) η διανομή αυτή είναι εφικτή από τη γενικότερη οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και (β) η νομοθεσία ή η επιχειρηματική πολιτική της Εταιρείας δεν επιβάλλει τον σχηματισμό αποθεματικών. Ωστόσο, δεν υπάρχουν εγγυήσεις για το ύψος του μερίσματος που θα καταβάλλει η Εταιρεία στο μέλλον.

Δεν υφίστανται περιορισμοί στη διανομή μερισμάτων.

Η Εταιρεία ανά χρήση διένειμε τα ακόλουθα μερίσματα:

1. Χρήση 2019: €1.800.000 ή €0,05 ανά μετοχή
2. Χρήση 2020: €1.350.000 ή €0,0375 ανά μετοχή

Σημειώνεται ότι, οι νέοι μέτοχοι δε θα δικαιούνται μερίσμα από τα κέρδη χρήσης 2021.

Κατά την παράγραφο 3 του άρθρου 160 του Ν. 4548/2018, το προς διανομή ποσό θα καταβάλλεται στους μετόχους μέσα σε δύο (2) μήνες από την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας που ενέκρινε τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και αποφάσισε τη διανομή. Ο τόπος και ο τρόπος καταβολής του μερίσματος θα ανακοινώνονται μέσω του Χ.Α.

Όσα μερίσματα δεν ζητήθηκαν εντός πενταετίας από το τέλος της χρήσης εντός της οποίας διανεμήθηκαν, παραγράφονται. Μέτοχοι που δεν ζήτησαν εγκαίρως τα μερίσματά τους δεν έχουν κατά της Εταιρείας καμία αξίωση για τόκους.

Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία (άρθρο 162 του Ν. 4548/2018) και με την επιφύλαξη των περιορισμών που θέτει ο Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία μπορεί, με απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου, να καταβάλει προσωρινό μερίσμα, εφόσον καταρτισθούν οικονομικές καταστάσεις από τις οποίες προκύπτει ότι υφίστανται τα προς τούτο αναγκαία ποσά και υποβληθούν στις διατυπώσεις δημοσιότητας του Ν.4548/2018 δύο (2) μήνες πριν τη διανομή του προμερίσματος. Το ποσό που θα διανεμηθεί ως προσωρινό μερίσμα δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των κερδών που προκύπτει με βάση την παράγραφο 2 του άρθρου 159 του Ν.4548/2018, ήτοι δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των αποτελεσμάτων της τελευταίας χρήσης που έχει λήξει, προσαυξημένο με τα κέρδη, τα οποία προέρχονται από προηγούμενες χρήσεις και δεν έχουν διατεθεί, και τα αποθεματικά για τα οποία επιτρέπεται και αποφασίστηκε από τη γενική συνέλευση η διανομή τους, και μειωμένο: (α) κατά το ποσό

των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη, (β) κατά το ποσό των ζημιών προηγούμενων χρήσεων και (γ) κατά τα ποσά που επιβάλλεται να διατεθούν για το σχηματισμό αποθεματικών, σύμφωνα με το νόμο και το καταστατικό.

Σύμφωνα με το άρθρο 159 του Ν. 4548/2018 με την επιφύλαξη των διατάξεων για τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου, δεν μπορεί να γίνει οποιαδήποτε διανομή στους μετόχους, εφόσον, κατά την ημερομηνία λήξης της τελευταίας χρήσης, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας (καθαρή θέση), όπως προσδιορίζονται στο νόμο, είναι ή, ύστερα από τη διανομή αυτή, θα γίνει κατώτερο από το ποσό του κεφαλαίου, προσαυξημένου με: (α) τα αποθεματικά, των οποίων η διανομή απαγορεύεται από το νόμο ή το καταστατικό, (β) τα λοιπά πιστωτικά κονδύλια της καθαρής θέσης, τα οποία δεν επιτρέπεται να διανεμηθούν, και (γ) τα ποσά των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη και μειωμένο κατά το ποσό του κεφαλαίου που έχει καλυφθεί αλλά δεν έχει καταβληθεί, όταν το τελευταίο δεν εμφανίζεται στο ενεργητικό του ισολογισμού.

3.23 Δικαστικές, Διοικητικές και Διαιτητικές Διαδικασίες

Η Εταιρεία δηλώνει ότι, για περίοδο δώδεκα μηνών που προηγούνται της ημερομηνίας του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν είχε διοικητικές, δικαστικές ή διαιτητικές διαδικασίες (συμπεριλαμβανομένης κάθε τέτοιας διαδικασίας που εκκρεμεί ή ενδέχεται να κινηθεί εναντίον της Εταιρείας και έχει περιέλθει σε γνώση της), οι οποίες μπορεί να έχουν ή είχαν προσφάτως σημαντικές επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική κατάσταση ή στην κερδοφορία της Εταιρείας, με εξαίρεση τις ακόλουθες:

A. Δικαστικές υποθέσεις που αφορούν στα ακίνητα της Εταιρείας

(α) Αναφορικά με το ξενοδοχείο COCOMAT ATHENS BC επί της οδού Φαλήρου 5 και παρόδου Συγγρού 34 στην Αθήνα

1. Η Εταιρεία έχει στην κυριότητά της οικόπεδο συνολικής επιφανείας 762,67 τ.μ., στη συνοικία «Μακρυγιάννη» του Δήμου Αθηναίων και, συγκεκριμένα, επί της παρόδου της Λεωφόρου Συγγρού (αρ. 34), και επί της οδού Φαλήρου (αρ. 5). Για το οικόπεδο αυτό, 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 Κτιρίου Δεκαώροφου Ξενοδοχείου με τρία Υπόγεια, φυτεμένο δώμα και ασκεπή πισίνα*», και β) Οι με αρ. 379/2018 και 24/2019 αναθεωρήσεις της Έγκρισης Δόμησης και της Άδειας Δόμησης, αντίστοιχα, της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αθηναίων. Ήδη με τις αρχικές (υπό α) άδειες, εγκρίθηκε η «*ανέγερση νέου Κτιρίου Δεκαώροφου Ξενοδοχείου με τρία Υπόγεια, φυτεμένο δώμα και ασκεπή πισίνα*», δυνάμει των οποίων ξεκίνησε η ανέγερση του δεκαώροφου ξενοδοχείου τελικού ύψους 32 + 1 = 33 μέτρων. Με τις υπό β άδειες, αναθεωρήθηκαν οι αρχικές, λόγω νέου τοπογραφικού, διαγράμματος δόμησης, αλλαγών στις όψεις και εσωτερικών διαρρυθμίσεων. Συνολικά, με τις άδειες αυτές εγκρίθηκε η ανέγερση του υφιστάμενου δεκαώροφου ξενοδοχείου, το οποίο κατασκευάστηκε βάσει των αδειών αυτών και έχει τεθεί σε λειτουργία.

1.1. Κάτοικοι της περιοχής άσκησαν ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την με αρ. κατ. 943/2019 αίτηση ακύρωσης κατά όλων των αδειών του κτιρίου (αρχικής και αναθεώρησης, καθώς και των αντίστοιχων εγκρίσεων δόμησης). Επί της αιτήσεως, εκδόθηκε η με αρ. 2102/2019 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας με την οποία η αίτηση έγινε εν μέρει δεκτή. Πιο συγκεκριμένα, το Δικαστήριο ακύρωσε μόνο τις αναθεωρήσεις της αρχικής άδειας δόμησης και έγκρισης αντίστοιχα, δηλαδή την υπ' αριθ. 24/2019 άδεια και την σε αυτή ενσωματούμενη 379/2018 έγκριση δόμησης της ΥΔΟΜ Δήμου Αθηναίων. Προκειμένου να αχθεί στην κρίση αυτή, το Δικαστήριο έκανε δεκτό ότι για την ανέγερση κτιρίων πλησίον

μνημείων εγγεγραμμένων στον Κατάλογο Παγκόσμιας Κληρονομιάς, όπως η Ακρόπολη και εντός του αρχαιολογικού χώρου των Αθηνών, όπως εν προκειμένω, απαιτείται υποχρεωτικά η προηγούμενη γνωμοδότηση του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου και η συνακόλουθη έγκριση της Υπουργού Πολιτισμού για κάθε άδεια αρχική ή κατόπιν αναθεώρησης. Εν προκειμένω, τέτοια γνώμη του ΚΑΣ δεν υπήρχε, οπότε ακυρώθηκε η συγκεκριμένη άδεια (24/2019), καθώς μόνη αυτή κρίθηκε ότι είχε προσβληθεί εμπρόθεσμα. Η αρχική άδεια δόμησης (15/2017), στην οποία είχε ενσωματωθεί η 288/2016 Έγκριση Δόμησης, τυπικά διέλαθαν του ελέγχου του Συμβουλίου της Επικρατείας, καθώς ως προς αυτές η αίτηση κρίθηκε ότι είχε ασκηθεί εκπρόθεσμα. Ως εκ τούτου, η υπ' αριθ. 15/2017 άδεια δόμησης και η υπ' αριθ. 288/2016 έγκριση δόμησης παρέμειναν σε ισχύ.

- 1.2. Συναφώς προς τη με αρ. κατ. 943/2019 αίτηση ακύρωσης, έχει ασκηθεί ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας (Ολομέλεια) η με αρ. κατ. 83/2019 αίτηση αναστολής από τους ίδιους αιτούντες. Κατά της παραπάνω αίτησης αναστολής, η Εταιρεία έχει ασκήσει το με αρ. κατ. 242/2019 υπόμνημα παρεμβαίνοντας. Επί της εν λόγω αίτησης αναστολής, εκκρεμεί ακόμη η έκδοση απόφασης από το Δικαστήριο. Ωστόσο, σήμερα παρέλκει η έκδοση τέτοιας απόφασης, καθώς έχει ήδη εκδοθεί η οριστική 2102/2019 απόφαση επί της αντίστοιχης αίτησης ακύρωσης. Έτσι, αναμένεται η έκδοση απόφασης με την οποία θα απορριφθεί και τυπικά η αίτηση αναστολής, καθώς η δίκη για την αναστολή είναι σήμερα άνευ αντικειμένου.
- 1.3. Συναφώς έχει ασκηθεί από τους ίδιους αιτούντες η με αρ. κατ. 6223/2021 αίτηση για τη συμμόρφωση της Διοίκησης με την απόφαση ΣτΕ 2102/2019. Η Εταιρεία κατέθεσε το από 11.05.2022 υπόμνημα. Η αίτηση συζητήθηκε στο αρμόδιο Συμβούλιο Συμμόρφωσης του δικαστηρίου στις 23.05.2022 και αναμένεται η απόφαση.
2. Στη συνέχεια, οι ίδιοι ως άνω αιτούντες ζήτησαν από την ΥΔΟΜ του Δήμου Αθηναίων να ανακαλέσει τις υπ' αριθ. 15/2017 και 288/2016 άδεια και έγκριση δόμησης αντίστοιχα, προβάλλοντας επιχειρηματολογία στη βάση της με αρ. 2102/2019 απόφασης της Ολομέλειας του ΣτΕ ως προς την αναγκαιότητα προηγούμενης θετικής γνώμης του ΚΑΣ και έγκρισης της Υπουργού Πολιτισμού και επικαλούμενοι λόγους υπέρτερου δημοσίου συμφέροντος, όπως προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος. Ο Δήμος Αθηναίων δεν προέβη στην ανάκληση της επίμαχης άδειας, ενημέρωσε δε σχετικά τους αιτούντες με το με αρ. 23887/2020 έγγραφο της Διεύθυνσης Δόμησης, της Γενικής Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών. Ακολούθως, οι αιτούντες άσκησαν ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών τη με αρ. κατ. ΑΚ413/2020 αίτηση ακύρωσης κατά του Δήμου Αθηναίων, προς ακύρωση της παράλειψης του Δήμου Αθηναίων να ανακαλέσει, ως παρανόμως εκδοθείσα, τη με αρ. 15/2017 αρχική άδεια δόμησης με το επιχείρημα ότι η Διοίκηση είχε δέσμια αρμοδιότητα να ανακαλέσει την συγκεκριμένη άδεια δόμησης για τους ίδιους ανωτέρω λόγους. Κατά της παραπάνω αίτησης ακύρωσης, ασκήθηκε η με αρ. κατ. Π128/2022 παρέμβαση της Εταιρείας. Δικάσιμος ορίστηκε, μετ' αναβολής, η 14.03.2022, οπότε η υπόθεση συζητήθηκε. Εκδόθηκε η με αρ. 767/2022 απόφαση, η οποία είναι αναβλητική, δίχως το δικαστήριο να εξετάσει την ουσία της υπόθεσης, ενώ νέα δικάσιμος ορίστηκε η 10.10.2022.
3. Παράλληλα, μετά την έκδοση της απόφασης ΟΛΣτΕ 2102/2019, και ενώ το κτίριο είχε αποπερατωθεί και το ξενοδοχείο ήταν σε λειτουργία, το Υπουργείο Πολιτισμού επανεξέτασε το αίτημα της Εταιρείας για την έκδοση των ως άνω οικοδομικών αδειών. Πιο συγκεκριμένα, η Διοίκηση έθεσε το ζήτημα στο ΚΑΣ και, ακολούθως, στην Υπουργό Πολιτισμού. Συναφώς, εκδόθηκε η με αρ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΠΚΑΧΜΑΕ/116714/79457/2446/1259/22.07.2020 απόφαση της Διεύθυνσης Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων του Υπουργείου Πολιτισμού, με την οποία εγκρίθηκε τροποποιημένη ως προς το μέγιστο ύψος η μελέτη ανέγερσης του ξενοδοχείου και καθορίστηκε ως μέγιστο ύψος του ξενοδοχείου τα 24 μέτρα, αντί των 33 μέτρων που προέβλεπαν οι οικοδομικές άδειες. Κατά της από 22.07.2020 αυτής πράξης του Υπουργείου Πολιτισμού, η Εταιρεία άσκησε αίτηση θεραπείας ενώπιον του Υπουργείου, ζητώντας την ανάκλησή της, υποστηρίζοντας ότι

παρανόμως και δίχως την προσήκουσα αιτιολογία επιβλήθηκε μειωμένος συντελεστής ύψους στην επίμαχη οικοδομή ιδιοκτησίας της. Κατά της -αρχικά- σιωπηρής απόρριψης της παραπάνω αίτησης θεραπείας, καθώς και κατά της ίδιας της ανωτέρω από 22.07.2020 πράξης του Υπουργείου Πολιτισμού, η Εταιρεία άσκησε αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας (υπ' αριθ. 1802/2021) επαναλαμβάνοντας τους ίδιους λόγους ακύρωσης. Στη συνέχεια, με τη αρ. 549733/15.11.2021 απόφασή της, η Διεύθυνση Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων του Υπουργείου Πολιτισμού απέρριψε ρητά την ως άνω αίτηση θεραπείας. Κατά της απόφασης αυτής, η Εταιρεία άσκησε νέα αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας (υπ' αριθ. 136/2022) με την ίδια επιχειρηματολογία. Οι δύο παραπάνω αιτήσεις ακύρωσης εκκρεμούν.

Για περισσότερες πληροφορίες βλέπε ενότητα 2.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Δραστηριότητα της Εταιρείας, τον παράγοντα κινδύνου «Η νομική αβεβαιότητα ως προς τις άδειες δόμησης του κτιρίου (ξενοδοχείου COCOMAT ATHENS BC) της Εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5 και παρόδου Συγγρού 34 στην Αθήνα και ως προς το καθεστώς των όρων δόμησης στην περιοχή όπου κείται η ιδιοκτησία δύναται να οδηγήσει στον ουσιώδη περιορισμό της εκμετάλλευσης του ξενοδοχείου που λειτουργεί σήμερα στο εν λόγω ακίνητο και σε αυτήν ακόμη τη διακοπή της λειτουργίας του ξενοδοχείου και συνακόλουθα σε μείωση του μισθώματος που λαμβάνει η Εταιρεία ή και σε καταγγελία της μίσθωσης του κτιρίου και άρα να επιδράσει αρνητικά στην επιχειρηματική δραστηριότητα και τα αποτελέσματα της Εταιρείας».

(β) Αναφορικά με το ακίνητο της Εταιρείας στο Νέο Ψυχικό, Λ. Κηφισίας 340

Η Τράπεζα Αττικής, μισθώτρια του επί της Λεωφόρου Κηφισίας 340 καταστήματος της Εταιρείας, αφού κατήγγειλε πρόωρα τη σύμβαση μίσθωσης ισχυριζόμενη την ύπαρξη κεκρυμμένου ελαττώματος στο μίσθιο, άλλως λόγω μεταμέλειας, άσκησε στις 28.06.2021 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 20.07.2021 αγωγή κατά της Τράπεζας Αττικής, ερειδόμενη 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 απόφαση που διατάσσει τη διεξαγωγή πραγματογνωμοσύνης για τα τεχνικά ζητήματα της υπόθεσης. Η υπόθεση βρίσκεται στο στάδιο διεξαγωγής της πραγματογνωμοσύνης. Η έκβαση της υπόθεσης δύναται να πιθανολογηθεί θετική για την εταιρεία.

(γ) Αναφορικά με το ακίνητο της Εταιρείας στα Χανιά

Εκκρεμεί αγωγή αναγνωριστική της κυριότητας για το ακίνητο της Εταιρείας (αγροτεμάχιο με κτίσμα), που βρίσκεται στη θέση «Απιδοπούλες» Ακρωτηρίου Χανίων Κρήτης και ειδικότερα 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 απόφαση που διατάσσει τη διεξαγωγή πραγματογνωμοσύνης, η οποία δεν έχει επισπευσθεί μέχρι σήμερα από τα διάδικα μέρη. Η έκβαση της υπόθεσης δε δύναται να προβλεφθεί.

(δ) Αναφορικά με το ακίνητο της Εταιρείας στην Κηφισιά, Τατοΐου 161

Η Εταιρεία έχει ασκήσει αγωγή διανομής σε βάρος της συνιδιοκτήτριας ακινήτου της, με την οποία ζητά 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 υπόθεση εκκρεμεί στον πρώτο βαθμό. Η έκβαση της υπόθεσης δεν δύναται να προβλεφθεί.

(ε) Αναφορικά με τα τρία γήπεδα της Εταιρείας στην Ελαφονήσο Λακωνίας

Στις 30 Ιουλίου 2021 η εταιρεία απέκτησε τρία γήπεδα στη θέση Λεύκη Ελαφονήσου Νομού Λακωνίας συνολικής επιφάνειας 13.780,32 τμ. έναντι του ποσού των €390.000, μέσω πλειστηριασμού. Ειδικότερα, μετά την ανάδειξη της Εταιρείας ως υπερθεματίστριας στους από 16.06.2021 πλειστηριασμούς των ακινήτων αυτών, ασκήθηκαν από τον καθού η εκτέλεση ανακοπές, με τις οποίες επιδιώκει την ακύρωση της συνταχθείσας έκθεσης πλειστηριασμού και κατακύρωσης και της εκτελεστικής διαδικασίας εν γένει και την ανατροπή των αποτελεσμάτων του πλειστηριασμού. Η έκβαση των ανακοπών πιθανολογείται θετική για την Εταιρεία.

Β. Δικαστικές υποθέσεις που αφορούν σε διοικητικά πρόστιμα, πράξης επιβολής φόρων, εισφορών, τελών κατά της Εταιρείας

(α) 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.

(β) 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.

(γ) 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.

(δ) 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. 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.

(ε) Επί της ασκηθείσας αίτησης ακύρωσης της εταιρείας, με την ιδιότητά της ως διαδόχου της εταιρείας «MAXI ABEE», κατά του Δήμου Αλίμου ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων για ακύρωση προστίμου υπαίθριας διαφήμισης ύψους €3.000, εξεδόθη απόφαση, με την οποία έγινε αυτή δεκτή.

(στ) Η εταιρεία MAXI ABEE 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 προδικαστικές αποφάσεις που διέταξαν την παροχή στοιχείων προκειμένου να τεκμηριωθεί η ύπαρξη ενδοκοινοτικής παράδοσης. Τα στοιχεία προσκομίστηκαν και αναμένεται η έκδοση οριστικής απόφασης. Η θετική έκβαση των δικών δύναται να υποστηριχθεί βάσιμα, δεδομένου ότι οι προβαλλόμενοι από την Εταιρεία λόγοι είναι σύμφωνοι με το Ευρωπαϊκό Δίκαιο. Σημειώνεται ότι οι πράξεις προσδιορισμού ΦΠΑ μετά των προσαυξήσεων, συνολικού ποσού €364.377,14, έχουν εξοφληθεί από την Εταιρεία.

(ζ) Κατόπιν ελέγχου που διενεργήθηκε από την Δ.Ο.Υ. Ξάνθης σε βάρος της δικαιοπαρόχου της Εταιρείας MAXI ABEE, επιβλήθηκε στην Εταιρεία πρόστιμο ποσού €16.521,18. Η Εταιρεία έχει πληρώσει το πρόστιμο και ταυτοχρόνως, προσέφυγε κατά της πράξης επιβολής προστίμου και ζήτησε την ακύρωση, άλλως τη μεταρρύθμισή της. Η προσφυγή της Εταιρείας έγινε πρωτοδίκως μερικώς δεκτή και συγκεκριμένα το Δικαστήριο μεταρρύθμισε την απόφαση ως προς το μέρος της με το οποίο επιβλήθηκε πρόστιμο €15.054,52, το οποίο προσδιόρισε αντ' αυτού σε ποσό €293,33. Ήδη ασκήθηκε έφεση εκ μέρους της ΑΑΔΕ, η οποία εκκρεμεί.

(η) Σε βάρος της δικαιοπαρόχου της Εταιρείας, MAXI ABEE, είχε εκδοθεί το έτος 2011 ΠΕΕ από το ΙΚΑ Αμαρουσίου, με την οποία επιβλήθηκαν εισφορές ύψους €10.310,41. Οι εισφορές αυτές έχουν πληρωθεί από την MAXI ABEE. Στη συνέχεια και μετά την απόρριψη ενδικοφανούς προσφυγής της MAXI ABEE με την οποία ζητούσε την ακύρωση της ΠΕΕ, η Εταιρεία, ως διάδοχος της MAXI ABEE, άσκησε προσφυγή ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων, η οποία εκκρεμεί. Η έκβαση της υπόθεσης είναι αβέβαιη.

(θ) Σε βάρος της Εταιρείας επιβλήθηκε πρόστιμο ποσού €15.000 από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς λόγω παράβασης του άρθρου 25 του Ν. 2778/99 και συγκεκριμένα λόγω μη αποτίμησης των επενδύσεων της στις 30.06.2018. Η Εταιρεία προσέφυγε κατά της απόφασης επιβολής προστίμου ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων, ζητώντας την ακύρωση, άλλως τη μεταρρύθμισή της. Η εκδίκαση της προσφυγής εκκρεμεί.

Γ. Λοιπές δικαστικές υποθέσεις

(α) 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. Η έκβαση της υπόθεσης αναμένεται συνολικά θετική.

(β) Η Εταιρεία έχει υπεισέλθει στην αγωγή που είχε ασκήσει η δικαιοπάροχος της MAXI ABEE κατά τρίτου προσώπου, πρώην συνεργάτη της, περί καταδίκης του σε καταβολή χρηματικής ικανοποίησης λόγω ηθικής βλάβης συνιστάμενης σε βλάβη της φήμης και της εμπορικής της πίστης. Η αγωγή αυτή έχει γίνει πρωτοδίκως δεκτή. Συγκεκριμένα επιδικάστηκε υπέρ της Εταιρείας χρηματική ικανοποίηση ποσού €3.000, πλέον τόκων και εξόδων. Ήδη ο αντίδικος άσκησε έφεση κατά της απόφασης.

Ο παραπάνω αντίδικος της Εταιρείας είχε ασκήσει (αντίθετη) αγωγή κατά της Εταιρείας περί καταβολής αποζημίωσης ποσού €288.445,07 λόγω ενδοσυμβατικής ευθύνης, η οποία απορρίφθηκε τόσο στον πρώτο όσο και στον δεύτερο βαθμό. Ήδη ο αντίδικος άσκησε αίτηση αναίρεσης κατά της απόφασης του Εφετείου.

Η έκβαση της υπόθεσης αυτής αναμένεται θετική για την Εταιρεία λόγω και της κατ' επανάληψη παραδοχής των θέσεων της.

(γ) Η δικαιοπάροχος της Εταιρείας, MAXI ABEE, είχε ασκήσει αγωγή κατά τρίτου προσώπου με την οποία ζητούσε την επιδίκαση χρηματικής ικανοποίησης λόγω ηθικής 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, για την αποκατάσταση της ηθικής της βλάβης, πλέον τόκων και δικαστικών εξόδων. Αναμένεται η τελεσιδικία της απόφασης. Ο αντίδικος 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. Η έκβαση της υπόθεσης αναμένεται συνολικά θετική για την Εταιρεία.

(δ) Η δικαιούχος της Εταιρείας, MAXI ABEE, είχε ασκήσει αγωγή κατά τρίτου για την επιδίκαση ποσού €91.579,98 από ανεξόφλητα τιμολόγια. Τη δίκη αυτή συνεχίζει η Εταιρεία ως διάδοχος της MAXI ABEE. Η αγωγή της Εταιρείας έγινε δεκτή καθ' ολοκληρίαν σε πρώτο βαθμό και της επιδικάστηκε ποσό €91.579,98, πλέον τόκων και εξόδων. Η εναγόμενη άσκησε έφεση κατά της απόφασης, η οποία εκκρεμεί. Η Εταιρεία έχει προβεί στην εγγραφή προσημείωσης υποθήκης σε ακίνητο της εναγόμενης για την εξασφάλιση της απαίτησής της, πλην όμως η είσπραξη του ποσού παρίσταται αβέβαιη λόγω ύπαρξης βαρών στην ακίνητη περιουσία της.

(ε) Η Εταιρεία, με την ιδιότητά της ως διαδόχου της εταιρείας MAXI ABEE, άσκησε αγωγή κατά τρίτου για την επιδίκαση ποσού €121.744,56 από ανεξόφλητα τιμολόγια που είχαν εκδοθεί στο πλαίσιο εμπορικής συνεργασίας τους, η οποία έγινε δεκτή σε πρώτο βαθμό. Αναμένεται η τελεσιδικία της απόφασης. Επίσης, η Εταιρεία είχε ασκήσει αγωγή για την επιδίκαση του ίδιου ως άνω ποσού σε βάρος του εγγυητή του χρέους. Η αγωγή έγινε δεκτή στον πρώτο βαθμό. Κατά της απόφασης ασκήθηκε έφεση, η οποία εκκρεμεί, και ανακοπή ερημοδικίας, η οποία ήδη απορρίφθηκε. Η τελική έκβαση των παραπάνω δικών και η εισπραξιμότητα των τυχόν επιδικασθόμενων ποσών είναι αβέβαιη.

(στ) Η Εταιρεία έχει ασκήσει σε βάρος τρίτων αγωγή διάρρηξης καταδολιευτικής δικαιοπραξίας για την είσπραξη απαιτήσεων που διατηρούσε η δικαιούχος της MAXI ABEE κατά του καταδολιευτικώς μεταβιβάσαντα, προερχόμενων από την εμπορική συνεργασία τους. Η αγωγή έχει γίνει δεκτή στον πρώτο βαθμό. Επ' αυτής ασκήθηκε έφεση, η οποία εκκρεμεί.

(ζ) Έχει επιδικαστεί στην Εταιρεία ποσό €170.000 δυνάμει απόφασης του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Ξάνθης κατά της εταιρείας εδρεύουσας στην αλλοδαπή που αφορά μη καταβληθέντα δικαιώματα εισόδου στο σύστημα franchise της δικαιούχου MAXI ABEE. Η ως άνω απόφαση έχει καταστεί τελεσίδικη και εκκρεμεί η εκτέλεσή της στην αλλοδαπή.

(η) Η θυγατρική της Εταιρείας PAVILLEM έχει ασκήσει αγωγή κατά τρίτου με αίτημα να υποχρεωθεί να της καταβάλει το ποσό των €10.000 από ανεξόφλητα τιμολόγια παροχής υπηρεσιών, δικάσιμος για τη συζήτηση της οποίας δεν έχει οριστεί ακόμα. Η έκβαση της υπόθεσης πιθανολογείται θετική.

(θ) Σε βάρος της θυγατρικής της Εταιρείας PAVILLEM είχε ασκηθεί αγωγή από τρίτον περί επιδίκαση αποζημίωσης ύψους €19.851,80 λόγω πρόωρης καταγγελίας της σύμβασης παροχής υπηρεσιών συντήρησης ανελκυστήρων, η οποία απορρίφθηκε. Η PAVILLEM είχε ασκήσει ανταγωγή για την επιδίκαση αποζημίωσης €17.417 λόγω πλημμελούς εκτέλεσης έργου, η οποία έγινε δεκτή και της επιδικάσε ποσό €12.325,60, πλέον τόκων και εξόδων. Ο αντίδικος άσκησε έφεση, η οποία εκκρεμεί. Η έκβαση της υπόθεσης είναι αβέβαιη.

(ι) Σε βάρος της Εταιρείας ασκήθηκε αίτηση ασφαλιστικών μέτρων από τον διαχειριστή της κοινωνίας των συνιδιοκτητών του επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης 70 στη Βούλα κτιρίου με αίτημα να παύσει η

λειτουργία της κεραίας κινητής τηλεφωνίας που έχει εγκατασταθεί στο δώμα του κτιρίου, η οποία συζητήθηκε και αναμένεται η έκδοση απόφασης. Παρά τη δυσχέρεια της υπόθεσης καθώς αφορά σε ζητήματα Κανονισμών πολυκατοικιών, η έκβαση της υπόθεσης δύναται να πιθανολογηθεί θετική στο συγκεκριμένο στάδιο.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχει διενεργηθεί νομικός έλεγχος από το Νομικό Ελεγκτή, όπως περιγράφεται στην από 25.05.2022 Έκθεση Συμπερασμάτων Νομικού Ελέγχου.

3.24 Αμοιβές και Οφέλη

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2021, κατεβλήθησαν από την Εταιρεία και από τις θυγατρικές, στα μέλη των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών οργάνων, καθώς και στα Ανώτερα Διοικητικά της Στελέχη, αμοιβές, συμπεριλαμβανομένης οποιασδήποτε υπό όρους ή ετεροχρονισμένης αμοιβής καθώς και οφέλη, για κάθε είδους υπηρεσία που παρείχαν, όπως παρατίθενται στον ακόλουθο πίνακα:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Μεικτές Ετήσιες Αμοιβές 2021 (ποσά σε €) ¹	Εισφορές Εργοδότη 2021 (ποσά σε €)	Καθαρές Αμοιβές 2021 (1) (ποσά σε €) ²
Αράρ Δαυίδ του Ιακώβ	Πρόεδρος Δ.Σ. & Επιτροπής Ελέγχου	6.000,00	6.000,00	6.000,00
Μπομπόλιας Χρήστος του Νικολάου	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. & Μέλος Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων	0	0	0
Αλεξίου Στυλιανός του Παναγιώτη	Διευθύνων Σύμβουλος & Μέλος Επιτροπής Επενδύσεων	9.140,62	2.080,30	7.849,97
Κανελλόπουλος Πάυλος του Άγγελου	Μέλος Δ.Σ. & Μέλος Επιτροπής Ελέγχου	0	0	0
Διαμαντόπουλος Μόσχος του Άγγελου	Μέλος Δ.Σ., Επιτροπής Ελέγχου και Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων	6.924,00	1.463,04	5.977,56
Παλιάρη Ευαγγελία του Παναγιώτη	Μέλος Δ.Σ. & Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων	0	0	0
Ευμορφίδης Μιχαήλ του Δημητρίου ³	Μέλος Επιτροπής Επενδύσεων	0	0	0
Αρβανίτη Γεωργία του Σπυρίδωνος	Οικονομική και Διοικητική Διευθύντρια	18.281,24	4.140,59	14.371,94
Δημακοπούλου Βαΐσα του Βασιλείου	Υπεύθυνη Τεχνικών Έργων	10.782,08	2.267,89	8.590,15
Στάμου Μαριάνθη του Ιωάννη	Διευθύντρια Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου & Επενδύσεων και Μέλος Επιτροπής Επενδύσεων	16.523,43	3.744,44	13.101,66
Νικολέτου Μαρία του Χρήστου ⁴	Εσωτερική Ελέγκτρια	7.616,16	1.535,58	6.381,94
Σύνολα		75.267,53	21.231,84	62.273,22

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

1. Στα ως άνω ποσά συμπεριλαμβάνονται ασφαλιστικές εισφορές.
2. Αφορά τις καταβληθείσες αμοιβές μετά την παρακράτηση φόρου εισοδήματος και εισφορών εργαζομένων.
3. Ο κ. Μιχαήλ Ευμορφίδης αποχώρησε από την Επιτροπή Επενδύσεων την 06.05.2022.

4. Η κα Μαρία Νικολέτου, Εσωτερική Ελέγκτρια, αποχώρησε από την Εταιρεία την 12.11.2021, οπότε οι αμοιβές του πίνακα αφορούν στην περίοδο 01.01.-12.11.2021..

Επιπρόσθετα, ο Όμιλος δεν έχει επιβαρυνθεί με έξοδα που αφορούν παροχές σε είδος (πχ. για χρήση εταιρικών αυτοκινήτων, κινητού τηλεφώνου και ιδιωτικής ασφάλισης)

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι:

- Δεν υφίστανται άλλες αμοιβές και οφέλη των μελών των Διοικητικών, Διαχειριστικών, Εποπτικών Οργάνων και των Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών τόσο από την Εταιρεία όσο και από τις θυγατρικές για τη χρήση 2021, πλην αυτών που παρατίθενται στον ανωτέρω πίνακα. Οι ως άνω αμοιβές αφορούν το σύνολο των αμοιβών του έτους 2021. Σημειώνεται ότι, οι εν λόγω αμοιβές έχουν εγκριθεί στην Τακτική Γενική Συνέλευση της 07.07.2021 και έχουν προεγκριθεί οι αμοιβές για το 2022.
- Η συσσωρευμένη πρόβλεψη αποζημίωσης λόγω εξόδου από την υπηρεσία για τα ανωτέρω πρόσωπα την 31.12.2021 ανήλθε σε €1.838.
- Δεν υφίστανται συμβάσεις παροχής υπηρεσιών που να συνδέουν τα μέλη των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων και Ανωτάτων Διοικητικών Στελεχών με την Εταιρεία ή οποιαδήποτε θυγατρική, οι οποίες να προβλέπουν την παροχή οφελών κατά τη λήξη της θητείας τους. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία δεν διατηρεί λοιπές συναλλαγές με μέλη Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων καθώς και με Ανώτατα Διοικητικά Στελέχη εκτός όσων αναφέρονται στην ενότητα 3.21 «Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη» κατά την 04.05.2022.
- Στις 31.12.2021 η Εταιρεία δεν έχει καταλογίσει στα δεδουλευμένα έξοδα οποιαδήποτε ποσά για συντάξεις, αποζημιώσεις και παρεμφερή οφέλη.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι έχει θεσπιστεί Πολιτική Αποδοχών σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 109-112 του Ν.4548/2018, ως ισχύει, η οποία έχει εγκριθεί από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας την 07.07.2021 και συμμορφώνεται πλήρως με τις διατάξεις του Ν.4548/2018, όπως ισχύει.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την εταιρεία GRANT THORNTON, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, όπως αναγράφονται στην από 25.05.2022 έκθεσή της.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχει διενεργηθεί νομικός έλεγχος από το Νομικό Ελεγκτή, όπως περιγράφεται στην από 25.05.2022 Έκθεση Συμπερασμάτων Νομικού Ελέγχου.

3.25 Σημαντικές Μεταβολές στην Χρηματοοικονομική Κατάσταση της Εκδότριας

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι δεν έχει επέλθει σημαντική μεταβολή στη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας ή και των Θυγατρικών της, η οποία να έλαβε χώρα από την 31.12.2021 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, με εξαίρεση τα κατωτέρω αναφερόμενα:

- Μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας κατά €956 χιλ., την 23.05.2022 σε σχέση με την 31.12.2021, η οποία οφείλεται στις πληρωμές των δύο χρεολυτικών δόσεων του ομολογιακού δανείου συνολικής αξίας €420 χιλ. και στις εξοφλήσεις των οφειλόμενων μερισμάτων.
- Μείωση στις δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας κατά €420 χιλ., την 23.05.2022 σε σχέση με την 31.12.2021, η οποία οφείλεται στις πληρωμές των δύο χρεολυτικών δόσεων του ομολογιακού δανείου. Για περισσότερες πληροφορίες βλέπε ενότητα 3.15.2 «Δανειακές συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

- Τον Ιανουάριο του 2022, η Εταιρεία απέκτησε μέσω πλειστηριασμού διατηρητέο κτίριο στη Ασκληπιού 96-96Α, Αθήνα έναντι τιμήματος €200.002, πλέον συμβολαιογραφικών εξόδων €3.197,42. Το κτίριο βρίσκεται στη θέση «ΠΙΝΑΚΩΤΑ» και είναι συνολικής επιφάνειας 451,32 τ.μ.. Η κυριότητα έχει περιέλθει στην Εταιρεία. Για περισσότερες πληροφορίες βλέπε ενότητα 3.6 «Συνοπτική Περιγραφή των Ακινήτων του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου.

3.26 Πρόσθετες πληροφορίες

Μετοχικό Κεφάλαιο

Το καταβεβλημένο και εγγεγραμμένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31.12.2021 και κατά την 25.02.2022, ημερομηνία της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης που ενέκρινε την Αύξηση, ήταν €36.000.000, διαιρούμενο σε 36.000.000 κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €1,00 εκάστης. Με την από 25.02.2022 Ε.Γ.Σ. της Εταιρείας, αποφασίστηκε η εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. και η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά €7.200.000, καλυπτόμενη με Δημόσια Προσφορά.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο και οι Μετοχές της πλήρως αποπληρωμένες. Δεν υφίστανται Μετοχές της Εταιρείας οι οποίες δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο.

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες Μετοχές. Οι θυγατρικές της δεν κατέχουν Μετοχές της Εταιρείας. Δεν υπάρχουν μετατρέψιμες κινητές αξίες, ανταλλάξιμες κινητές αξίες ή κινητές αξίες με τίτλους επιλογής (warrants).

Δεν υπάρχουν συμφωνίες για δικαίωμα ή/και υποχρέωση απόκτησης συμμετοχής στο κεφάλαιο της Εταιρείας. Επίσης, δεν υπάρχει δέσμευση για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, η οποία να εκκρεμεί.

Σύμφωνα με δήλωση της Διοίκησης της Εταιρείας, δεν υφίστανται συμφωνίες που να προβλέπουν ότι το κεφάλαιο οποιουδήποτε μέλους του Ομίλου θα αποτελέσει το αντικείμενο δικαιώματος προαίρεσης.

Κατά την τριετία 2019-2021 και έως την 25.02.2022, ημερομηνία της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης που ενέκρινε την Αύξηση δεν έγιναν μεταβολές στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

Όλες οι Μετοχές έχουν τα ίδια δικαιώματα και υποχρεώσεις και κάθε μετοχή ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που προβλέπει ο νόμος και το Καταστατικό της Εταιρείας. Τα δικαιώματα των μετοχών της Εταιρείας περιγράφονται στην ενότητα «Δικαιώματα Μετόχων» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Ιδρυτική Πράξη και Καταστατικό

Η Εταιρεία ιδρύθηκε το 2014, μετατράπηκε σε Α.Ε.Ε.Α.Π. το 2017 και είναι εγγεγραμμένη στο ΓΕΜΗ με αριθμό 128686346000.

Η νομική κατάσταση της Εταιρείας είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους υπόκειται, όσον αφορά στην ίδρυσή της και την καταστατική της λειτουργία.

Το Καταστατικό της Εταιρείας είχε ευθυγραμμιστεί με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 δυνάμει σχετικής απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της που συνεδρίασε στις 23.12.2021.

Το Καταστατικό της Εταιρείας δεν καθορίζει όριο ιδιοκτησίας πέραν του οποίου κάθε συμμετοχή πρέπει να δημοσιοποιείται. Δεν υφίστανται στο καταστατικό δικαιώματα, περιορισμοί και προνόμια που συνδέονται με τις Μετοχές της Εταιρείας πέραν αυτών που ορίζονται από την ισχύουσα νομοθεσία. Δεν υφίστανται όροι σε σχέση με τις ενέργειες που απαιτούνται για τη μεταβολή των δικαιωμάτων μετόχων, οι οποίοι να είναι αυστηρότεροι από ό,τι απαιτεί η σχετική ισχύουσα νομοθεσία. Για τη μεταβολή των δικαιωμάτων των μετόχων, που προβλέπονται στο Καταστατικό, απαιτείται απόφαση της Γενικής Συνέλευσης και τροποποίηση της σχετική καταστατικής διάταξης με την απαρτία και πλειοψηφία που ορίζεται στα άρθρα 130 και 132 του Ν. 4548/2018, καθώς και στις λοιπές κατά περίπτωση εφαρμοστέες διατάξεις αυτού του νόμου. Σχετικώς, σημειώνεται ότι δικαιώματα μετόχων που απορρέουν απευθείας εκ του νόμου δεν δύναται να περιοριστούν, καταργηθούν ή άλλως μεταβληθούν επί τα χείρω, εκτός εάν άλλως προβλέπεται ρητά στην οικεία νομοθετική ή κανονιστική διάταξη και σύμφωνα με τους όρους και υπό τις προϋποθέσεις αυτής.

Σύμφωνα με δήλωση της Διοίκησης της Εταιρείας, δεν υφίσταται καμία διάταξη της ιδρυτικής πράξης, του καταστατικού, της διοικητικής πράξης σύστασης ή του εσωτερικού κανονισμού της Εκδότριας, της οποίας η εφαρμογή ενδέχεται να καθυστερήσει, να αναβάλει ή να παρεμποδίσει την αλλαγή στον έλεγχο της Εκδότριας.

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, δεν υφίσταται καμία διάταξη της ιδρυτικής πράξης, του καταστατικού, της διοικητικής πράξης σύστασης ή του εσωτερικού κανονισμού της Εκδότριας η οποία καθορίζει το όριο ιδιοκτησίας πέραν του οποίου κάθε συμμετοχή πρέπει να γνωστοποιείται πέραν των προβλεπόμενων στο Ν.3556/2007 «Προϋποθέσεις διαφάνειας για την πληροφόρηση σχετικά με εκδότες των οποίων οι κινητές αξίες έχουν εισαχθεί προς διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά και άλλες διατάξεις» και των οποίων κράτος - μέλος καταγωγής είναι η Ελλάδα, και στα άρθρα 4-10 της απόφασης 1/434/3.7.2007 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας δεν υφίσταται καμία διάταξη της ιδρυτικής πράξης, του καταστατικού, της διοικητικής πράξης σύστασης ή του εσωτερικού κανονισμού της Εκδότριας η οποία περιγράφει όρους που διέπουν τις μεταβολές στο επίπεδο του κεφαλαίου αυστηρότερους από ό,τι απαιτεί η σχετική ισχύουσα νομοθεσία.

Εταιρικός Σκοπός

Σύμφωνα με το άρθρο 2 του Καταστατικού, 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, καθώς και η άσκηση οποιασδήποτε δραστηριότητας υπό την ιδιότητα της Α.Ε.Ε.Α.Π. ως Ο.Ε.Ε. με εσωτερική διαχείριση κατά την έννοια του Ν. 4209/2013, όπως αυτός εκάστοτε ισχύει.

Γενική Συνέλευση των Μετόχων

Σύμφωνα με το Ν. 4548/2018 όπως ισχύει και το άρθρο 10 του Καταστατικού της Εταιρείας, είναι το ανώτατο όργανο της 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 είναι η μόνη αρμόδια να αποφασίζει για:

- Τροποποιήσεις του καταστατικού, ως τέτοιων θεωρούμενων και των αυξήσεων ή μειώσεων του μετοχικού κεφαλαίου. Κάθε τροποποίηση του καταστατικού θα γίνεται με την επιφύλαξη της παραγράφου 4 του άρθρου 10 του Καταστατικού της Εταιρείας περί απαραίτητης άδειας της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

- Εκλογή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και εκλογή ελεγκτών.
- Έγκριση της συνολικής διαχείρισης που έλαβε χώρα κατά την αντίστοιχη χρήση από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, κατά το άρθρο 108 του Ν. 4548/2018 και την απαλλαγή των ελεγκτών από κάθε ευθύνη αποζημίωσης.
- Έγκριση παροχής αμοιβών ή προκαταβολής αμοιβών κατά το άρθρο 109 του Ν. 4548/2018 και το άρθρο 2 του Καταστατικού της Εταιρείας
- Έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.
- Διάθεση των ετήσιων κερδών.
- Συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή διάλυση της εταιρείας.
- Διορισμό εκκαθαριστών.
- Εκλογή Ορκωτού – Ελεγκτή Λογιστή/ελεγκτικής εταιρείας και ανεξάρτητου Πιστοποιημένου Ορκωτού Εκτιμητή σύμφωνα με το άρθρο 28 του Καταστατικού της Εταιρείας.
- Κάθε άλλο θέμα, που προβλέπεται από το νόμο ή το Καταστατικό της Εταιρείας.

Στα ανωτέρω θέματα, για τα οποία αποφασίζει η Γενική Συνέλευση, δεν συμπεριλαμβάνονται τα αναφερόμενα στο άρθρο 117 παρ. 2 του Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, ήτοι:

- Αυξήσεις κεφαλαίου ή πράξεις αναπροσαρμογής του κεφαλαίου, που ρητά ανατίθενται από το νόμο ή το καταστατικό στο Διοικητικό Συμβούλιο, καθώς και οι αυξήσεις που επιβάλλονται από τις διατάξεις άλλων νόμων.
- Η τροποποίηση ή προσαρμογή του καταστατικού από το Διοικητικό Συμβούλιο στις περιπτώσεις που ορίζει τούτο ρητά ο Ν. 4548/2018.
- Η εκλογή κατά το καταστατικό, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 4548/2018, συμβούλων σε αντικατάσταση παραιτηθέντων, αποθανόντων ή απωλεσάντων την ιδιότητά τους με οποιοδήποτε άλλο τρόπο.
- Η συγχώνευση με απορρόφηση ανώνυμης εταιρείας από άλλη ανώνυμη εταιρεία που κατέχει το 100% των μετοχών της, και
- Η δυνατότητα διανομής κερδών ή προαιρετικών αποθεματικών μέσα στην τρέχουσα εταιρική χρήση με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, υποκείμενη σε δημοσιότητα.

Αναφορικά με τον τρόπο σύγκλησης των Γενικών Συνελεύσεων, Τακτικής και Εκτάκτων, το περιεχόμενο της ημερήσιας διάταξης, την απαιτούμενη συνήθη και εξαιρετική απαρτία, καθώς και αντίστοιχα τη συνήθη και εξαιρετική πλειοψηφία για τη λήψη αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης, την οργάνωση και τη συγκρότηση της Γενικής Συνέλευσης, ισχύουν οι διατάξεις του Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, σε συνδυασμό με τις όσες διατάξεις του καταστατικού δεν αντίκεινται στις ανωτέρω διατάξεις.

Δικαιώματα Μετόχων και Τρόποι Άσκησής τους

1. Με αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλεί Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων, ορίζοντας ημέρα συνεδρίασης αυτής, η οποία δεν πρέπει να απέχει περισσότερο από σαράντα πέντε (45) ημέρες από την ημερομηνία επίδοσης της αίτησης στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου. Η αίτηση περιέχει το αντικείμενο της ημερήσιας διάταξης. Εάν δεν συγκληθεί Γενική Συνέλευση από το Διοικητικό Συμβούλιο εντός είκοσι (20) ημερών από την επίδοση της σχετικής αίτησης, η σύγκληση διενεργείται από τους αιτούντες μετόχους με δαπάνες της Εταιρείας, με απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου της έδρας της εταιρείας, που εκδίδεται κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Στην απόφαση αυτή ορίζονται ο τόπος και ο χρόνος της συνεδρίασης, καθώς και η ημερήσια διάταξη.

2. Με αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να εγγράψει στην ημερήσια διάταξη Γενικής

Συνέλευσης, που έχει ήδη συγκληθεί, πρόσθετα θέματα, εάν η σχετική αίτηση περιέλθει στο Διοικητικό Συμβούλιο δεκαπέντε (15) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση. Τα πρόσθετα θέματα πρέπει να δημοσιεύονται ή να γνωστοποιούνται, με ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου, κατά το άρθρο 122 του Ν. 4548/2018, επτά (7) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση. Αν τα θέματα αυτά δεν δημοσιευθούν, οι αιτούντες μέτοχοι δικαιούνται να ζητήσουν την αναβολή της Γενικής Συνέλευσης και να προβούν οι ίδιοι στη δημοσίευση, κατά τα οριζόμενα στο προηγούμενο εδάφιο, με δαπάνη της εταιρείας.

3. Με αίτηση μετόχου ή μετόχων που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, ο Πρόεδρος της Συνέλευσης υποχρεούται να αναβάλει μια (1) μόνο φορά τη λήψη αποφάσεων από τη Γενική Συνέλευση, Τακτική ή Έκτακτη, για όλα ή ορισμένα θέματα, ορίζοντας ημέρα συνέχισης της συνεδρίασης, αυτή που ορίζεται στην αίτηση των μετόχων, η οποία όμως δεν μπορεί να απέχει περισσότερο από είκοσι (20) ημέρες από τη χρονολογία της αναβολής. Η μετ' αναβολή Γενική Συνέλευση αποτελεί συνέχιση της προηγούμενης και δεν απαιτείται η επανάληψη των διατυπώσεων δημοσίευσης της πρόσκλησης των μετόχων σε αυτήν δε, μπορούν να μετάσχουν και νέοι μέτοχοι, τηρουμένων των διατάξεων των άρθρων 123 και 124 του Ν. 4548/2018.

4. Μετά από αίτηση οποιουδήποτε μετόχου, που υποβάλλεται στην Εταιρεία πέντε (5) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, το Δ.Σ. υποχρεούται να παρέχει στη Γενική Συνέλευση τις αιτούμενες συγκεκριμένες πληροφορίες για τις υποθέσεις της εταιρείας, στο μέτρο που αυτές είναι χρήσιμες για την πραγματική εκτίμηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης. Επίσης, με αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το Δ.Σ. υποχρεούται να ανακοινώνει στη Γενική Συνέλευση, εφόσον είναι Τακτική, τα ποσά που, κατά την τελευταία διετία, καταβλήθηκαν σε κάθε μέλος του Δ.Σ. ή τους διευθυντές της Εταιρείας, καθώς και κάθε παροχή προς τα πρόσωπα αυτά από οποιαδήποτε αιτία ή σύμβαση της Εταιρείας με αυτούς. Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις το Δ.Σ. μπορεί να αρνηθεί την παροχή των πληροφοριών για αποχρώντα ουσιώδη λόγο, ο οποίος αναγράφεται στα πρακτικά. Τέτοιος λόγος μπορεί να είναι, κατά τις περιστάσεις, η εκπροσώπηση των αιτούντων μετόχων στο Διοικητικό Συμβούλιο σύμφωνα με τα άρθρα 79 ή 80 του Κ.Ν. 4548/2018.

5. Μετά από αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα δέκατο (1/10) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου η οποία υποβάλλεται στην Εταιρεία εντός της προθεσμίας της προηγούμενης παραγράφου, το Δ.Σ. υποχρεούται να παρέχει στη Γενική Συνέλευση πληροφορίες για την πορεία των εταιρικών υποθέσεων και την περιουσιακή κατάσταση της εταιρείας. Το Δ.Σ. μπορεί να αρνηθεί την παροχή των πληροφοριών για αποχρώντα ουσιώδη λόγο, ο οποίος αναγράφεται στα πρακτικά. Τέτοιος λόγος μπορεί να είναι, κατά τις περιστάσεις, η εκπροσώπηση των αιτούντων μετόχων στο Δ.Σ. σύμφωνα με τα άρθρου 79 ή 80 του Ν. 4548/2018, εφόσον τα αντίστοιχα μέλη του Δ.Σ. έχουν λάβει τη σχετική πληροφόρηση κατά τρόπο επαρκή.

6. Στις περιπτώσεις του δευτέρου εδαφίου της παρ. 4 και της παρ. 5, τυχόν αμφισβήτηση ως προς το βάσιμο ή μη της αιτιολογίας άρνησης παροχής των πληροφοριών, επιλύεται από το Μονομελές Πρωτοδικείο της έδρας της Εταιρείας, με απόφασή του, που εκδίδεται κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Με την ίδια απόφαση το δικαστήριο υποχρεώνει και την Εταιρεία να παράσχει τις πληροφορίες που αρνήθηκε. Η απόφαση δεν προσβάλλεται με ένδικα μέσα.

7. Σε περίπτωση αίτησης μετόχων που εκπροσωπούν το 1/20 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, η λήψη απόφασης για οποιοδήποτε θέμα της ημερήσιας διάταξης Γενικής Συνέλευσης γίνεται με ονομαστική κλήση.

8. Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις οι αιτούντες μέτοχοι οφείλουν να αποδείξουν τη μετοχική τους ιδιότητα και τον αριθμό των μετοχών που κατέχουν κατά την άσκηση του σχετικού δικαιώματος.

9. Δικαίωμα να ζητήσουν έλεγχο της Εταιρείας από το Μονομελές Πρωτοδικείο της περιφέρειας στην οποία εδρεύει η εταιρεία, που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, έχουν: α) μέτοχοι της εταιρείας που αντιπροσωπεύουν τουλάχιστον το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού

κεφαλαίου, και β) η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, προκειμένου περί εταιρειών, των οποίων οι μετοχές έχουν εισαχθεί σε χρηματιστήριο ή έχουν αποτελέσει αντικείμενο δημόσιας προσφοράς στο πλαίσιο είτε κάλυψης μετοχικού κεφαλαίου είτε διάθεσης υφιστάμενων μετοχών. Ο κατά την παρούσα παράγραφο έλεγχος διατάσσεται, εάν πιθανολογούνται πράξεις που παραβιάζουν διατάξεις των νόμων ή του καταστατικού της εταιρείας ή αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης. Σε κάθε περίπτωση, η αίτηση ελέγχου πρέπει να υποβάλλεται εντός τριών (3) ετών από την έγκριση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης, εντός της οποίας τελέστηκαν οι καταγγελλόμενες πράξεις.

10. Μέτοχοι της Εταιρείας, που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο (1/5) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, δικαιούνται να ζητήσουν από το δικαστήριο της παρ. 9 τον έλεγχο της Εταιρείας, εφόσον από την όλη πορεία αυτής καθίσταται πιστευτό ότι η διοίκηση των εταιρικών υποθέσεων δεν ασκείται όπως επιβάλλει η χρηστή και συνετή διαχείριση.

11. Οι αιτούντες τον έλεγχο μέτοχοι κατά τις ανωτέρω παρ. 9 και 10, οφείλουν να αποδείξουν στο δικαστήριο ότι κατέχουν τις μετοχές που τους δίνουν το δικαίωμα να ζητήσουν τον έλεγχο της Εταιρείας. Το δικαστήριο μπορεί να κρίνει ότι η εκπροσώπηση των αιτούντων μετόχων στο Δ.Σ., σύμφωνα με τα άρθρα 79 ή 80 του Ν. 4548/2018, δεν δικαιολογεί τον έλεγχο με βάση τις ανωτέρω παρ. 9 και 10.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχει διενεργηθεί νομικός έλεγχος από το Νομικό Ελεγκτή, όπως περιγράφεται στην από 25.05.2022 Έκθεση Συμπερασμάτων Νομικού Ελέγχου.

4. ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ

4.1 Δήλωση για την Επάρκεια Κεφαλαίου Κίνησης

Η Διοίκηση της Εταιρείας, δηλώνει ότι, κατά την άποψή της, το κεφάλαιο κίνησης επαρκεί για τη χρηματοδότηση των τρεχουσών δραστηριοτήτων της Εταιρείας για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες από την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Σημειώνεται ότι συντάχθηκε Έκθεση Διασφάλισης του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή κ. Δημητρίου Μελά (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 22001) επί της Δήλωσης Επάρκειας Κεφαλαίου Κίνησης της Διοίκησης της Εταιρείας για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες από την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Εργασιών Διασφάλισης 3000 «Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης».

Στην από 25.05.2022 ανωτέρω αναφερόμενη Έκθεση Διασφάλισης η GRANT THORNTON εκφράζει το συμπέρασμα ότι: «Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία μας και τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν για την υποστήριξη των παραδοχών και, συνεπώς, της επάρκειας κεφαλαίου κίνησης, η Διοίκηση εύλογα δηλώνει ότι το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες επαρκεί για να χρηματοδοτήσει τις τρέχουσες δραστηριότητές της. Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία μας και τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν, εκφράζουμε το συμπέρασμα ότι η Δήλωση έχει διατυπωθεί κατάλληλα από τη Διοίκηση, όπως παρατίθεται στην Ενότητα 4.1 «Δήλωση για την Επάρκεια Κεφαλαίου Κίνησης» του Ενημερωτικού Δελτίου, και σύμφωνα με τις προβλέψεις του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 και των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980, του Ν. 4706/2020, καθώς και τις αναθεωρημένες προτάσεις της ESMA (ESMA Guidelines on disclosure requirements under the Prospectus Regulation |ESMA32/382-1138| 04/03/2021)».

Η Έκθεση Διασφάλισης είναι διαθέσιμη στο επενδυτικό κοινό (βλέπε ενότητα 3.3 «Διαθέσιμα Έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου), κατόπιν σχετικής συναίνεσης της GRANT THORNTON.

4.2 Κεφαλαιοποίηση και Χρέος

Στους πίνακες που ακολουθούν, οι οποίοι έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία, παρουσιάζονται η κεφαλαιοποίηση και το χρέος του Ομίλου καθώς και το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος του Ομίλου, βάσει της ετήσιας οικονομικής έκθεσης του Ομίλου την 31.12.2021 και επισυνάπτονται στο Ενημερωτικό Δελτίο ως διαθέσιμο έγγραφο στο επενδυτικό κοινό. Οι παρακάτω πίνακες θα πρέπει να διαβάζονται και να ερμηνεύονται συναρτήσει της εν λόγω χρηματοοικονομικής πληροφόρησης. Οι ακόλουθοι πίνακες έχουν επαληθευθεί από την GRANT THORNTON σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 και ειδικότερα από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Δημήτριο Μελά (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 22001) και παρατίθενται στην παρούσα ενότητα.

Η κεφαλαιοποίηση και το χρέος του Ομίλου την 31.12.2021 διαμορφώνεται ως ακολούθως:

Κεφαλαιοποίηση και Χρέος Ομίλου (ποσά σε €)	31.12.2021
Συνολικό τρέχον χρέος (συμπεριλαμβανομένου του υφισταμένου τμήματος του μη τρέχοντος χρέους (Α))	1.960.257
-Εγγυημένο ¹	948.144
-Εξασφαλισμένο	0
-Μη εγγυημένο/μη εξασφαλισμένο ²	1.012.113
Συνολικό μη τρέχον χρέος (εξαιρουμένου του υφισταμένου τμήματος του μη τρέχοντος χρέους (Β))	3.496.947
-Εγγυημένο ³	1.876.250

-Εξασφαλισμένο	1.620.697
-Μη εγγυημένο/μη εξασφαλισμένο ⁴	0
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (Γ)	55.592.427
Μετοχικό κεφάλαιο	36.000.000
Αποθεματικά	19.592.428
Σύνολο (Α) + (Β) + (Γ)	61.049.631

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Σημειώσεις:

Συνολικό τρέχον χρέος (συμπεριλαμβανομένου του υφισταμένου τμήματος του μη τρέχοντος χρέους)

1. Εγγυημένο	31.12.2021
(ποσά σε €)	
Ομολογιακό δάνειο	852.800
Πενταετές δάνειο	95.344
Σύνολο	948.144

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τα εν λόγω δάνεια βλέπε ενότητα 3.15.2 «Δανειακές συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

2. Μη εγγυημένο/μη εξασφαλισμένο	31.12.2021
(ποσά σε €)	
Υποχρεώσεις σε προμηθευτές	59.349
Επιταγές πληρωτέες	0
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	261.425
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	691.339
Σύνολο	1.012.113

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Συνολικό μη τρέχον χρέος (συμπεριλαμβανομένου του υφισταμένου τμήματος του μη τρέχοντος χρέους)

3. Εγγυημένο (ή Εξασφαλισμένο)	31.12.2021
(ποσά σε €)	
Ομολογιακό δάνειο	1.470.000
Πενταετές δάνειο	406.250
Σύνολο	1.876.250

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

4. Μη εγγυημένο/μη εξασφαλισμένο	31.12.2021
(ποσά σε €)	
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	1.838
Ληφθείσες εγγυήσεις από μισθώσεις	893.887
Επιστρεπτέα Προκαταβολή	597.143
Έσοδα επομένων χρήσεων	127.829
Σύνολο	1.620.697

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Στον πίνακα που ακολουθεί προσδιορίζονται οι συνολικές χρηματοοικονομικές οφειλές του Ομίλου την 31.12.2021:

Συνολικές Χρηματοοικονομικές Οφειλές Ομίλου	
(ποσά σε €)	31.12.2021
A. Ταμειακά Διαθέσιμα ¹	3.114
B. Ταμειακά ισοδύναμα	2.518.623
Γ. Άλλα τρέχοντα χρηματοδοτικά στοιχεία ενεργητικού	-
Δ. Ρευστότητα (Α)+(Β)+(Γ)	2.521.737
E. Τρέχον χρηματοοικονομικό χρέος (συμπεριλαμβανομένων των χρεωστικών μέσων, αλλά εξαιρουμένου του τρέχοντος τμήματος του μη τρέχοντος χρηματοοικονομικού χρέους) ²	948.144
ΣΤ. Τρέχον τμήμα του μη τρέχοντος χρηματοοικονομικού χρέους ⁴	1.456.250
Z. Τρέχουσες χρηματοοικονομικές οφειλές (E + ΣΤ)	2.404.394
H. Καθαρές τρέχουσες χρηματοοικονομικές οφειλές (Z - Δ)	- 117.343
Θ. Μη τρέχον χρηματοοικονομικό χρέος (εξαιρουμένου του τρέχοντος τμήματος και των χρεωστικών μέσων) ³	1.876.250
I. Χρεωστικά μέσα	
ΙΑ. Μη τρέχουσα διαπραγμάτευση και άλλες ληξιπρόθεσμες οφειλές	-
ΙΒ. Μη τρέχουσες χρηματοοικονομικές οφειλές (I + Θ + ΙΑ)	1.876.250
ΙΓ. Συνολικές χρηματοοικονομικές οφειλές (H + ΙΒ)	1.758.907

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Σημειώσεις

(1) Τα Ταμειακά διαθέσιμα περιλαμβάνουν τα υπόλοιπα του ταμείου και των βραχυπρόθεσμων τραπεζικών καταθέσεων στις 31.12.2021.

(2) Το Τρέχον χρηματοοικονομικό χρέος περιλαμβάνει το σύνολο των βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων (€948.144) στις 31.12.2021.

(3) Το Μη τρέχον χρηματοοικονομικό χρέος περιλαμβάνει το σύνολο των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων (€1.876.250) στις 31.12.2021.

(4) Το Τρέχον τμήμα του μη τρέχοντος χρηματοοικονομικού χρέους περιλαμβάνει το σύνολο των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων μείον τις δυο δόσεις κεφαλαίου του Ομολογιακού δανείου (€1.876.250-€420.000).

Όπως παρουσιάζεται στον ανωτέρω πίνακα, την 31.12.2021, η ρευστότητα του Ομίλου ανήλθε σε €2.521.737. Οι τρέχουσες χρηματοοικονομικές οφειλές ανέρχονται σε €2.404.394 και οι μη τρέχουσες σε

€1.876.250. Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω, οι συνολικές χρηματοοικονομικές οφειλές την 31.12.2021 διαμορφώθηκαν σε €1.758.907.

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις & απαιτήσεις του Ομίλου κατά την 31.12.2021

Σύμφωνα με εκτιμήσεις της Διοίκησης της Εταιρείας, δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις στην οικονομική κατάσταση ή στη λειτουργία του Ομίλου από τυχόν ενδεχόμενες υποχρεώσεις, στο πλαίσιο της συνήθους δραστηριότητας του Ομίλου. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις του Ομίλου κατά την 31.12.2021, παρατίθενται κατωτέρω:

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	31.12.2021
(ποσά σε €)	
Ληφθείσες εγγυήσεις μίσθωσης	1.618.859
Σύνολο	1.618.859

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι ανωτέρω αναφερόμενες ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν θα επηρεάσουν ουσιωδώς το χρηματοοικονομικό χρέος, όπως αυτό παρουσιάζεται ανωτέρω.

Ενδεχόμενες απαιτήσεις	31.12.2021
(ποσά σε €)	
Λοιπές απαιτήσεις	
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	213.475
Λοιπές απαιτήσεις	293.362
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.400
Σύνολο	512.237

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι από την 01.01.2022 έως και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν έχει υπάρξει γεγονός το οποίο να έχει επηρεάσει σημαντικά την κεφαλαιοποίηση και το Χρέος, τις Συνολικές Χρηματοοικονομικές Οφειλές, και τις Ενδεχόμενες Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις του Ομίλου.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την εταιρεία GRANT THORNTON σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, όπως αναγράφονται στην από 25.05.2022 έκθεσή της.

4.3 Συμφέροντα των Φυσικών και Νομικών Προσώπων που Συμμετέχουν στην Έκδοση/Προσφορά

Η Τράπεζα Optima bank A.E., ως Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος και Σύμβουλος Έκδοσης, λαμβάνοντας υπόψιν ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία ή και θυγατρικές της για παροχή υπηρεσιών, καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) εάν η ίδια κατέχει μετοχικούς τίτλους της Εταιρείας, (β) εάν έχει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχει κάποια συμφωνία με βασικούς μετόχους της Εταιρείας, δηλώνει ότι δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και Δημόσια Προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο παροχής υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικών εργασιών και επενδυτικών ή παρεπόμενων υπηρεσιών, αναφέρει ότι:

α) Θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλέπε ενότητα 4.10 «Δαπάνες Έκδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου),

β) Η ίδια και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει) έχουν παράσχει ή/και ενδέχεται να παρέχουν στο μέλλον υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικές εργασίες και άλλες επενδυτικές ή παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους είτε στην Εταιρεία είτε σε συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες, για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες.

Σημειώνεται ότι, η Τράπεζα Optima bank A.E και οι θυγατρικές της, με ημερομηνία αναφοράς την 24.05.2022, έχουν συνάψει δανειακές συμβάσεις και λοιπές χρηματοοικονομικές συμβάσεις με την Εταιρεία με το συνολικό ανεξόφλητο υπόλοιπό τους να διαμορφώνεται σε 2.390 χιλ..

Η Εταιρεία δεν προτίθεται να αποπληρώσει δάνεια που έχει συνάψει με την Τράπεζα Optima bank A.E. από τα κεφάλαια που θα προκύψουν από την Αύξηση.

Επίσης, η Τράπεζα Optima bank A.E δεν έχει οποιαδήποτε συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, πλην ενδεχόμενων συμβάσεων, στο πλαίσιο των οποίων παρέχονται τραπεζικές εργασίες, καθώς και επενδυτικές ή παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της, χωρίς όμως αυτές οι συμβάσεις και οι συναφείς συναλλαγές να σχετίζονται με την Έκδοση.

γ) Η Τράπεζα Optima bank A.E., με ημερομηνία αναφοράς την 24.05.2022, δεν κατείχε μετοχές της Εταιρείας.

δ) Η Τράπεζα Optima bank A.E., και οι θυγατρικές της, προτίθεται να αποκτήσει μετοχές συνολικής αξίας έως ευρώ εννιακόσιες χιλιάδες (€900.000) στην Τιμή Διάθεσης, είτε κατά την διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς είτε και από τυχόν αδιάθετες μετοχές, ανάλογα με τις χρηματιστηριακές συνθήκες, τις συνθήκες αγοράς και τη ζήτηση της Έκδοσης.

Η Τράπεζα Optima bank A.E. έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία της από την Εκδότρια.

Η Δικηγορική Εταιρεία «ΣΑΡΔΕΛΑΣ ΠΕΤΣΑ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και οι εταίροι αυτής ως φυσικά πρόσωπα δηλώνουν ότι κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου:

- δεν έχουν σημαντικά συμφέροντα στην Εταιρεία και τις συνδεδεμένες με αυτήν νομικές οντότητες (υπό την έννοια του ΔΛΠ 24), όπως ορίζονται στις παραγράφους 210-217 (κατευθυντήρια γραμμή 46) του κειμένου της ESMA (ESMA Guidelines on disclosure requirements under the Prospectus Regulation / ESMA32-382-1138 (04 March 2021), το σημείο 1.3 του Παραρτήματος 1 καθώς και το σημείο 3.3. του Παραρτήματος 11 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980, ως ισχύει,
- δεν έχει συμφέροντα περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και Δημόσια Προσφορά, υπό την έννοια των παρ. 224-226 (κατευθυντήρια γραμμή 48) του κειμένου της ESMA (ESMA Guidelines on disclosure requirements under the Prospectus Regulation / ESMA32-382-1138 (04 March 2021) , με εξαίρεση ότι η αμοιβή για τη διενέργεια του Νομικού Ελέγχου, ο οποίος πραγματοποιήθηκε κατ' εντολή του Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου και Συμβούλου Έκδοσης για τη Δημόσια Προσφορά, θα καταβληθεί από την Εταιρεία.

Η ελεγκτική εταιρεία «GRANT THORNTON A.E.» δηλώνει ότι είναι ανεξάρτητη από την Εταιρεία, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού της, 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 οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχει εκπληρώσει τις δεοντολογικές της υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Επιπλέον, έχει εκπληρώσει τις δεοντολογικές της υποχρεώσεις ανεξαρτησίας σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τον Κανονισμό ΕΕ 537/2014. Το προαναφερόμενο κανονιστικό πλαίσιο ελεγκτικής ανεξαρτησίας ικανοποιεί πλήρως και τις απαιτήσεις που θέτουν οι παράγραφοι 210-217 και 224-226 του κειμένου της ESMA 32-

382-1138 (04 March 2021). Δηλώνει επίσης ότι δεν έχει στην Εταιρεία ή στις θυγατρικές αυτής οποιοδήποτε ουσιώδες συμφέρον, όπως αυτό ορίζεται στις παραγράφους 210-217 του κειμένου της ESMA32-382-1138 (04 March 2021) και δεν υφίστανται συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, που να επηρεάζουν σημαντικά την Αύξηση υπό την έννοια της παρ. 224-226 του κειμένου της ESMA32-382-1138 (04 March 2021) με εξαίρεση την αμοιβή για τη διενέργεια των εργασιών όπως αυτές παρατίθενται στην ενότητα 4.10 «Δαπάνες Έκδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου για τους σκοπούς σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, η οποία θα καταβληθεί από την Εταιρεία.

Η Εκδότρια, λαμβάνοντας υπόψιν τις σχετικές δηλώσεις του Ανεξάρτητου Τακτικού Εκτιμητή με βάση τα εξής κριτήρια, τα οποία περιλαμβάνονται στις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) κυριότητα μετοχών της Εκδότριας, (β) σχέσεις εργασίας ή παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εκδότρια, (γ) συμμετοχή σε όργανα/επιτροπές της Εκδότριας, (δ) σχέσεις με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που συμμετέχουν στην Έκδοση, (ε) άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον εξαρτώμενο από την επιτυχία της Έκδοσης, και (στ) συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εκδότριας, θεωρεί ότι δεν υφίστανται για τους εμπειρογνώμονες (i) ουσιώδη συμφέροντα σε σχέση με την Εταιρεία και (ii) συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, τα οποία είναι ουσιώδη για την Έκδοση.

4.4 Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Εσόδων

Τα κεφάλαια που δύναται να αντληθούν από την Αύξηση, υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης, και μετά την αφαίρεση των εκτιμώμενων εξόδων έκδοσης ποσού €0,95 εκ., εκτιμάται ότι θα ανέλθουν έως το ποσό των €16,68 εκ. (βλ. ενότητα 4.10 «Δαπάνες Έκδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Συγκεκριμένα, η Εταιρεία προτίθεται να διαθέσει το σύνολο των καθαρών κεφαλαίων που θα διατεθούν από την Αύξηση προς την ολοκλήρωση μέρους των εργασιών στις επενδύσεις υπό υλοποίηση μείον ποσό €1,68 εκ. το οποίο θα διατεθεί ως κεφάλαιο κίνησης.

Το ποσό των €16,68 εκ. θα διατεθεί ως ακολούθως χωρίς να λαμβάνεται υπόψη κάποια σειρά προτεραιότητας:

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ					
(ποσά σε € εκ.)	2022¹	2023	2024	2025	ΣΥΝΟΛΟ
1. Επενδύσεις σε ακίνητα					
1.1. Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου 21-25, Αθήνα (υπ' αριθμ. 25 ακίνητο, για περισσότερες πληροφορίες βλ. ενότητα 3.5.4 «Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου την 31.12.2021»)	4	4	-	-	8
1.2. Παραλιακός οικισμός Ξηφιά, Δήμου Μονεμβασιάς-(υπ' αριθμ. 16 ακίνητο, για περισσότερες πληροφορίες βλ. ενότητα 3.5.4 «Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου την 31.12.2021»)	-	3	3	1	7
2. Κεφάλαιο Κίνησης	0,68	1			1,68
ΣΥΝΟΛΟ	4,68	8	3	1	16,68

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

1. Από την ημερομηνία πιστοποίησης καταβολής της Αύξησης από το Δ.Σ. έως 31.12.2022

Αναλυτικότερα και υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης της Αύξησης, υπολογίζεται ότι:

- i. ποσό €8 εκ. θα διατεθεί για τον υπ' αριθμ. 1.1. προορισμό,
- ii. ποσό €7 εκ. θα διατεθεί για τον υπ' αριθμ. 1.2. προορισμό καθώς και
- iii. ποσό €1,68 εκ. θα διατεθεί για τον υπ' αριθμ. 2. προορισμό.

Σχετικά με τον υπ' αριθμ. 1.1. προορισμό:

Πρόκειται για την ανέγερση ξενοδοχείου δυναμικότητας 117 δωματίων σε ιδιόκτητο κτίριο σταθμού αυτοκινήτων με κηρυγμένες διατηρητέες όψεις επί των οδών Δημητρακοπούλου και Φαλήρου στην περιοχή Μακρυγιάννη του Δήμου Αθηναίων.

Αναλυτικότερα, εντός του 2022 αναμένεται ότι θα έχουν ολοκληρωθεί οι καθαιρέσεις που προβλέπονται και θα έχει ξεκινήσει η κατασκευή του νέου στατικού συστήματος. Κατά το έτος 2023 εκτιμάται η ολοκλήρωση του φέροντα οργανισμού του κτιρίου και η έναρξη και ολοκλήρωση των οικοδομικών και ηλεκτρομηχανολογικών εργασιών.

Το ποσό των €8 εκ., που θα χρησιμοποιηθεί από τα καθαρά έσοδα της Αύξησης για τον υπ' αριθμ. 1.1. προορισμό αναλύεται ως εξής: ποσό €2,9 εκ. για κατασκευή του φέροντος οργανισμού, €2,8 εκ. για την κατασκευή της ηλεκτρομηχανολογικής εγκατάστασης και €2,3 εκ. για μέρος των αρχιτεκτονικών κατασκευών του κτιρίου. Για περισσότερες πληροφορίες βλέπε ενότητα 3.5.4 «Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου την 31.12.2021», υπ' αριθμ. 25 ακίνητο.

Σχετικά με τον υπ' αριθμ. 1.2. προορισμό:

Πρόκειται για την ανέγερση τουριστικής μονάδας 59 κατοικιών και ενός ξενοδοχείου 5* σε ιδιόκτητη παραλιακή έκταση 17,6 στρεμμάτων στον οικισμό Ξιφιά της Δημοτικής Ενότητας Μονεμβάσιας.

Εντός του 2022 αναμένεται η ολοκλήρωση της αδειοδότησης του. Στα έτη 2023 και 2024 αναμένεται η έναρξη της κατασκευής του στατικού φορέα του έργου. Οι οικοδομικές και οι ηλεκτρομηχανολογικές εργασίες για το σύνολο της επένδυσης εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθούν στα μέσα του 2025.

Το ποσό των €7 εκ. που θα χρησιμοποιηθεί από τα καθαρά έσοδα της Αύξησης για τον υπ' αριθμ. 1.2. προορισμό περιλαμβάνει: ποσό ύψους €0,2 εκ. για τις απαιτούμενες μελέτες, ποσό €6 εκ. για την κατασκευή του φέροντος οργανισμού και ποσό €0,8 εκ. για μέρος της κατασκευής της ηλεκτρομηχανολογικής εγκατάστασης. Για περισσότερες πληροφορίες, βλ. ενότητα 3.5.4 «Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου την 31.12.2021», υπ' αριθμ. 16 ακίνητο.

Σχετικά με τον υπ' αριθμ. 2 προορισμό το κεφάλαιο κίνησης ύψους €1,68 εκ. θα διατεθεί από την Εταιρεία ως κεφάλαιο κίνησης (ενδεικτικά για κάλυψη διαφόρων λειτουργικών εξόδων, ανάγκες συντήρησης υφισταμένων κτιρίων κ.λπ.) Το ποσό ύψους €0,68 εκ. θα διατεθεί εντός του 2022 και το υπολειπόμενο €1 εκ. εντός του 2023. Σημειώνεται ότι, το κεφάλαιο κίνησης θα χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά για τις ανάγκες της Εταιρείας.

Σε περίπτωση που η Τιμή Διάθεσης είναι διαφορετική από την ανώτατη Τιμή Διάθεσης, η Εταιρεία προτίθεται να προτεραιοποιήσει τη διάθεση του συνόλου των καθαρών κεφαλαίων από την Αύξηση ως εξής: πρώτα θα ικανοποιήσει τον υπ' αριθμ. 1.1. προορισμό, μετά τον υπ' αριθμ. 1.2. προορισμό και τέλος τον υπ' αριθμ. 2. προορισμό.

Μετά το πέρας της Δημόσιας Προσφοράς την 08.06.2022 και του ορισμού της Τιμής Διάθεσης, και σε κάθε περίπτωση πριν την έναρξη διαπραγμάτευσης των Μετοχών, η Εταιρεία δεσμεύεται ότι θα αναρτήσει στο ΗΔΤ του Χ.Α. και την ιστοσελίδα της τον οριστικό πίνακα διάθεσης αντληθέντων.

Για την ολοκλήρωση των ανωτέρω έργων, θα απαιτηθούν επιπλέον κεφάλαια (ο προϋπολογισμός των έργων είναι €10 εκ. για το ξενοδοχείο στην Φαλήρου και Δημητρακοπούλου και €20 εκ. για τον παραλιακό οικισμό Ξιφιά, για περισσότερες πληροφορίες βλέπε ενότητα 3.10.3 «Σημαντικές Επενδύσεις υπό υλοποίηση κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου» και ενότητα 3.15.3.3 «Συμβάσεις Τεχνικών Έργων») και θα χρηματοδοτηθούν είτε με ίδια κεφάλαια είτε με τραπεζικό δανεισμό. Σημειώνεται ότι, πέραν των ανωτέρω, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υφίστανται νομικά δεσμευτικές συμφωνίες για τη χρηματοδότηση υφιστάμενων ή νέων επενδύσεων από τα αντληθέντα κεφάλαια.

Τα κεφάλαια που θα συγκεντρωθούν αναμένεται να διατεθούν μέχρι το τέλος του 2025 από την πιστοποίηση καταβολής της Αύξησης από το Δ.Σ. της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 20 του Ν. 4548/2018, ως ισχύει.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δηλώνει ότι τα καθαρά αντληθέντα από την Αύξηση, έως την πλήρη διάθεση τους, θα επενδύονται σε βραχυπρόθεσμες τοποθετήσεις χαμηλού κινδύνου, όπως π.χ. προθεσμιακές καταθέσεις.

Σε περίπτωση πλήρους κάλυψης καθώς και μη ικανοποίησης του κριτηρίου διασποράς (παράγραφος 3.1.2.4 Κανονισμού Χ.Α.) και μη έναρξης διαπραγμάτευσης των μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. έως και την 14.06.2022, η Δημόσια Προσφορά θα ματαιωθεί, η χρηματοδότηση των ανωτέρω επενδύσεων θα ματαιωθεί από την Εταιρεία και θα αποδοθούν πίσω τα κεφάλαια άτοκα στους επενδυτές εντός 3 Εργασίμων Ημερών και δεν θα λάβουν Μετοχές της Εκδότριας. Σε περίπτωση μερικής κάλυψης της Δημόσιας Προσφοράς, η Δημόσια Προσφορά θα ματαιωθεί με βάση την από 25.02.2022 απόφαση της ΕΓΣ των μετόχων της Εταιρείας.

Η Εταιρεία θα ενημερώνει το Χ.Α. και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, άρθρα 4.1.2 και 4.1.3.9 του Κανονισμού του Χ.Α., καθώς και τις αποφάσεις 25/06.12.2017 του Δ.Σ. του Χ.Α. και 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν, σχετικά με τη χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων από την Έκδοση έως και την οριστική διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων. Επιπλέον και ειδικότερα, η Εταιρεία δεσμεύεται ότι για τυχόν τροποποιήσεις της χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων, καθώς και για κάθε επιπρόσθετη σχετική πληροφορία θα τηρήσει τα προβλεπόμενα από τις διατάξεις του άρθρου 22 του Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν από την έναρξη ισχύος του και θα ενημερώνει το επενδυτικό κοινό, τους μετόχους, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Διοικητικό Συμβούλιο του Χ.Α., σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας της Κεφαλαιαγοράς.

Η ενημέρωση του επενδυτικού κοινού για τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων γίνεται μέσω της ηλεκτρονικής ιστοσελίδας του Χ.Α. και της Εταιρείας.

4.5 Πληροφορίες για τις Μετοχές που προσφέρονται/εισάγονται σε διαπραγμάτευση

4.5.1 Γενικά

Οι Μετοχές της Εταιρείας που προσφέρονται με το Ενημερωτικό Δελτίο είναι νέες και υφιστάμενες, κοινές, ονομαστικές, μετά ψήφου Μετοχές εκπεφρασμένες σε Ευρώ, οι οποίες νέες μετοχές θα εκδοθούν με βάση την από 25.02.2022 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, κατ'

εφαρμογή των διατάξεων του Ν.4548/2018, της χρηματιστηριακής νομοθεσίας και του Καταστατικού της Εταιρείας.

Την 20.04.2022 καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης (ΚΑΧ) 2849634 η από 25.02.2022 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ, σύμφωνα με την οποία αποφασίστηκε, μεταξύ άλλων, η σχετική τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας.

Ο κωδικός ISIN (International Security Identification Number) της Μετοχής της Εταιρείας είναι ο GRS524003001. Αρμόδιος φορέας για την τήρηση του σχετικού αρχείου των άυλων Μετοχών είναι το Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Α.Ε. (ΕΛ.Κ.Α.Τ.), Λεωφ. Αθηνών 110, 104 42, Αθήνα. Η μονάδα διαπραγμάτευσης των Μετοχών στο Χ.Α. θα είναι ο άυλος τίτλος μιας (1) κοινής ονομαστικής Μετοχής.

Οι Μετοχές θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Η ημερομηνία εισαγωγής θα καθορισθεί από το Δ.Σ. της Εταιρείας και η τιμή έναρξης θα ισούται με την Τιμή Διάθεσης.

Η διαπραγμάτευση των Μετοχών θα γίνεται ηλεκτρονικά μέσω του Χ.Α. ή και εξωχρηματιστηριακά, εφόσον το επιτρέπουν οι εκάστοτε ισχύουσες χρηματιστηριακές διατάξεις. Η καταχώρηση των Μετοχών στο Σ.Α.Τ. και η τήρηση του αρχείου των Μετοχών διενεργείται από το Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Α.Ε. (ΕΛ.Κ.Α.Τ.), υπό την ιδιότητα του Διαχειριστή του Σ.Α.Τ., σύμφωνα με την Απόφαση Η.ΒΙ.Π. και τον Κανονισμό Λειτουργίας Συστήματος Άυλων Τίτλων, περιλαμβανομένων και των αποφάσεων της ΕΛ.Κ.Α.Τ. που εκδίδονται σε εφαρμογή του, όπως εκάστοτε ισχύουν. Η εκκαθάριση των συναλλαγών επί των Μετοχών θα διενεργείται από την Ε.Τ.Ε.Κ, σύμφωνα με τον Κανονισμό Εκκαθάρισης Συναλλαγών επί Κινητών Αξιών σε Λογιστική Μορφή, ως εκάστοτε ισχύει. Για όσο χρόνο οι Μετοχές αποτελούν αντικείμενο χρηματιστηριακής διαπραγμάτευσης, οι Μέτοχοι θα πρέπει να έχουν ενεργοποιήσει Μεριδα Επενδυτή και Λογαριασμό Αξιογράφων στο Σ.Α.Τ.

Δεν υφίστανται περιορισμοί στην ελεύθερη μεταβίβαση ούτε στην ελεύθερη διαπραγμάτευση των Μετοχών της Εταιρείας. Οι Μετοχές δεν έχουν ρήτρες εξαγοράς ούτε και ρήτρες μετατροπής. Επισημαίνεται ότι, δεν υπάρχουν δεσμευτικές προσφορές εξαγοράς ή/και κανόνες υποχρεωτικής εκχώρησης και υποχρεωτικής εξαγοράς των κινητών αξιών της Εταιρείας. Επίσης, δεν έχουν εκδοθεί κανενός είδους ομολογίες μετατρέψιμες σε Μετοχές ή συμμετέχουσες στα κέρδη, ούτε κοινοί ή εξαιρετικοί ιδρυτικοί τίτλοι. Οι Μετοχές δεν βαρύνονται με κανένα δικαίωμα εμπράγματο ή ενοχικό ή απαίτηση τρίτου και είναι ελεύθερες κάθε είδους προνομίου.

Δεν υπάρχουν κοινωνίες μετόχων, συμφωνίες μεταξύ μετόχων με οποιοδήποτε περιεχόμενο, δικαστική επιδίωξη ή επιδίωξη δικαιωμάτων ή αξιώσεων μετόχων από διεταιρικές συμβάσεις, άσκηση δικαιώματος μειοψηφίας. Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις ειδικής διαπραγμάτευσης της Μετοχής της.

Δεν υφίσταται κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου εθνική νομοθεσία για εξαγορές η οποία εφαρμόζεται στην Εταιρεία και ενδέχεται να ματαιώσει τυχόν εξαγορές, με την επιφύλαξη της εφαρμογής της εθνικής νομοθεσίας περί προστασίας του ελεύθερου ανταγωνισμού.

4.5.2 Δικαιώματα Μετόχων

Οι μέτοχοι ασκούν τα σχετικά με τη διοίκηση της Εταιρείας δικαιώματά τους μόνο με τη συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις εκάστης μετοχής παρακολουθούν τον κατά νόμο κύριο της, η κυριότητα δε αυτής συνεπάγεται αυτοδικαίως την αποδοχή του καταστατικού της

εταιρείας, και των, λαμβανομένων εντός των ορίων δικαιοδοσίας αυτών, αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων και του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου - Δικαίωμα Προτίμησης

1. 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 πιο πάνω εξουσία 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 της Εταιρείας, 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.

2. Η Γενική Συνέλευση έχει το δικαίωμα κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας [5ετίας] από τη σύσταση της εταιρείας, με απόφασή της λαμβανομένη κατά τις διατάξεις περί απαρτίας και πλειοψηφίας που προβλέπονται από το άρθρο 14 του Καταστατικού, να αυξάνει ολικά ή μερικά το μετοχικό κεφάλαιο, με την έκδοση νέων μετοχών, συνολικά μέχρι το οκταπλάσιο [8σιο] του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου.

3. Οι κατά τις παρ. 1 και 2 αποφασιζόμενες αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου, συνιστούν τροποποιήσεις του καταστατικού, δεν υπόκεινται όμως σε διοικητική έγκριση, όπου αυτή απαιτείται, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 9 του Ν. 4548/2018.

4. Η απόφαση του αρμοδίου οργάνου της εταιρείας 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 και την τιμή διάθεσης αυτών και την προθεσμία κάλυψης.

5. Η Γενική Συνέλευση, που αποφασίζει αύξηση κεφαλαίου σύμφωνα με τις παρ. 3 και 4 του άρθρου 130 και την παρ. 2 του άρθρου 132, του Ν. 4548/2018, μπορεί να εξουσιοδοτήσει το Διοικητικό Συμβούλιο να αποφασίσει αυτό για την τιμή διάθεσης των νέων μετοχών ή και για το επιτόκιο και τον τρόπο υπολογισμού του, σε περίπτωση έκδοσης μετοχών με δικαίωμα απόληψης τόκου, εντός χρονικού διαστήματος που ορίζει η Γενική Συνέλευση και το οποίο δεν μπορεί να υπερβεί το ένα (1) έτος. Στην περίπτωση αυτή, η προθεσμία καταβολής του κεφαλαίου κατά το άρθρο 20 του Ν. 4548/2018 αρχίζει από τη λήψη της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, με την οποία καθορίζεται η τιμή διάθεσης των μετοχών ή και το επιτόκιο ή ο τρόπος προσδιορισμού του, κατά περίπτωση. Η εξουσιοδότηση υποβάλλεται σε δημοσιότητα.

6. Σε κάθε περίπτωση αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, που δεν γίνεται με εισφορά σε είδος ή έκδοση ομολογιών με δικαίωμα μετατροπής τους σε μετοχές, παρέχεται δικαίωμα προτίμησης σε ολόκληρο το νέο κεφάλαιο ή το ομολογιακό δάνειο, υπέρ των μετόχων κατά τον χρόνο της έκδοσης, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο. Το δικαίωμα προτίμησης μπορεί να επεκτείνεται και σε περιπτώσεις αύξησης με εισφορές σε είδος.

7. Το δικαίωμα προτίμησης ασκείται εντός της προθεσμίας, την οποία όρισε το όργανο της εταιρείας που αποφάσισε την αύξηση. Η προθεσμία αυτή, με την επιφύλαξη τήρησης της προθεσμίας καταβολής του κεφαλαίου, όπως ορίζεται στο άρθρο 20 του Ν. 4548/2018, δεν μπορεί να είναι μικρότερη των δεκατεσσάρων (14) ημερών. Στην περίπτωση της ως άνω παρ. 5, η προθεσμία για την άσκηση του

δικαιώματος προτίμησης δεν αρχίζει πριν από τη λήψη της απόφασης του Διοικητικού συμβουλίου για τον προσδιορισμό της τιμής διάθεσης των νέων μετοχών ή του τυχόν επιτοκίου. Μετά το τέλος των προθεσμιών αυτών, οι μετοχές που δεν έχουν αναληφθεί, σύμφωνα με τα παραπάνω, διατίθενται από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας ελεύθερα σε τιμή όχι κατώτερη της τιμής που καταβάλλουν οι υφιστάμενοι μέτοχοι. Σε περίπτωση κατά την οποία το όργανο της εταιρείας που αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου παρέλειψε να ορίσει την προθεσμία για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης, την προθεσμία αυτή ή την τυχόν παράτασή της, ορίζει με απόφασή του το Διοικητικό Συμβούλιο εντός των χρονικών ορίων που προβλέπονται από το άρθρο 20 του Ν. 4548/2018.

8. Η πρόσκληση για την ενάσκηση του δικαιώματος προτίμησης, στην οποία μνημονεύεται υποχρεωτικά και η προθεσμία μέσα στην οποία πρέπει να ασκηθεί αυτό το δικαίωμα, δημοσιεύεται με επιμέλεια της εταιρείας στο Γ.Ε.ΜΗ. ή όπου αλλού προβλέπεται κατά το Νόμο. Με την επιφύλαξη της ως άνω παρ. 5, η πρόσκληση και η γνωστοποίηση της προθεσμίας άσκησης του δικαιώματος προτίμησης, κατά τα ανωτέρω, μπορούν να παραλειφθούν, εφόσον στη Γενική Συνέλευση παρέστησαν μέτοχοι που εκπροσωπούν το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου και έλαβαν γνώση της προθεσμίας που τάχθηκε για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης ή δήλωσαν την απόφασή τους για την από αυτούς άσκηση ή μη του δικαιώματος προτίμησης. Η δημοσίευση της πρόσκλησης μπορεί να αντικατασταθεί με συστημένη επιστολή «επί αποδείξει».

9. Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης που λαμβάνεται σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 3 και 4 του άρθρου 130 και της παρ. 2 του άρθρου 132 του Ν. 4548/2018, μπορεί να περιοριστεί ή να καταργηθεί το δικαίωμα προτίμησης της ως άνω παρ. 6. Για να ληφθεί η απόφαση αυτή, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να υποβάλει στη Γενική Συνέλευση γραπτή έκθεση στην οποία αναφέρονται οι λόγοι που επιβάλλουν τον περιορισμό ή την κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης και στην οποία δικαιολογείται η τιμή που προτείνεται για την έκδοση των νέων μετοχών. Η σχετική έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου και η απόφαση της Γενικής Συνέλευσης υποβάλλεται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 13 του Ν. 4548/2018. Δεν υπάρχει αποκλεισμός από το δικαίωμα προτίμησης κατά την έννοια της παρούσας παραγράφου, όταν οι μετοχές αναλαμβάνονται από πιστωτικά ιδρύματα ή επιχειρήσεις παροχής επενδυτικών υπηρεσιών, που έχουν δικαίωμα να δέχονται τίτλους προς φύλαξη, για να προσφερθούν στους μετόχους σύμφωνα με την ως άνω παρ. 6. Επίσης, δεν υπάρχει αποκλεισμός από το δικαίωμα προτίμησης, όταν η αύξηση κεφαλαίου έχει σκοπό τη συμμετοχή του προσωπικού στο κεφάλαιο της εταιρείας σύμφωνα με τα άρθρα 113 και 114 του Ν. 4548/2018.

10. Το κεφάλαιο μπορεί να αυξηθεί εν μέρει με εισφορές σε μετρητά και εν μέρει με εισφορές σε είδος. Στην περίπτωση αυτή, πρόβλεψη του οργάνου που αποφασίζει την αύξηση κατά την οποία οι μέτοχοι που εισφέρουν είδος δεν συμμετέχουν και στην αύξηση με εισφορές σε μετρητά, δε συνιστά αποκλεισμό του δικαιώματος προτίμησης, αν η αναλογία της αξίας των εισφορών σε είδος, σε σχέση με τη συνολική αύξηση είναι τουλάχιστον ίδια με την αναλογία της συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο των μετόχων που προβαίνουν στις εισφορές αυτές. Σε περίπτωση αύξησης μετοχικού κεφαλαίου με εισφορές εν μέρει σε μετρητά και εν μέρει σε είδος, η αξία των εισφορών σε είδος πρέπει να έχει αποτιμηθεί σύμφωνα με τα άρθρα 17 και 18 του Ν. 4548/2018 πριν από τη λήψη της σχετικής απόφασης. Η σχετική απόφαση θα πρέπει σε κάθε περίπτωση να αναφέρει το είδος της εισφοράς, το πρόσωπο που αναλαμβάνει την υποχρέωση να την καταβάλει και το ποσό του κεφαλαίου, στο οποίο αυτή αντιστοιχεί.

11. Αν υπάρχουν περισσότερες κατηγορίες μετοχών, κάθε απόφαση της Γενικής Συνέλευσης που αφορά στην αύξηση του κεφαλαίου, καθώς και η απόφαση που προβλέπεται στην ως άνω παρ. 1 σχετικά με την παροχή εξουσίας στο Διοικητικό Συμβούλιο για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, υπόκειται στην έγκριση της κατηγορίας ή των κατηγοριών μετοχών, των οποίων τα δικαιώματα θίγονται από τις αποφάσεις αυτές. Δεν θεωρείται ότι θίγονται τα δικαιώματα αυτά, ιδίως εάν η αύξηση γίνεται χωρίς νέες εισφορές και εφόσον οι νέες μετοχές, που θα εκδοθούν ανά κατηγορία, παρέχουν τα ίδια δικαιώματα με

τις αντίστοιχες παλαιές, διατεθούν δε στους μετόχους της αντίστοιχης κατηγορίας σε αριθμό ανάλογο με τις μετοχές που ήδη κατέχουν, ώστε να μη μεταβάλλονται τα ποσοστά συμμετοχής της κάθε κατηγορίας. Η έγκριση παρέχεται με απόφαση των μετόχων της κατηγορίας που θίγεται και λαμβάνεται σε ιδιαίτερη συνέλευση με τα ποσοστά απαρτίας και πλειοψηφίας που προβλέπονται στις παρ. 3 και 4 του άρθρου 130 και 2 του άρθρου 132 του Ν. 4548/2018. Για τη σύγκληση της ιδιαίτερης συνέλευσης, τη συμμετοχή σε αυτή, την παροχή πληροφοριών, την αναβολή λήψης αποφάσεων, την ψηφοφορία, καθώς και την ακύρωση των αποφάσεών της, εφαρμόζονται αναλόγως οι σχετικές διατάξεις για τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

12. Η καταβολή των μετρητών για κάλυψη του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου ή τυχόν αυξήσεων αυτού, καθώς και οι καταθέσεις μετόχων με προορισμό τη μελλοντική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, πραγματοποιούνται υποχρεωτικά με κατάθεση σε ειδικό λογαριασμό της εταιρείας, που τηρείται σε πιστωτικό ίδρυμα, που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα ή σε χώρα του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ).

Δικαίωμα Συμμετοχής και Ψήφου στη Γενική Συνέλευση – Αντιπροσώπηση

1. Στη Γενική Συνέλευση δικαιούται να συμμετάσχει κάθε μέτοχος, ο οποίος έχει και αποδεικνύει την ιδιότητα αυτή κατά την ημέρα διεξαγωγής της Γενικής Συνέλευσης. Μέτοχοι που είναι νομικά πρόσωπα μετέχουν στη Γενική Συνέλευση δια των εκπροσώπων τους.
2. Μετά την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α., στη Γενική Συνέλευση (αρχική συνεδρίαση και επαναληπτική) θα μπορεί να συμμετάσχει το πρόσωπο που έχει τη μετοχική ιδιότητα κατά την έναρξη της πέμπτης ημέρας πριν από την ημέρα της αρχικής συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης (ημερομηνία καταγραφής). Η ως άνω ημερομηνία καταγραφής ισχύει και στην περίπτωση εξ αναβολής ή επαναληπτικής συνεδρίασης, με την προϋπόθεση, ότι η εξ αναβολής ή επαναληπτική συνεδρίαση δεν απέχει περισσότερο από τριάντα ημέρες (30) από την ημερομηνία καταγραφής. Αν αυτό δεν συμβαίνει ή αν για την περίπτωση της επαναληπτικής γενικής συνέλευσης δημοσιεύεται νέα πρόσκληση, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 130 του Ν. 4548/2018, συμμετέχει στη γενική συνέλευση το πρόσωπο που έχει τη μετοχική ιδιότητα κατά την έναρξη της τρίτης ημέρας πριν από την ημέρα της εξ αναβολής ή της επαναληπτικής γενικής συνέλευσης. Η απόδειξη της μετοχικής ιδιότητας μπορεί να γίνεται με κάθε νόμιμο μέσο και πάντως βάσει ενημέρωσης που λαμβάνει η εταιρεία από το κεντρικό αποθετήριο τίτλων, εφόσον παρέχει υπηρεσίες μητρώου ή μέσω των συμμετεχόντων και εγγεγραμμένων διαμεσολαβητών στο κεντρικό αποθετήριο τίτλων σε κάθε άλλη περίπτωση.
3. 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, το αργότερο πριν από τη Γενική Συνέλευση.
4. Μέτοχοι που δεν έχουν συμμορφωθεί με τις διατάξεις των παραγράφων 1 και 3 του άρθρου αυτού μπορούν να πάρουν μέρος στη Γενική Συνέλευση μόνο μετά από άδειά της.
5. Είναι δυνατή η διεξαγωγή Γενικής Συνέλευσης μέσω τηλεδιάσκεψης τηρουμένων των σχετικών διατάξεων του Ν. 4548/2018, όσον αφορά ιδίως τα μέτρα που οφείλει να λάβει η εταιρεία στην περίπτωση αυτή. 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 δύο (2) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από την ημέρα της Γενικής Συνέλευσης.

Διάθεση Κερδών

Καθαρά κέρδη της Εταιρείας είναι αυτά που προκύπτουν μετά την αφαίρεση από τα ακαθάριστα κέρδη, τα οποία πραγματοποιήθηκαν, κάθε εξόδου, ζημίας, των νόμιμων αποσβέσεων και κάθε άλλου εταιρικού βάρους.

Με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 159 του Ν. 4548/2018, η διάθεση των καθαρών κερδών της Εταιρείας γίνεται με τον ακόλουθο τρόπο:

- Αφαιρούνται τα ποσά των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη.

- Αφαιρείται τουλάχιστον το ένα εικοστό [1/20] των καθαρών κερδών για το σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, σύμφωνα με το νόμο. Η αφαίρεση αυτή παύει να είναι υποχρεωτική, όταν αυτό φτάσει σε ποσό ίσο τουλάχιστον με το ένα τρίτο [1/3] του μετοχικού κεφαλαίου.

- Η Εταιρεία υποχρεούται να διανέμει ετησίως στους μετόχους της τουλάχιστον το πενήντα τοις εκατό (50%) των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών της. Τα κέρδη που σχετίζονται με την υπεραξία από την πώληση ακινήτων δεν συμπεριλαμβάνονται στη διανομή.

Η διάθεση των καθαρών κερδών που απομένουν μετά τη διανομή του ελάχιστου υποχρεωτικού μερίσματος, το οποίο ανέρχεται σε ποσοστό 50% των ετήσιων καθαρών κερδών προς διανομή της εταιρείας, πραγματοποιείται σύμφωνα με τις εκάστοτε αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης.

Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης επιτρέπεται η μη διανομή του 50% που προβλέπει το άρθρο 27 του Ν. 2778/1999 ή η διανομή χαμηλότερου ποσοστού έως των ορίων του Ν. 4548/2018 είτε προς σχηματισμό έκτακτου αφορολογήτου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου είτε προς δωρεάν διανομή μετοχών προς τους μετόχους με αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του Ν. 4548/2018.

Εφόσον στο τέλος μίας εταιρικής χρήσης προκύψει ζημία από την αποτίμηση των κινητών αξιών κατά τα προβλεπόμενα στην παρ. 3 του άρθρου 27 του Ν. 2778/1999, για την κάλυψη της ζημίας, επιτρέπεται ο σχηματισμός πρόβλεψης μέχρι και το σύνολο της ζημίας.

Το ποσό που διανέμεται στους μετόχους δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των αποτελεσμάτων της τελευταίας χρήσης που έχει λήξει, προσαυξημένο με τα κέρδη που προέρχονται από προηγούμενες χρήσεις και τα αποθεματικά των οποίων επιτρέπεται και αποφασίστηκε από τη Γενική Συνέλευση η διανομή και μειωμένο κατά το ποσό των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη, κατά το ποσό των ζημιών προηγούμενων χρήσεων και κατά τα ποσά που επιβάλλεται να διατεθούν για το σχηματισμό αποθεματικών σύμφωνα με τον νόμο και το καταστατικό.

Με την επιφύλαξη των διατάξεων για τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου, δεν μπορεί να γίνει οποιαδήποτε διανομή στους μετόχους, εφόσον, κατά την ημερομηνία λήξης της τελευταίας χρήσης, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, όπως προσδιορίζονται στον ισολογισμό που προβλέπεται

από το Παράρτημα Β του Ν. 4308/2014, είναι ή, μετά από τη διανομή αυτή, θα γίνει κατώτερο από το ποσό του μετοχικού κεφαλαίου, προσαυξημένο με: (α) τα αποθεματικά των οποίων η διανομή απαγορεύεται από τον νόμο ή το καταστατικό, (β) τα λοιπά πιστωτικά κονδύλια της καθαρής θέσης, τα οποία δεν επιτρέπεται να διανεμηθούν, και (γ) τα ποσά των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη. Το ποσό αυτό του μετοχικού κεφαλαίου μειώνεται κατά το ποσό που δεν έχει ακόμα κληθεί να καταβληθεί.

Κάθε ποσό που διανέμεται στους μετόχους κατά παράβαση των διατάξεων των άρθρων 158 έως 162 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, επιστρέφεται από αυτούς που το εισέπραξαν, αν η Εταιρεία αποδείξει ότι οι μέτοχοι γνώριζαν ή όφειλαν (αν ληφθούν υπόψη οι περιστάσεις) να γνωρίζουν ότι οι διανομές που έγιναν προς αυτούς δεν ήταν σύννομες.

Το προς διανομή ποσό καταβάλλεται στους μετόχους μέσα σε δύο (2) μήνες από την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης που ενέκρινε τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και αποφάσισε τη διανομή. Μέτοχοι που δεν ζήτησαν εγκαίρως την καταβολή προς αυτούς των μερισμάτων, που δικαιούνται, δεν έχουν κατά της Εταιρείας καμία αξίωση για την καταβολή προς αυτούς οφειλόμενων τόκων.

Λύση

Η Εταιρεία λύεται:

- α) Μόλις περάσει ο χρόνος διάρκειάς της, εκτός αν προηγουμένα αποφασιστεί από τη Γενική Συνέλευση η παράταση διάρκειάς της.
- β) Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία.
- γ) Όταν κηρυχθεί η Εταιρεία σε κατάσταση πτώχευσης.
- δ) Σε περίπτωση απόρριψης της αίτησης πτώχευσης, λόγω ανεπάρκειας της περιουσίας του οφειλέτη για την κάλυψη των εξόδων της διαδικασίας.

Η Εταιρεία λύεται επίσης με δικαστική απόφαση, σύμφωνα με τα άρθρα 165 και 166 του Ν.4548/2018. Εάν η Εταιρεία δεν έχει επιτύχει την εισαγωγή των μετοχών της σε οργανωμένη αγορά εντός των προθεσμιών των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 23 του Ν. 2778/1999, η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ανακαλεί την άδεια λειτουργίας της και η Εταιρεία τίθεται υπό εκκαθάριση. Με εξαίρεση την περίπτωση της πτώχευσης, τη λύση της εταιρείας ακολουθεί η εκκαθάριση. Στις περιπτώσεις α' και δ' της ανωτέρω παρ. 1, το Διοικητικό Συμβούλιο εκτελεί χρέη εκκαθαριστή, εφόσον το καταστατικό δεν ορίζει διαφορετικά, μέχρι να διορισθεί εκκαθαριστής από τη Γενική Συνέλευση, ενώ στην περίπτωση β' της ίδιας ως άνω παρ. 1, η Γενική Συνέλευση με την ίδια απόφαση ορίζει τον εκκαθαριστή. Στην περίπτωση της ανωτέρω παρ. 2, ο εκκαθαριστής ορίζεται από το Δικαστήριο με την απόφαση που κηρύσσει τη λύση της εταιρείας.

Σε περίπτωση που το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας, όπως προσδιορίζονται στο υπόδειγμα ισολογισμού που προβλέπεται από το Παράρτημα Β του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει, γίνει κατώτερο από το μισό [1/2] του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλέσει τη Γενική Συνέλευση, μέσα σε προθεσμία έξι [6] μηνών από τη λήξη της χρήσης, που θα αποφασίσει τη λύση της εταιρείας ή την υιοθέτηση άλλου μέτρου. Την ίδια υποχρέωση έχουν οι ελεγκτές της εταιρείας, αν το Διοικητικό Συμβούλιο δεν προβαίνει στη σύγκληση εντός της παραπάνω προθεσμίας. Αν η εταιρεία λύθηκε επειδή πέρασε ο χρόνος διάρκειάς της ή με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης ή εάν μετά την κήρυξη της πτώχευσης έγινε συμβιβασμός ή αποκατάσταση σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για την πτώχευση, μπορεί αυτή να αναβιώσει με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης

που θα ληφθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 του Καταστατικού της Εταιρείας. Με την απόφαση αυτή η εταιρεία μπορεί να αναβιώσει και ως εταιρεία άλλης μορφής, εφόσον τηρηθούν οι σχετικές προϋποθέσεις για την σύσταση της τελευταίας. Τέτοια απόφαση αποκλείεται εάν έχει αρχίσει η διανομή της εταιρικής περιουσίας. Η αναβίωση αποφασίζεται όταν τα ίδια κεφάλαια της εταιρείας δεν είναι κατώτερα του ελάχιστου κεφαλαίου, που προβλέπεται για τις ανώνυμες εταιρείες ή τις εταιρείες άλλης μορφής.

Εκκαθάριση

1. Οι εκκαθαριστές που ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση μπορεί να είναι ένας (1) έως τρεις (3), μέτοχοι ή όχι, και ασκούν όλες τις συναφείς με τη διαδικασία και το σκοπό της εκκαθάρισης αρμοδιότητες που καθορίζονται από το νόμο και τις αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης, στις οποίες έχουν την υποχρέωση να συμμορφώνονται. Ο διορισμός εκκαθαριστών συνεπάγεται αυτοδικαίως την παύση της εξουσίας του Διοικητικού Συμβουλίου. Όσον αφορά τους εκκαθαριστές εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις για το Διοικητικό Συμβούλιο. Οι συζητήσεις και οι αποφάσεις των εκκαθαριστών καταχωρούνται περιληπτικά στο βιβλίο πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου.
2. Οι εκκαθαριστές που ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση, οφείλουν, μόλις αναλάβουν τα καθήκοντά τους, να κάνουν απογραφή της εταιρικής περιουσίας και να δημοσιεύσουν ισολογισμό έναρξης εκκαθάρισης, μη υποκείμενο σε έγκριση της Γενικής Συνέλευσης. Σε κάθε περίπτωση, η απογραφή θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί μέσα σε τρεις (3) μήνες από την ανάληψη των καθηκόντων τους. Την ίδια υποχρέωση έχουν οι εκκαθαριστές και όταν λήξει η εκκαθάριση. Επίσης δημοσιεύουν κάθε χρόνο χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με το άρθρο 12 παρ. 1 περ. ια του Ν. 4548/2018.
3. Η Γενική Συνέλευση των μετόχων διατηρεί όλα τα δικαιώματά της κατά τη διάρκεια της εκκαθάρισης.
4. Οι εκκαθαριστές πρέπει να περατώσουν χωρίς καθυστέρηση τις εκκρεμείς υποθέσεις της εταιρείας, να μετατρέψουν σε χρήμα την εταιρική περιουσία, να εξοφλήσουν τα χρέη της και να εισπράξουν τις απαιτήσεις αυτής. Μπορούν δε να ενεργήσουν και νέες πράξεις, εφόσον με αυτές εξυπηρετούνται η εκκαθάριση και το συμφέρον της εταιρείας. Οι εκκαθαριστές μπορούν επίσης να εκποιήσουν τα ακίνητα της εταιρείας, την εταιρική επιχείρηση στο σύνολό της ή κλάδους αυτής ή μεμονωμένα πάγια στοιχεία της, αλλά μετά την πάροδο τριών [3] μηνών από τη λύση της εταιρείας. Εντός της προθεσμίας των τριών [3] μηνών από τη λύση της εταιρείας, κάθε μέτοχος ή και δανειστής τους μπορεί να ζητήσει από το Μονομελές Πρωτοδικείο της έδρας της Εταιρείας να καθορίσει την κατώτερη τιμή πώλησης των ακινήτων, κλάδων ή τμημάτων ή του συνόλου της εταιρείας. Η απόφαση αυτού δεσμεύει τους εκκαθαριστές και δεν υπόκειται σε τακτικά ή έκτακτα ένδικα μέσα, υπόκειται όμως σε αναθεώρηση κατά το άρθρο 758 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, αν η εκποίηση δεν καθίσταται δυνατή. Οι εκκαθαριστές μπορούν με αίτησή τους, που υποβάλλεται στο Μονομελές Πρωτοδικείο της έδρας της Εταιρείας και εκδικάζεται με τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, να ζητήσουν τη διενέργεια της εκκαθάρισης σύμφωνα με τις αναλόγως εφαρμοζόμενες διατάξεις που διέπουν τη δικαστική εκκαθάριση κληρονομιάς.
5. Κάθε έτος οι εκκαθαριστές συντάσσουν ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, οι οποίες υποβάλλονται στη Γενική Συνέλευση με έκθεση των αιτίων, τα οποία παρεμπόδισαν το τέλος της εκκαθάρισης. Οι ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις υποβάλλονται σε δημοσιότητα. Επίσης, συντάσσονται χρηματοοικονομικές καταστάσεις πέρατος της εκκαθάρισης, οι οποίες εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση και υποβάλλονται σε δημοσιότητα. Η Γενική Συνέλευση

αποφασίζει και περί της έγκρισης του συνολικού έργου των εκκαθαριστών και περί απαλλαγής των ελεγκτών.

6. Με βάση τις εγκεκριμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις πέρατος της εκκαθάρισης οι εκκαθαριστές διανέμουν το προϊόν της εκκαθάρισης στους μετόχους, σύμφωνα με τα δικαιώματα τούτων. Αν συμφωνούν όλοι οι μέτοχοι, η διανομή μπορεί να γίνει και με αυτούσια απόδοση σε αυτούς των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας. Εάν το στάδιο της εκκαθάρισης υπερβεί την τριετία, ο εκκαθαριστής υποχρεούται να συγκαλέσει Γενική Συνέλευση, στην οποία υποβάλλει σχέδιο επιτάχυνσης και περάτωσης της εκκαθάρισης. Το σχέδιο αυτό περιλαμβάνει έκθεση για τις μέχρι τότε εργασίες της εκκαθάρισης, τους λόγους της καθυστέρησης και τα μέτρα που προτείνονται για την ταχεία περάτωσή της. Τα μέτρα αυτά μπορούν να περιλαμβάνουν παραίτηση της εταιρείας από δικαιώματα, προσφυγές, ένδικα μέσα, δικόγραφα και αιτήσεις, αν η επιδίωξη τούτων είναι ασύμφορη σε σχέση με τα προσδοκώμενα οφέλη ή αβέβαιη ή απαιτεί μεγάλο χρονικό διάστημα. Τα ανωτέρω μέτρα μπορούν να περιλαμβάνουν και συμβιβασμούς, αναδιαπραγματεύσεις ή καταγγελία συμβάσεων ή και σύναψη νέων, εφόσον τούτο είναι αναγκαίο. Η Γενική Συνέλευση εγκρίνει το σχέδιο με την απαρτία και πλειοψηφία των παρ. 3 και 4 του άρθρου 130 και της παρ. 2 του άρθρου 132 του Ν. 4548/2018. Εάν το σχέδιο εγκριθεί, ο εκκαθαριστής ολοκληρώνει τη διαχείριση σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο σχέδιο. Εάν το σχέδιο δεν εγκριθεί, ο εκκαθαριστής ή μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου μπορούν να ζητήσουν την έγκρισή του ή τον ορισμό άλλων κατάλληλων μέτρων από το Μονομελές Πρωτοδικείο της έδρας της εταιρείας, με αίτησή τους που δικάζεται με τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας. Το δικαστήριο μπορεί να τροποποιήσει τα μέτρα που προβλέπει το σχέδιο ή η αίτηση των μετόχων, όχι όμως και να προσθέσει μέτρα που δεν προβλέπονται σε αυτό. Ο εκκαθαριστής δεν ευθύνεται για την εφαρμογή σχεδίου που εγκρίθηκε σύμφωνα με τα παραπάνω.

Δικαιώματα Μειοψηφίας – Άσκηση Εκτάκτου Ελέγχου

1. Με αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλέσει Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων, ορίζοντας ημέρα συνεδρίασης αυτής, η οποία δεν πρέπει να απέχει περισσότερο από σαράντα πέντε (45) ημέρες από την ημερομηνία επίδοσης της αίτησης στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου. Η αίτηση περιέχει το αντικείμενο της ημερήσιας διάταξης. Εάν δεν συγκληθεί Γενική Συνέλευση από το Διοικητικό Συμβούλιο εντός είκοσι (20) ημερών από την επίδοση της σχετικής αίτησης, η σύγκληση διενεργείται από τους αιτούντες μετόχους με δαπάνες της εταιρείας, με απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου της έδρας της εταιρείας, που εκδίδεται κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Στην απόφαση αυτή ορίζονται ο τόπος και ο χρόνος της συνεδρίασης, καθώς και η ημερήσια διάταξη.
2. Με αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να εγγράψει στην ημερήσια διάταξη Γενικής Συνέλευσης, που έχει ήδη συγκληθεί, πρόσθετα θέματα, εάν η σχετική αίτηση περιέλθει στο Διοικητικό Συμβούλιο δεκαπέντε (15) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση. Τα πρόσθετα θέματα πρέπει να δημοσιεύονται ή να γνωστοποιούνται, με ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου, κατά το άρθρο 122 του Ν. 4548/2018, επτά (7) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση. Αν τα θέματα αυτά δεν δημοσιευθούν, οι αιτούντες μέτοχοι δικαιούνται να ζητήσουν την αναβολή της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την παρ. 3 και να προβούν οι ίδιοι στη δημοσίευση, κατά τα οριζόμενα στο προηγούμενο εδάφιο, με δαπάνη της εταιρείας.
3. Με αίτηση μετόχου ή μετόχων που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, ο Πρόεδρος της Συνέλευσης υποχρεούται να αναβάλει μια (1) μόνο φορά

τη λήψη αποφάσεων από τη Γενική Συνέλευση, Τακτική ή Έκτακτη, για όλα ή ορισμένα θέματα, ορίζοντας ημέρα συνέχισης της συνεδρίασης, αυτή που ορίζεται στην αίτηση των μετόχων, η οποία όμως δεν μπορεί να απέχει περισσότερο από είκοσι (20) ημέρες από τη χρονολογία της αναβολής. Η μετ' αναβολή Γενική Συνέλευση αποτελεί συνέχιση της προηγούμενης και δεν απαιτείται η επανάληψη των διατυπώσεων δημοσίευσης της πρόσκλησης των μετόχων σε αυτήν δε, μπορούν να μετάσχουν και νέοι μέτοχοι, τηρουμένων των διατάξεων των άρθρων 123 και 124 του Ν. 4548/2018.

4. Μετά από αίτηση οποιουδήποτε μετόχου, που υποβάλλεται στην εταιρεία πέντε (5) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να παρέχει στη Γενική Συνέλευση τις αιτούμενες συγκεκριμένες πληροφορίες για τις υποθέσεις της εταιρείας, στο μέτρο που αυτές είναι χρήσιμες για την πραγματική εκτίμηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης. Επίσης, με αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να ανακοινώνει στη Γενική Συνέλευση, εφόσον είναι Τακτική, τα ποσά που, κατά την τελευταία διετία, καταβλήθηκαν σε κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ή τους διευθυντές της εταιρείας, καθώς και κάθε παροχή προς τα πρόσωπα αυτά από οποιαδήποτε αιτία ή σύμβαση της εταιρείας με αυτούς. Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αρνηθεί την παροχή των πληροφοριών για αποχρώντα ουσιώδη λόγο, ο οποίος αναγράφεται στα πρακτικά. Τέτοιος λόγος μπορεί να είναι, κατά τις περιστάσεις, η εκπροσώπηση των αιτούντων μετόχων στο Διοικητικό Συμβούλιο σύμφωνα με τα άρθρα 79 ή 80 του Κ.Ν. 4548/2018.
5. Μετά από αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα δέκατο (1/10) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου η οποία υποβάλλεται στην εταιρεία εντός της προθεσμίας της προηγούμενης παραγράφου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να παρέχει στη Γενική Συνέλευση πληροφορίες για την πορεία των εταιρικών υποθέσεων και την περιουσιακή κατάσταση της εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αρνηθεί την παροχή των πληροφοριών για αποχρώντα ουσιώδη λόγο, ο οποίος αναγράφεται στα πρακτικά. Τέτοιος λόγος μπορεί να είναι, κατά τις περιστάσεις, η εκπροσώπηση των αιτούντων μετόχων στο Διοικητικό Συμβούλιο σύμφωνα με τα άρθρου 79 ή 80 του Ν. 4548/2018, εφόσον τα αντίστοιχα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν λάβει τη σχετική πληροφόρηση κατά τρόπο επαρκή.
6. Τυχόν αμφισβήτηση ως προς το βάσιμο ή μη της αιτιολογίας άρνησης παροχής των πληροφοριών, επιλύεται από το Μονομελές Πρωτοδικείο της έδρας της εταιρείας, με απόφασή του, που εκδίδεται κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Με την ίδια απόφαση το δικαστήριο υποχρεώνει και την εταιρεία να παράσχει τις πληροφορίες που αρνήθηκε. Η απόφαση δεν προσβάλλεται με ένδικα μέσα.
7. Σε περίπτωση αίτησης μετόχων που εκπροσωπούν το 1/20 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, η λήψη απόφασης για οποιοδήποτε θέμα της ημερήσιας διάταξης Γενικής Συνέλευσης γίνεται με ονομαστική κλήση. Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις οι αιτούντες μέτοχοι οφείλουν να αποδείξουν τη μετοχική τους ιδιότητα και τον αριθμό των μετοχών που κατέχουν κατά την άσκηση του σχετικού δικαιώματος.
8. Δικαίωμα να ζητήσουν έλεγχο της εταιρείας από το Μονομελές Πρωτοδικείο της περιφέρειας στην οποία εδρεύει η εταιρεία, που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, έχουν:
α) μέτοχοι της εταιρείας που αντιπροσωπεύουν τουλάχιστον το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, και β) η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, προκειμένου περί εταιρειών, των οποίων οι μετοχές έχουν εισαχθεί σε χρηματιστήριο ή έχουν αποτελέσει αντικείμενο δημόσιας προσφοράς στο πλαίσιο είτε κάλυψης μετοχικού κεφαλαίου είτε διάθεσης υφιστάμενων μετοχών. Ο κατά την παρούσα παράγραφο έλεγχος διατάσσεται, εάν πιθανολογούνται πράξεις που παραβιάζουν διατάξεις των νόμων ή του καταστατικού της

εταιρείας ή αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης. Σε κάθε περίπτωση, η αίτηση ελέγχου πρέπει να υποβάλλεται εντός τριών (3) ετών από την έγκριση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης, εντός της οποίας τελέστηκαν οι καταγγελλόμενες πράξεις.

9. Μέτοχοι της εταιρείας, που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο (1/5) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, δικαιούνται να ζητήσουν από το δικαστήριο της παρ. 9 τον έλεγχο της εταιρείας, εφόσον από την όλη πορεία αυτής καθίσταται πιστευτό ότι η διοίκηση των εταιρικών υποθέσεων δεν ασκείται όπως επιβάλλει η χρηστή και συνετή διαχείριση. Οι αιτούντες τον έλεγχο μέτοχοι κατά τις ανωτέρω παρ. 9 και 10, οφείλουν να αποδείξουν στο δικαστήριο ότι κατέχουν τις μετοχές που τους δίνουν το δικαίωμα να ζητήσουν τον έλεγχο της εταιρείας. Το δικαστήριο μπορεί να κρίνει ότι η εκπροσώπηση των αιτούντων μετόχων στο Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τα άρθρα 79 ή 80 του Ν. 4548/2018, δεν δικαιολογεί τον έλεγχο με βάση τις ανωτέρω παρ. 9 και 10.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχει διενεργηθεί νομικός έλεγχος από το Νομικό Ελεγκτή, όπως περιγράφεται στην από 25.05.2022 Έκθεση Συμπερασμάτων Νομικού Ελέγχου.

4.6 Φορολογία

Η παρακάτω ανάλυση αποτελεί σύνοψη των βασικών φορολογικών επιπτώσεων που μπορεί να επέλθουν κατά την αγορά, κατοχή και πώληση των κοινών Μετοχών της Εταιρείας από πλευράς ελληνικού φορολογικού δικαίου. Η σύνοψη βασίζεται στις διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Ν. 4172/ 2013) (εφεξής «ΚΦΕ») και του Ν. 2778/1999, όπως ισχύουν έως σήμερα, και των σχετικών Αποφάσεων και ερμηνευτικών Υπουργικών Εγκυκλίων και Οδηγιών του Υπουργείου Οικονομικών και της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (εφεξής «η Διοίκηση»).

Οι δυνητικοί αγοραστές ή κάτοχοι Μετοχών της Εταιρείας θα πρέπει να συμβουλευούνται τους δικούς τους φορολογικούς συμβούλους σχετικά με τις ελληνικές ή λοιπές φορολογικές επιπτώσεις που μπορεί να προκύψουν από την αγορά, κατοχή και πώληση Μετοχών της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη κάθε φορά τις ιδιαίτερες συνθήκες.

4.6.1 Φορολόγηση μερισμάτων

Δεν επιβάλλεται παρακράτηση φόρου στα μερίσματα που διανέμονται από Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το Νόμο περί Α.Ε.Ε.Α.Π. Περαιτέρω, οι μέτοχοι των Α.Ε.Ε.Α.Π. (είτε φυσικά είτε νομικά πρόσωπα ή οντότητες) δεν υπάγονται σε ελληνικό φόρο εισοδήματος για τα μερίσματα που εισπράττουν.

Οι μέτοχοι-φυσικά πρόσωπα υπόκεινται, όμως, στην ειδική εισφορά αλληλεγγύης (του άρθρου 43Α του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος) σύμφωνα με τις σχετικές οδηγίες της Διοίκησης, με την επιφύλαξη της ενδεχόμενης εφαρμογής των διατάξεων μίας εκ των Συμβάσεων Αποφυγής Διπλής Φορολογίας για το Εισόδημα και το Κεφάλαιο που έχει υπογράψει η Ελλάδα, εφόσον ο μέτοχος-φυσικό πρόσωπο είναι φορολογικός κάτοικος χώρας με την οποία η Ελλάδα έχει συνάψει σχετική σύμβαση.

4.6.2 Φορολογία εισοδήματος (υπεραξία) από την μεταβίβαση εισηγμένων μετοχών

Το εισόδημα που αποκτά φυσικό πρόσωπο με φορολογική κατοικία στην Ελλάδα ή φορολογικός κάτοικος χώρας με την οποία η Ελλάδα δεν έχει συνάψει σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας για το Εισόδημα και το Κεφάλαιο, και το οποίο προκύπτει από υπεραξία μεταβίβασης (πώλησης) μετοχών εταιρείας εισηγμένης σε χρηματιστηριακή αγορά, υπόκειται σε φόρο εισοδήματος φυσικών προσώπων (εφόσον δεν συνιστά επιχειρηματική δραστηριότητα) με συντελεστή 15% επί της υπεραξίας της

μεταβίβασης καθώς και σε ειδική εισφορά αλληλεγγύης, εφόσον ο μεταβιβάζων - φυσικό πρόσωπο απέκτησε τις μετοχές μετά την 01.01.2009 και μετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας με ποσοστό τουλάχιστον 0,5%. Αντίθετα, φυσικό πρόσωπο φορολογικός κάτοικος Ελλάδας δεν υπόκειται σε φορολόγηση για το εν λόγω εισόδημα εάν οι μετοχές που μεταβιβάζονται αποκτήθηκαν πριν την 01.01.2009, ενώ για το εισόδημα από υπεραξία μεταβίβασης εισηγμένων μετοχών που αποκτήθηκαν μετά την 01.01.2009 δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος εφόσον κατά το χρόνο που πωλεί τις εισηγμένες μετοχές συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας με ποσοστό μικρότερο του 0,5%.

Ως υπεραξία από πώληση των μετοχών αυτών νοείται η διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης που κατέβαλε ο μεταβιβάζων για την απόκτησή τους και της τιμής πώλησης που εισέπραξε γι' αυτές, στις οποίες τιμές (κτήσης και πώλησης) συμπεριλαμβάνονται αντίστοιχα και οι δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την αγορά ή την πώληση των εν λόγω μετοχών. Ιδίως, η τιμή κτήσης και πώλησης των εισηγμένων σε χρηματιστηριακή αγορά μετοχών καθορίζονται από τα δικαιολογητικά έγγραφα των συναλλαγών, τα οποία εκδίδει χρηματιστηριακή εταιρεία ή πιστωτικό ίδρυμα ή οποιοσδήποτε φορέας που διενεργεί συναλλαγές. Κατά συνέπεια, δαπάνες που αφορούν: έξοδα προμήθειας χρηματιστηριακών εταιρειών, μεταβιβαστικά έξοδα Ε.Χ.Α.Ε., έξοδα Χ.Α., φόρος χρηματιστηριακών συναλλαγών κ.λπ., διαμορφώνουν το τελικό αποτέλεσμα που προκύπτει από την πώληση των μετοχών.

Το εν λόγω εισόδημα (υπεραξία από μεταβίβαση τίτλων) συμπεριλαμβάνεται στην ετήσια δήλωση φορολογίας εισοδήματος του φυσικού προσώπου και φορολογείται στο τέλος του οικείου φορολογικού έτους κατά την υποβολή της ετήσιας δήλωσής του για τη φορολόγηση των εισοδημάτων του. Εάν ο προσδιορισμός της υπεραξίας καταλήγει σε αρνητικό ποσό, η εν λόγω ζημία μεταφέρεται για τα επόμενα 5 έτη και συμψηφίζεται μόνο με μελλοντικά κέρδη υπεραξίας των συναλλαγών των διατάξεων του άρθρου 42 παρ. 1 του Ν. 4172/2013. Το εισόδημα από υπεραξία που εισπράχθηκε λόγω πώλησης μετοχών από φυσικό πρόσωπο φορολογικό κάτοικο άλλης χώρας με την οποία η Ελλάδα έχει σύμβαση αποφυγής διπλής φορολόγησης απαλλάσσεται από τη φορολόγηση στην Ελλάδα, υπό την προϋπόθεση ότι ο δικαιούχος έχει υποβάλει στις φορολογικές αρχές της Ελλάδος τα έγγραφα που απαιτούνται από την εφαρμοστέα σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας για να αποδείξουν τη φορολογική τους κατοικία.

Περαιτέρω, η υπεραξία από την πώληση μετοχών εταιρείας εισηγμένης σε χρηματιστηριακή αγορά, που αποκτά νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα με φορολογική κατοικία ή μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα, με την οποία εγκατάσταση συνδέεται το σχετικό εισόδημα, αποτελεί εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα και φορολογείται ως επιχειρηματικό κέρδος με συντελεστή 22% για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2022. Κεφαλαιακά κέρδη από την πώληση μετοχών που πραγματοποιούνται από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες που δεν είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος και δεν διατηρούν στην Ελλάδα μόνιμη εγκατάσταση, απαλλάσσονται από το φόρο εισοδήματος στην Ελλάδα διότι ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα που προκύπτει στην ημεδαπή νοείται μόνον αυτό που προκύπτει μέσω μόνιμης εγκατάστασης στην Ελλάδα και το προϊόν της μεταβίβασης μπορεί να αποδοθεί στην μόνιμη αυτή εγκατάσταση. Επισημαίνεται ότι, για την υπεραξία που προκύπτει από την εισφορά ενεργητικού, ανταλλαγή μετοχών ή διάσπαση κατ' εφαρμογή των άρθρων 52, 53 και 54 του Ν. 4172/2013, ισχύουν ως ειδικότερες οι διατάξεις των άρθρων αυτών.

Το εισόδημα που προκύπτει για έναν εργαζόμενο ή μέτοχο από νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα με τη μορφή δικαιωμάτων προαίρεσης απόκτησης μετοχών, όπως αυτά προσδιορίζονται κατά το χρόνο άσκησης του δικαιώματος προαίρεσης και ανεξαρτήτως εάν συνεχίζει να ισχύει η εργασιακή σχέση, αποτελεί εισόδημα από υπεραξία εφόσον μεταβιβαστούν οι μετοχές μετά από τη συμπλήρωση είκοσι

τεσσάρων (24) μηνών από την απόκτηση των δικαιωμάτων προαίρεσης και υπόκειται σε φόρο εισοδήματος φυσικών προσώπων.

Σημειώνεται ότι η νομοθεσία για τη φορολόγηση των κεφαλαιακών κερδών από την πώληση των μετοχών και των δικαιωμάτων προαίρεσης αλλάζει συνεχώς και για το λόγο αυτό οι επενδυτές θα πρέπει να συμβουλευτούν τους δικούς τους συμβούλους για τη φορολόγηση της μεταβίβασης μετοχών σε κάθε περίπτωση.

4.6.3 Ειδική Εισφορά Αλληλεγγύης στο εισόδημα φυσικών προσώπων

Με το άρθρο 43Α του ΚΦΕ επιβάλλεται ειδική εισφορά αλληλεγγύης στα εισοδήματα άνω των 12.000 ευρώ των φυσικών προσώπων. Για την επιβολή της εισφοράς λαμβάνεται υπόψη το σύνολο του εισοδήματος, όπως αυτό προκύπτει από την άθροιση των εισοδημάτων από μισθωτή εργασία και συντάξεις, από επιχειρηματική δραστηριότητα, μερίσματα, τόκους καθώς και από κεφάλαιο, από υπεραξία μεταβίβασης κεφαλαίου, φορολογούμενο ή απαλλασσόμενο, πραγματικό ή τεκμαρτό.

Η ειδική εισφορά αλληλεγγύης, υπολογίζεται με συντελεστή που αυξάνεται προοδευτικά από 2,2% έως 10% για τα εισοδήματα άνω των 220.000 ευρώ. Σύμφωνα με την Εγκύκλιο Ε2009/2019 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων και την υπ' αριθμ. 2465/2018 Απόφαση του ΣτΕ, η ειδική εισφορά αλληλεγγύης συνιστά φόρο εισοδήματος που εμπίπτει ως τέτοιος στο πεδίο εφαρμογής των σχετικών συμβάσεων αποφυγής διπλής φορολογίας, κατά ταύτα, επενδυτές που είναι φυσικά πρόσωπα, δεν είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος και στους οποίους τυγχάνουν εφαρμογής οι διατάξεις μίας σύμβασης αποφυγής διπλής φορολογίας, ενδέχεται να απαλλάσσονται ολικά ή μερικά από την εισφορά αλληλεγγύης, στο βαθμό που η σχετική σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας περιορίζει ή αποκλείει την φορολόγηση του κέρδους από υπεραξία και υπό την προϋπόθεση ότι τα απαραίτητα έγγραφα προς το σκοπό αυτό υποβάλλονται στην φορολογική αρχή.

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 74 του άρθρου 72 του Κ.Φ.Ε. ειδικά για το φορολογικό έτος 2022, απαλλάσσονται από την ειδική εισφορά αλληλεγγύης του άρθρου 43, αποκλειστικά και μόνο τα εισοδήματα που αποκτώνται από μισθωτή εργασία στον ιδιωτικό τομέα.

4.6.4 Φόρος συναλλαγής για πωλήσεις μετοχών στο Χ.Α. και κόστη μεταβίβασης

Σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 2 του Ν. 2579/1998, επιβάλλεται φόρος με συντελεστή δύο τοις χιλίοις (2‰) στις πωλήσεις μετοχών εισηγμένων σε ρυθμιζόμενη αγορά ή πολυμερή μηχανισμό διαπραγμάτευσης που λειτουργεί στην Ελλάδα σύμφωνα με το Ν. 4514/2018, ανεξάρτητα από το αν οι σχετικές συναλλαγές διενεργούνται εντός ή εκτός των τόπων διαπραγμάτευσης. Ο φόρος υπολογίζεται επί της αξίας πώλησης των μετοχών, η οποία αναγράφεται στα εκδιδόμενα αποδεικτικά στοιχεία, και βαρύνει τον πωλητή, φυσικό ή νομικό πρόσωπο, χωρίς να εξετάζεται η ιθαγένεια και ο τόπος που διαμένουν ή κατοικούν ή έχουν την έδρα τους. Αν δεν καταχωρίζεται τιμή, ο φόρος υπολογίζεται επί της τιμής κλεισίματος του τίτλου, την ημέρα που διενεργήθηκε η συναλλαγή. Η Ε.Χ.Α.Ε. κατά το διακανονισμό των συναλλαγών που διενεργούνται στο Χρηματιστήριο Αθηνών χρεώνει σε ημερήσια βάση με τον πιο πάνω φόρο τις ανώνυμες εταιρείες παροχής επενδυτικών υπηρεσιών και τα πιστωτικά ιδρύματα τα οποία παρέχουν υπηρεσίες θεματοφυλακής, για λογαριασμό πωλητών για όλες τις συναλλαγές πώλησης μετοχών που διακανονίστηκαν από τις πιο πάνω εταιρείες και ιδρύματα. Ο φόρος πώλησης δεν επιβάλλεται ή δεν παρακρατείται, κατά περίπτωση, εφόσον προβλέπεται εξαίρεση σύμφωνα με ειδικές διατάξεις.

Επιπλέον, η ΕΛ.Κ.Α.Τ. μέσω των χρηματιστηριακών εταιρειών, χρεώνει ένα τέλος (σήμερα ύψους 0,0325%) στον αγοραστή και στον πωλητή για να καλύψει το κόστος διακανονισμού της συναλλαγής. Η εξωχρηματιστηριακή πώληση και μεταβίβαση εισηγμένων μετοχών υπόκειται επίσης σε τέλος ύψους 0,0325% (€20 κατ' ελάχιστον) ή 0,08% (το οποίο μετράται με βάση την τιμή κλεισίματος της αγοράς για τις αντίστοιχες μετοχές την ημερομηνία της σχετικής συναλλαγής, όποια από τις δύο είναι υψηλότερη) το οποίο χρεώνεται στον αγοραστή και τον πωλητή. Ο πωλητής και ο αγοραστής πληρώνουν, επίσης, μια ελεύθερα διαπραγματεύσιμη προμήθεια στις χρηματιστηριακές εταιρείες.

4.6.5 Έμμεση φορολογία και τέλη χαρτοσήμου

Η έκδοση και μεταβίβαση μετοχών καθώς και η πληρωμή μερισμάτων στην Ελλάδα δεν βαρύνονται με φόρο προστιθέμενης αξίας (ΦΠΑ) και τέλος χαρτοσήμου.

4.6.6 Φόρος μεταβίβασης λόγω δωρεάς ή κληρονομιάς

Σύμφωνα με το άρθρο 29 του Ν. 2961/2001, η κτήση των κάθε φύσεως περιουσιακών στοιχείων αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής υπόκειται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται ανάλογα με τη συγγενική σχέση του δικαιούχου με το δωρητή/κληρονομούμενο, την αξία της μεταβιβαζόμενης περιουσίας, τις τυχόν προηγούμενες δωρεές από τον δωρητή ή τον κληρονομούμενο και με βάση ανά κατηγορία δικαιούχου κλίμακα με προοδευτικούς συντελεστές φορολογίας.

Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 3, 12, 29 και 44 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών, Προϊκίων και Κερδών από Λαχεία, όπως ισχύουν μετά την τροποποίηση τους με το άρθρο 35 παρ. 3 του Ν. 3220/2004 και με το άρθρο 25 του Ν. 3842/2010, σε περιπτώσεις γονικής παροχής ή δωρεάς ή κληρονομιάς μετοχών όταν δωρίζονται ή κληρονομούνται μετοχές που είναι εισηγμένες στο Χ.Α., η αξία που έχουν αυτές την προηγούμενη ημέρα του χρόνου γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης υπόκειται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται σύμφωνα με την προβλεπόμενη κλίμακα του άρθρου 29 του Κώδικα αυτού ανάλογα με τη συγγενική σχέση των συμβαλλομένων.

4.6.7 Φορολόγηση δανεισμού μετοχών

Το άρθρο 4 του Ν. 4038/2012 επέβαλε φόρο συναλλαγής με συντελεστή δύο τοις χιλίοις (2%) στο δανεισμό μετοχών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών που πραγματοποιείται εξωχρηματιστηριακά, μη επαγομένης της σχετικής σύμβασης και κάθε συναφούς πράξης σε τέλος χαρτοσήμου. Ο ανωτέρω φόρος υπολογίζεται επί της αξίας των μετοχών που δανείζονται και βαρύνει τον δανειστή, φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ενώσεις προσώπων ή ομάδες περιουσίας, χωρίς να εξετάζεται η ιθαγένεια και ο τόπος που διαμένουν ή κατοικούν ή έχουν την έδρα τους και ανεξάρτητα αν έχουν απαλλαγή από οποιονδήποτε φόρο ή τέλος από διατάξεις άλλων νόμων.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχει διενεργηθεί νομικός έλεγχος από το Νομικό Ελεγκτή, όπως περιγράφεται στην από 25.05.2022 Έκθεση Συμπερασμάτων Νομικού Ελέγχου.

4.7 Όροι και Προϋποθέσεις της Δημόσιας Προσφοράς

Η από 25.02.2022 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:

α. την Αύξηση ποσού επτά εκατομμυρίων διακοσίων χιλιάδων ευρώ (€7.200.000) με την έκδοση έως επτά εκατομμυρίων διακοσίων χιλιάδων (7.200.000) νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, (οι «Νέες Μετοχές») ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) εκάστης, καλυπτόμενης της αύξησης με δημόσια προσφορά στην Ελλάδα. Η Τιμή Διάθεσης των Νέων Μετοχών (συμπεριλαμβανομένου τυχόν εύρους εντός του οποίου αυτή τελικά θα καθορισθεί) θα οριστεί από το Διοικητικό Συμβούλιο κατ' εξουσιοδότηση της Γενικής Συνέλευσης, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, και εντός το αργότερο ενός (1) έτους από τη λήψη της παρούσας, ενώ τυχόν διαφορά από την έκδοση των Νέων Μετοχών υπέρ το άρτιο, θα πιστωθεί στον ειδικό λογαριασμό «αποθεματικό από την έκδοση Μετοχών υπέρ το άρτιο».

β. την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. και προκειμένου να επιτευχθεί η επαρκής διασπορά που απαιτείται από τον Ν. 3371/2005 και τον Κανονισμό του Χ.Α., καταργήθηκε το δικαίωμα προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων σύμφωνα με το άρθρο 27 του Ν. 4548/2018 του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων, που προβλέπουν τα άρθρα 26 του Ν. 4548/2018 και 6 του Καταστατικού της Εταιρείας, για τη συμμετοχή τους στην ως άνω Αύξηση.

γ. Όλες οι Νέες Μετοχές της Εταιρείας θα είναι κοινές με ψήφο, ονομαστικές και θα έχουν δικαίωμα απόληψης μερίσματος στα κέρδη της χρήσης 2022, εφόσον συντρέξουν οι νόμιμες προϋποθέσεις για καταβολή μερίσματος από τη χρήση 2022.

δ. Σε περίπτωση που η κάλυψη της Αύξησης δεν είναι πλήρης, η Δημόσια Προσφορά θα ματαιωθεί και τα κεφάλαια θα επιστραφούν στους επενδυτές άτοκα.

ε. Η προθεσμία καταβολής της Αύξησης ορίζεται σε τέσσερις (4) μήνες και εκκινεί από την ημερομηνία της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου που θα ορίσει την Τιμή Διάθεσης των Νέων Μετοχών σύμφωνα με το άρθρο 20 και το άρθρο 25 του Ν. 4548/2018.

στ. Η Γενική Συνέλευση εξουσιοδότησε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας να ρυθμίσει σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και να αποφασίσει για οποιοδήποτε θέμα που είναι σχετικό με τη διαδικασία της Αύξησης και της Δημόσιας Εγγραφής και την Εισαγωγή των Μετοχών της Εταιρείας στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., συμπεριλαμβανομένων της χορήγησης των απαραίτητων αδειών και εγκρίσεων από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Χ.Α., να αποφασίσει για τις λεπτομέρειες της διάθεσης και για οποιουδήποτε άλλους όρους. Επίσης, εξουσιοδότησε το Διοικητικό Συμβούλιο για την κατάρτιση του απαιτούμενου από την νομοθεσία Ενημερωτικού Δελτίου και Εντύπου Εταιρικού Προφίλ, σε συνεργασία με το Σύμβουλο Έκδοσης, τον προσδιορισμό του δεσμευτικού εύρους της τιμής διάθεσης των Μετοχών, εντός του οποίου θα προκύψει η τελική Τιμή Διάθεσης των Μετοχών που θα προσφερθούν με Δημόσια Προσφορά, σε συνεργασία με το Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο, και της τελικής τιμής αυτών, σύμφωνα με την κείμενη χρηματιστηριακή νομοθεσία και όλα τα συναφή ζητήματα και οποιασδήποτε άλλης ενέργειας απαιτείται για την ολοκλήρωση όλων των διαδικασιών με δικαίωμα το Διοικητικό Συμβούλιο να αναθέτει περαιτέρω σε μέλη ή τρίτα πρόσωπα το σύνολο ή μέρος των ως άνω αρμοδιοτήτων του για την υλοποίηση της Αύξησης και Εισαγωγής των Νέων Μετοχών στην Ρυθμιζόμενη Αγορά διαπραγμάτευσης του Χ.Α..

Τέλος, η Γενική Συνέλευση ενέκρινε ανεπιφύλακτα και ομόφωνα όλες τις ενέργειες του Διοικητικού Συμβουλίου που πραγματοποιήθηκαν προ της παρούσας απόφασης για την Εισαγωγή των Μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Σύμφωνα με τα παραπάνω το Δ.Σ. της Εταιρείας, στην από 20.04.2022 συνεδρίασή του αποφάσισε τα ακόλουθα:

- η Τιμή Διάθεσης των προσφερόμενων Μετοχών θα καθοριστεί από το Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Κανονισμού 1129/2017.
- Η Τιμή Διάθεσης θα γνωστοποιηθεί στην Ε.Κ. και θα δημοσιευθεί, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 17 του Κανονισμού 1129/2017, όπως ισχύουν, το αργότερο την επόμενη εργάσιμη ημέρα μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς. Ταυτόχρονα με τον καθορισμό της Τιμής Διάθεσης, θα αποφασιστεί και η οριστική κατανομή των προσφερόμενων Μετοχών.
- Σε κάθε περίπτωση, η Τιμή Διάθεσης θα καθορισθεί εντός του ανακοινωθέντος δεσμευτικού εύρους τιμών. Η Τιμή Διάθεσης θα καθορισθεί με βάση τις προσφορές που θα υποβάλλουν οι Ειδικοί Επενδυτές στο Βιβλίο Προσφορών (διαδικασία «Book building»). Η εν λόγω διαδικασία υποβολής προσφορών θα ακολουθηθεί για το μέρος της Δημόσιας Προσφοράς που αφορά τους Ειδικούς Επενδυτές και θα πραγματοποιηθεί ταυτόχρονα με τις εγγραφές των Ιδιωτών Επενδυτών.
- Η ανώτατη Τιμή Διάθεσης των Προσφερόμενων Μετοχών ορίζεται, από κοινού με το Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο, σε €2,45 ανά Μετοχή, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129. Η διάθεση των 7.200.000 Προσφερόμενων Μετοχών θα πραγματοποιηθεί με Δημόσια Προσφορά αυτών στο επενδυτικό κοινό μέσω της υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π..
- Η κατανομή των Μετοχών μεταξύ Ειδικών και Ιδιωτών επενδυτών της κάθε κατηγορίας πραγματοποιείται σύμφωνα με τα κατωτέρω:
 - Ποσοστό τουλάχιστον 30% των Μετοχών της Δημόσιας Προσφοράς (ήτοι τουλάχιστον 2.160.000 Μετοχές σε περίπτωση πλήρους κάλυψης) θα διατεθεί για την ικανοποίηση των εγγραφών των Ιδιωτών Επενδυτών, και
 - Το υπόλοιπο 70% των Μετοχών (ήτοι έως και 5.040.000 Μετοχές σε περίπτωση πλήρους κάλυψης) θα κατανεμηθεί μεταξύ των Ειδικών και Ιδιωτών επενδυτών με βάση τη συνολική ζήτηση που θα εκδηλωθεί σε κάθε κατηγορία επενδυτών (Ειδικών και Ιδιωτών επενδυτών).
- Εφόσον η έκδοση οριστικής απόφασης περί της Εισαγωγής από το Χ.Α. σχετικά με την ικανοποίηση του κριτηρίου διασποράς είναι αρνητική, θα αποδοθούν πίσω τα κεφάλαια άτοκα στους επενδυτές εντός 3 εργασίμων ημερών και δεν θα λάβουν Μετοχές της Εκδότριας.

Η Εταιρεία, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου διαθέτει διασπορά, η οποία ανέρχεται σε ποσοστό 8,33% επί του συνόλου των μετοχών της που πρόκειται να εισαχθούν (ήτοι 43.200.000 μετοχές), σε συνέχεια της μεταβίβασης υφιστάμενων μετοχών που έλαβε χώρα την 23.05.2022 όπου οι μέτοχοι της Εταιρείας κ.κ. Παύλος Ευμορφίδης και Μιχαήλ Ευμορφίδης διέθεσαν 3.600.000 υφιστάμενες μετοχές τους σε 3 ιδιώτες επενδυτές, κανείς εκ των οποίων δεν κατέχει ποσοστό ίσο ή μεγαλύτερο του 5%.

Για την επίτευξη της επαρκούς διασποράς (σε συνολικό ποσοστό τουλάχιστον 25% του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας, κατανεμημένη σε τουλάχιστον 300 πρόσωπα από τα οποία κανένα δεν θα κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο από 5%) η Εταιρεία σύμφωνα με την § 3.1.2.1.4. (3α) του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου, θα κάνει χρήση της υπηρεσίας της § 2.5.1. του Κανονισμού του. Η διαπραγμάτευση του συνόλου των μετοχών (ήτοι 43.200.000) θα πραγματοποιηθεί έως την 14.06.2022 το αργότερο.

Σε συνέχεια των ανωτέρω, η Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χ.Α. κατά τη συνεδρίαση της 25.05.2022 διαπίστωσε την κατ' αρχήν συνδρομή των προϋποθέσεων εισαγωγής στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 4 του Ν. 3371/2005 και των μετοχών της Εταιρείας υπό την αίρεση επίτευξης επαρκούς διασποράς των μετοχών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κανονισμό του Χ.Α. Η έγκριση της εισαγωγής των μετοχών της ανωτέρω Εταιρείας από το

Χρηματιστήριο θα λάβει χώρα μετά την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου Εισαγωγής της Εταιρείας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Συνοπτικά, οι όροι της προσφοράς παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Συνοπτικά Στοιχεία Έκδοσης	
Αριθμός Υφισταμένων Κοινών Ονομαστικών Μετοχών	36.0000.000
Έκδοση Νέων Μετοχών	
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών με Διάθεση με Δημόσια Προσφορά	7.200.000
Σύνολο Μετοχών που θα διατεθούν με Δημόσια Προσφορά	7.200.000
Σύνολο προς Εισαγωγή Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.	43.200.000
Ονομαστική Αξία Μετοχής	€1,00
Μέρισμα	Οι Νέες Μετοχές δεν δικαιούνται μέρισμα από τα κέρδη της χρήσης 2021
Μονάδα διαπραγμάτευσης στο Χ.Α.	Τίτλος μίας (1) μετοχής
Σύμβουλος Έκδοσης	Τράπεζα Optima bank A.E.
Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος	Τράπεζα Optima bank A.E.
Η διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς θα είναι τρεις (3) εργάσιμες ημέρες.	

4.7.1 Τιμή Διάθεσης Μετοχών με Δημόσια Προσφορά

Το εύρος της Τιμής Διάθεσης των προσφερόμενων Μετοχών (εφεξής «εύρος Τιμής Διάθεσης») θα καθοριστεί από το Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο, και θα δημοσιευθεί σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 21 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 το αργότερο την προτεραιότητα της έναρξης της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς, ώστε να γνωστοποιηθεί στο επενδυτικό κοινό. Σημειώνεται ότι για το προσδιορισμό του εύρους τιμής θα ακολουθηθεί η διαδικασία του pre-marketing, ήτοι συνεκτίμηση τόσο των συνθηκών των κεφαλαιαγορών στην Ελλάδα και διεθνώς όσο και της οικονομικής θέσης και των προοπτικών του Ομίλου. Κατά την περίοδο που προηγείται της διαδικασίας του Η.ΒΙ.Π. (pre-marketing period), ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος λαμβάνει ενδεικτικές προσφορές από Ειδικούς Επενδυτές, ώστε να προσδιορίσει, σύμφωνα με επαγγελματικά κριτήρια, το εύρος της τιμής που ανταποκρίνεται καλύτερα στις συνθήκες ζήτησης της αγοράς.

Η τιμή διάθεσης των Προσφερόμενων Μετοχών, θα καθοριστεί από τον Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Κανονισμού 1129/2017, εντός του δεσμευτικού εύρους τιμών που θα ανακοινωθεί. Η τελική Τιμή Διάθεσης θα καθορισθεί από τον Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο, με βάση τις προσφορές που θα υποβάλλουν οι Ειδικοί Επενδυτές εντός του δεσμευτικού εύρους τιμών που θα οριστεί από τον Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο και θα δημοσιευθεί στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας το αργότερο την προτεραιότητα της έναρξης της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς, ώστε να γνωστοποιηθεί στο επενδυτικό κοινό. Στην ανωτέρω ανακοίνωση θα περιλαμβάνεται και το συνολικό ποσό στο οποίο δύναται να ανέλθει η Δημόσια Προσφορά. Η τελική Τιμή Διάθεσης θα γνωστοποιηθεί στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και θα δημοσιευθεί στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας και του Χ.Α. το αργότερο την επόμενη Εργάσιμη Ημέρα μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς

Η Τιμή Διάθεσης θα είναι κοινή για όλους τους επενδυτές, Ειδικούς και μη, που θα συμμετάσχουν στη διάθεση των Προσφερόμενων Μετοχών με Δημόσια Προσφορά. Ταυτόχρονα με τον καθορισμό της Τιμής Διάθεσης, θα αποφασιστεί και η οριστική κατανομή των Προσφερόμενων Μετοχών.

Σύμφωνα με το άρθρο 17 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος και η Εταιρεία όρισαν ως ανώτατη τιμή το ποσό των €2,45 για εκάστη των Νέων Μετοχών.

4.7.2 Κατηγορίες Επενδυτών

Η Δημόσια Προσφορά της Εταιρείας απευθύνεται στο σύνολο του επενδυτικού κοινού, το οποίο χωρίζεται σε δύο κατηγορίες, στους Ειδικούς Επενδυτές και στους Ιδιώτες Επενδυτές.

Ειδικοί επενδυτές είναι φυσικά ή νομικά πρόσωπα όπως περιγράφονται στην Ενότητα Ι («ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΠΕΛΑΤΩΝ ΠΟΥ ΘΕΩΡΟΥΝΤΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ») του Παραρτήματος ΙΙ του Ν. 4514/2018, όπως ισχύει, και φυσικά ή νομικά πρόσωπα που αντιμετωπίζονται, κατόπιν αιτήσεώς τους, ως επαγγελματίες επενδυτές, σύμφωνα με την Ενότητα ΙΙ («ΠΕΛΑΤΕΣ ΠΟΥ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΖΟΝΤΑΙ ΩΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ ΥΣΤΕΡΑ ΑΠΟ ΑΙΤΗΣΗ ΤΟΥΣ») του Παραρτήματος ΙΙ του ίδιου νόμου ή αναγνωρίζονται ως επιλέξιμοι αντισυμβαλλόμενοι σύμφωνα με το άρθρο 30 του ίδιου νόμου, εκτός εάν έχουν ζητήσει να αντιμετωπίζονται ως ιδιώτες πελάτες.

Ιδιώτες Επενδυτές νοούνται, τα φυσικά και νομικά πρόσωπα και οι οντότητες, που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών.

Δεν επιτρέπεται η συμμετοχή στη Δημόσια Προσφορά από το ίδιο φυσικό ή νομικό πρόσωπο ταυτόχρονα με την ιδιότητα του Ιδιώτη και Ειδικού Επενδυτή, εφόσον πληρούνται τα σχετικά κριτήρια.

4.7.3 Διαδικασία Διάθεσης των Νέων Μετοχών με Δημόσια Προσφορά

Γενικά Στοιχεία Διαδικασίας

Η διάθεση των έως 7.200.000 Προσφερόμενων Μετοχών θα πραγματοποιηθεί με Δημόσια Προσφορά αυτών στο επενδυτικό κοινό εντός της Ελληνικής Επικράτειας μέσω της υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π..

Η Δημόσια Προσφορά και η τήρηση Η.ΒΙ.Π. θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με το Ν. 4514/2018, τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129 και τους κατ'έξουσιοδότηση Κανονισμούς, την απόφαση 34 του Χ.Α. και την από 20.04.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Μονάδα διαπραγμάτευσης στο Χ.Α. θα αποτελεί ο τίτλος της μίας (1) Μετοχής. Κάθε επενδυτής μπορεί να εγγράφεται για μία (1) τουλάχιστον μονάδα διαπραγμάτευσης (δηλαδή για 1 Μετοχή) ή για ακέραιο αριθμό μονάδων διαπραγμάτευσης (π.χ. για 2, 5, 8 Μετοχές) μέσω της υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π.. Ανώτατο όριο εγγραφής ανά επενδυτή είναι η αξία του συνολικού αριθμού των Μετοχών που θα διατεθούν με τη Δημόσια Προσφορά, ήτοι 7.200.000 Μετοχές, ενώ ελάχιστο όριο συμμετοχής είναι η μία (1) Μετοχή.

Οι ενδιαφερόμενοι Ιδιώτες Επενδυτές υποβάλλουν τις αιτήσεις εγγραφής στο Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο, καθώς και στα μέλη Η.ΒΙ.Π. και τους Συμμετέχοντες του λογαριασμού τους στο Σ.Α.Τ. που συνεργάζονται με τα Μέλη Η.ΒΙ.Π. για την υποβολή των αιτήσεων εγγραφής μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. Οι Ειδικοί Επενδυτές, υποβάλλουν τις αιτήσεις εγγραφής απευθείας στον Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο.

Η Δημόσια Προσφορά και η τήρηση του Βιβλίου Προσφορών θα διαρκέσει τρεις (3) εργάσιμες ημέρες. Συντονιστής της διαδικασίας Η.ΒΙ.Π., κατά τα οριζόμενα στην Απόφαση Η.ΒΙ.Π., έχει ορισθεί ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος. Ειδικότερα, η Δημόσια Προσφορά θα ξεκινήσει τη Δευτέρα 06.06.2022 και ώρα Ελλάδος 10:00 π.μ. και θα ολοκληρωθεί την Τετάρτη 08.06.2022 και ώρα Ελλάδος 16:00 μ.μ. Το Η.ΒΙ.Π.

θα παραμένει ανοιχτό, κατά τη διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς, από τις 10:00 π.μ. έως τις 17:00 μ.μ., εκτός της Τετάρτης 08.06.2022 κατά την οποία θα λήξει στις 16:00 μ.μ.

Κάθε αίτηση εγγραφής:

(α) εφόσον υποβάλλεται μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Πελατείας, θα πρέπει να προσδιορίζει υποχρεωτικά τον αριθμό της Μεριδας του εγγεγραμμένου Διαμεσολαβητή στο Σ.Α.Τ. όπου θα πιστωθούν οι Νέες Μετοχές,

(β) εφόσον υποβάλλεται μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Ιδίου ή Λογαριασμού Αξιογράφων Πελάτη, αντίστοιχα, κατονομάζει τον επενδυτή που την υποβάλλει και προσδιορίζει υποχρεωτικά τον αριθμό της σχετικής Μεριδας Ιδίου ή Πελάτη, αντίστοιχα, συμπεριλαμβανομένης και της Κοινής Επενδυτικής Μεριδας στο Σ.Α.Τ.,

(γ) περιλαμβάνει αίτημα εγγραφής του επενδυτή στη Δημόσια Προσφορά, καθώς και αίτημα – δήλωση ανάληψης υποχρέωσης κάλυψης προσδιοριζόμενου ακεραίου αριθμού Μετοχών, με ελάχιστο επιτρεπτό όριο τη μία (1) Μετοχή και μέγιστο επιτρεπτό όριο τις 7.200.000 Μετοχές,

(δ) είναι νομικά δεσμευτική, και

(ε) δεν δύναται να ανακληθεί ή τροποποιηθεί μετά από τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς.

Εάν μετά το πέρας της Δημόσιας Προσφοράς διαπιστώνονται περισσότερες της μίας εγγραφές των ιδίων φυσικών ή νομικών προσώπων με βάση τα στοιχεία Σ.Α.Τ. ή και τα δημογραφικά στοιχεία του εγγεγραμμένου ή διαπιστωθούν από το Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο μεθοδεύσεις των επενδυτών για την επίτευξη πολλαπλών εγγραφών, το σύνολο των εγγραφών αυτών θα αντιμετωπίζεται με ευθύνη του Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου ως ενιαία εγγραφή και θα ενοποιείται. Σύμφωνα με τον Κανονισμό του Χ.Α., η Εταιρεία θα πρέπει να έχει επαρκή διασπορά για την Εισαγωγή της στην Ρυθμιζόμενη Αγορά.

Για την αξιολόγηση της επάρκειας της διασποράς στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., σύμφωνα με το άρθρο 3.1.2.1.4 του Κανονισμού του Χ.Α., όπως ισχύει, δεν λαμβάνονται υπόψη ποσοστά του μετοχικού κεφαλαίου που κατέχουν: α) μέλη Δ.Σ. της Εταιρείας, β) τα διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας, γ) συγγενείς πρώτου βαθμού των υφιστάμενων μετόχων, που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα ποσοστό τουλάχιστον πέντε τοις εκατό (5%) του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, και των διευθυντικών στελεχών αυτής, και δ) υφιστάμενοι μέτοχοι που απέκτησαν Μετοχές ένα έτος πριν την υποβολή της αίτησης Εισαγωγής. Εξαιρούνται i. οι επαγγελματίες επενδυτές, και ii. οι μέτοχοι εκδοτών των οποίων οι Μετοχές διαπραγματεύονταν σε Πολυμερή Μηχανισμό Διαπραγμάτευσης (ΠΜΔ) ή άλλη οργανωμένη αγορά που λειτουργούν στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή τρίτη χώρα.

Η ενημέρωση των επενδυτών για τη Δημόσια Προσφορά θα γίνει μέσω της δημοσίευσης της ανακοίνωσης-πρόσκλησης προς το επενδυτικό κοινό.

Λοιπές τυχόν λεπτομέρειες της διαδικασίας εγγραφής θα περιγράφονται στην ανακοίνωση – πρόσκληση προς το επενδυτικό κοινό μέσω του Τύπου.

4.7.4 Διαδικασία Συμμετοχής των Ειδικών Επενδυτών στη Δημόσια Προσφορά

Για τη συμμετοχή τους στη Δημόσια Προσφορά, οι ενδιαφερόμενοι Ειδικοί Επενδυτές θα πρέπει να απευθύνονται στον Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο έχοντας συμπληρώσει σχετική αίτηση εγγραφής. Η διαδικασία υποβολής των προσφορών των Ειδικών Επενδυτών θα διαρκέσει από την πρώτη μέχρι και την τελευταία ημέρα της Δημόσιας Προσφοράς.

Οι προσφορές των Ειδικών Επενδυτών στο Η.ΒΙ.Π. πρέπει να περιλαμβάνουν τον αριθμό Μετοχών που επιθυμεί να αποκτήσει ο επενδυτής και την αντίστοιχη τιμή, η οποία θα πρέπει να βρίσκεται εντός του καθορισμένου εύρους τιμών.

Κάθε Ειδικός Επενδυτής μπορεί να αιτηθεί την συμμετοχή του σε μέχρι τρεις (3) διαφορετικές τιμές προσδιορίζοντας και τις αντίστοιχες ποσότητες για κάθε τιμή. Ως αξία συμμετοχής νοείται το γινόμενο του αιτούμενου αριθμού των Μετοχών επί την τιμή της Δημόσιας Προσφοράς, ή αν δεν υπάρχει τέτοια, επί την ανώτατη τιμή του ανακοινωθέντος δεσμευτικού εύρους τιμών.

Επίσης, οι Ειδικοί Επενδυτές θα έχουν τη δυνατότητα να προσδιορίσουν το μέγιστο αριθμό Μετοχών που επιθυμούν να τους κατανεμηθεί ως ποσοστό επί τις εκατό (%) του συνολικού ποσού των Μετοχών που θα εκδοθεί και έως του οποίου θα περιορίζεται τελικώς η συμμετοχή τους στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

Η τιμή που θα συμπεριλαμβάνεται στην αίτηση εγγραφής, η οποία θα είναι εντός του εύρους που θα ανακοινωθεί, θα είναι με βήμα τιμής €0,01.

Οι προσφορές που θα υποβάλλουν οι Ειδικοί Επενδυτές θα συγκεντρώνονται κατά τη διάρκεια της διαδικασίας στο Η.ΒΙ.Π., που θα διαχειρίζεται ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος, για το σκοπό του προσδιορισμού της ζητούμενης ποσότητας, καθώς και του συνολικού αριθμού ζητούμενων Μετοχών. Το ποσό που αντιστοιχεί στην αξία των Μετοχών, κατά τα ανωτέρω, πρέπει να έχει καταβληθεί στο λογαριασμό της ΕΛ.Κ.Α.Τ. μέχρι τις 11:00 π.μ. ώρα Ελλάδος της δεύτερης εργάσιμης ημέρας από τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς σύμφωνα με τα οριζόμενα στην Απόφαση Η.ΒΙ.Π. Ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος, σε συνεργασία με την Εταιρεία, δύναται κατά την απόλυτη διακριτική τους ευχέρεια να παρατείνουν την εν λόγω χρονική προθεσμία μέχρι τις 11:55 π.μ. ώρα Ελλάδος, της ίδιας ημέρας. Καθ' όλη τη διάρκεια της λειτουργίας του Η.ΒΙ.Π., οι Ειδικοί Επενδυτές θα μπορούν να τροποποιήσουν τις προσφορές τους. Οι ενδιαφερόμενοι Ειδικοί Επενδυτές μπορούν να πάρουν σχετικές πληροφορίες για τη διαδικασία υποβολής και τροποποίησης προσφορών από το Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο.

Το Η.ΒΙ.Π. θα κλείσει την τελευταία ημέρα της περιόδου Δημόσιας Προσφοράς (Τετάρτη 08.06.2022 και ώρα Ελλάδος 16:00), οπότε όλες οι προσφορές όπως ισχύουν εκείνη τη στιγμή θεωρούνται οριστικές. Οι αιτήσεις θα γίνονται δεκτές μόνο εφόσον οι επενδυτές είναι δικαιούχοι ή συνδικαιούχοι των λογαριασμών βάσει των οποίων εγγράφονται. Λοιπές τυχόν λεπτομέρειες της διαδικασίας της Δημόσιας Προσφοράς θα περιληφθούν στην ανακοίνωση - πρόσκληση προς το επενδυτικό κοινό μέσω του Τύπου.

4.7.5 Διαδικασία Συμμετοχής των Ιδιωτών Επενδυτών στη Δημόσια Προσφορά

Για τη συμμετοχή τους στη Δημόσια Προσφορά, οι ενδιαφερόμενοι Ιδιώτες Επενδυτές θα πρέπει να προσκομίζουν το δελτίο αστυνομικής ταυτότητας ή το διαβατήριό τους, τον αριθμό φορολογικού μητρώου τους και την εκτύπωση των στοιχείων του Σ.Α.Τ.. Οι αιτήσεις εγγραφής των Ιδιωτών Επενδυτών θα υποβάλλονται μέσω του Συντονιστή Κύριου Αναδόχου, των Αναδόχων, καθώς και των

μελών Η.ΒΙ.Π. και των Συμμετεχόντων του λογαριασμού τους στο Σ.Α.Τ. που συνεργάζονται με τα Μέλη Η.ΒΙ.Π. για την υποβολή των αιτήσεων εγγραφής μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. από την πρώτη μέχρι και την τελευταία ημέρα της Δημόσιας Προσφοράς.

Οι ενδιαφερόμενοι Ιδιώτες Επενδυτές θα εγγράφονται στην ανώτατη τιμή του δεσμευτικού εύρους τιμών. Η αξία της συμμετοχής για τους Ιδιώτες Επενδυτές ορίζεται ως ο αριθμός των αιτούμενων Μετοχών επί την ανώτατη τιμή του δεσμευτικού εύρους που θα ανακοινωθεί. Ο αιτήσεις εγγραφής των Ιδιωτών Επενδυτών για την απόκτηση Μετοχών γίνονται δεκτές, εφόσον έχει καταβληθεί στο Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο καθώς και στα μέλη Η.ΒΙ.Π. και τους Συμμετέχοντες του λογαριασμού τους στο Σ.Α.Τ. που συνεργάζονται με τα Μέλη Η.ΒΙ.Π. για την υποβολή των αιτήσεων εγγραφής μέσω της Υπηρεσίας Η.Β.Ι.Π., σε μετρητά ή με τραπεζική επιταγή το ισόποσο της συμμετοχής είτε έχει δεσμευθεί το ισόποσο της συμμετοχής σε πάσης φύσεως τραπεζικούς λογαριασμούς καταθέσεων των επενδυτών πελατών τους ή σε λογαριασμούς του άυλων τίτλων ομολόγων ή εντόκων γραμματίων κεντρικών κυβερνήσεων χωρών της Ζώνης Α όπως αυτή ορίζεται στην ΠΔ/ΤΕ/2524/23.7.2003 (εφεξής «Ζώνη Α»), είτε, τέλος, έχει δεσμευθεί το προϊόν συμφωνίας επαναγοράς φυσικών τίτλων (Reverse Repo) κεντρικών κυβερνήσεων της Ζώνης Α. Η συμμετοχή στη Δημόσια Προσφορά δεν μπορεί να γίνει με προσωπική επιταγή ή με τη δέσμευση άλλων αξιογράφων ή αξιών, όπως μεριδίων αμοιβαίων κεφαλαίων, ή με την παροχή οποιασδήποτε άλλης μορφής εξασφάλισης, όπως εγγυητικής επιστολής, ενεχύρου επί αξιογράφων, εκχώρησης απαιτήσεων κ.λπ. Οι αιτήσεις εγγραφής θα γίνονται δεκτές μόνο εφόσον οι Ιδιώτες Επενδυτές είναι δικαιούχοι ή συνδικαιούχοι των λογαριασμών βάσει των οποίων εγγράφονται.

Σύμφωνα με την υπ. αριθμ 32/28.06.2007 εγκύκλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, κάθε Ιδιώτης Επενδυτής μπορεί να εγγραφεί στη Δημόσια Προσφορά είτε από την αυτοτελή του μερίδα, είτε από μια εκ των Κοινών Επενδυτικών Μεριδών στις οποίες συμμετέχει ως συνδικαιούχος. Θα διενεργείται έλεγχος στο σύνολο των Αιτήσεων Εγγραφής που εισάγονται από όλα τα μέλη, ώστε κάθε εντολέας δικαιούχος ατομικού λογαριασμού αξιών και συνδικαιούχος της ΚΕΜ να παραλάβει τίτλους σε ένα μόνο λογαριασμό Σ.Α.Τ. (ατομικός λογαριασμός ή ΚΕΜ). Αν για έναν εντολέα υπάρχουν περισσότερες από μία Αιτήσεις Εγγραφής, με παραλήπτη είτε ατομικό λογαριασμό και ΚΕΜ, είτε περισσότερες της μίας ΚΕΜ στις οποίες συμμετέχει ως συνδικαιούχος, τότε θα επιβεβαιώνονται και θα συμμετέχουν στην κατανομή μόνον οι Αιτήσεις Εγγραφής με παραλήπτη τον ίδιο με την πρώτη χρονικά Αίτηση Κάλυψης του εντολέα.

Εάν μετά το πέρας της Δημόσιας Προσφοράς διαπιστώνονται, με βάση τα στοιχεία Σ.Α.Τ., περισσότερες της μίας ίδιες εγγραφές είτε μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Πελάτη, είτε μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Πελατείας για αιτήσεις Ιδιωτών Επενδυτών, τότε το σύνολο των εγγραφών αυτών στη Δημόσια Προσφορά θα αντιμετωπίζεται ως μία ενιαία εγγραφή και θα ενοποιείται είτε σε μία συνολική αίτηση ανά Λογαριασμό Αξιογράφων Πελάτη, είτε σε μία συνολική αίτηση ιδιωτών ανά Λογαριασμό Αξιογράφων Πελατείας, αντίστοιχα.

Μετά την οριστικοποίηση του αριθμού των Μετοχών που δικαιούται να αποκτήσει κάθε Ιδιώτης Επενδυτής και της Τιμής Διάθεσης, θα αποδίδεται στον δικαιούχο το τυχόν καταβληθέν επιπλέον ποσό μετρητών και θα αποδεσμεύονται τα ποσά καταθέσεων ή οι άυλοι τίτλοι με ταυτόχρονη χρέωση του λογαριασμού καταθέσεων ή με ταυτόχρονη καταβολή του ισόποσου της αξίας των Μετοχών που κατανεμήθηκαν στον Ιδιώτη Επενδυτή κατά περίπτωση, από τα ίδια καταστήματα των τραπεζών ή των Α.Ε.Π.Ε.Υ. στα οποία είχε υποβληθεί η αίτηση εγγραφής. Τα δεσμευθέντα ποσά καταθέσεων υπόκεινται στους όρους της αρχικής κατάθεσης (προθεσμία, επιτόκιο κ.λπ.) μέχρι την αποδέσμευσή τους, καθώς επίσης και η επιστροφή του τυχόν καταβληθέντος επιπλέον ποσού μετρητών θα γίνεται σύμφωνα με τα ισχύοντα επιτόκια ανά τράπεζα και κατηγορία καταθέσεων. Λοιπές τυχόν λεπτομέρειες της διαδικασίας εγγραφής θα περιληφθούν στην Ανακοίνωση – Πρόσκληση προς το επενδυτικό κοινό μέσω του Τύπου.

4.7.6 Διαδικασία Κατανομής της Δημόσιας Προσφοράς

Μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς θα πραγματοποιηθεί η κατανομή των Μετοχών στους επενδυτές ως εξής:

– Ποσοστό τουλάχιστον 30% των Μετοχών της Δημόσιας Προσφοράς (ήτοι τουλάχιστον 2.160.000 Μετοχές σε περίπτωση πλήρους κάλυψης) θα διατεθεί για την ικανοποίηση των εγγραφών των Ιδιωτών Επενδυτών, και

– Το υπόλοιπο έως και 70% των Μετοχών (ήτοι έως και 5.040.000 Μετοχές, σε περίπτωση πλήρους κάλυψης) θα κατανεμηθεί μεταξύ των Ειδικών και Ιδιωτών επενδυτών με βάση τη συνολική ζήτηση που θα εκδηλωθεί σε κάθε κατηγορία επενδυτών (Ειδικών και Ιδιωτών επενδυτών).

Σε περίπτωση κατά την οποία η συνολική ζήτηση εκ μέρους Ιδιωτών Επενδυτών υπολείπεται του ποσοστού 30% του συνόλου των προς διάθεση Μετοχών, οι αιτήσεις εγγραφής των Ιδιωτών Επενδυτών θα ικανοποιηθούν πλήρως, έως του ύψους για το οποίο εκδηλώθηκε πράγματι ζήτηση, οι δε Μετοχές, που αντιστοιχούν στην υστέρηση έναντι του συνολικού ποσοστού 30% του συνόλου των προς διάθεση Μετοχών, θα μεταφερθούν στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών προς διάθεση.

Ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος δεν έχει αναλάβει την κάλυψη τυχόν αδιάθετων Μετοχών, αλλά μόνον τη διάθεσή τους στο επενδυτικό κοινό. Επισημαίνεται ότι, στην παρούσα Δημόσια Προσφορά δεν προβλέπονται πράξεις σταθεροποίησης της τιμής των Μετοχών.

Η κατανομή των Μετοχών μεταξύ των επενδυτών της κάθε κατηγορίας πραγματοποιείται σύμφωνα με τους όρους που προβλέπονται στο Ενημερωτικό Δελτίο.

Ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος δεν αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη για την ικανοποίηση των όρων περί διασποράς των Μετοχών που έχουν επιβληθεί σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, ούτε προς τις συνέπειες από τυχόν μη ικανοποίηση των όρων αυτών.

Σύμφωνα με την παρ. 3.1.2.1.4 του Κανονισμού του Χ.Α., όπως ισχύει, η ικανοποίηση του κριτηρίου της επαρκούς διασποράς Μετοχών μιας νεοεισαγόμενης εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. προϋποθέτει την κατανομή ποσοστού τουλάχιστον 25% των προς Εισαγωγή Μετοχών σε τουλάχιστον 300 πρόσωπα, από τα οποία κανένα δεν κατέχει, άμεσα ή έμμεσα, ποσοστό μεγαλύτερο ή ίσο του πέντε τοις εκατό (5%) του συνόλου των Μετοχών των οποίων ζητείται η Εισαγωγή. Επίσης, σύμφωνα με παρ. 3.1.2.1.4 του Κανονισμού του Χ.Α., για την εκτίμηση της επάρκειας της διασποράς δεν λαμβάνονται υπόψη τα ποσοστά μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας που κατέχουν: α) μέλη Δ.Σ., β) τα διευθυντικά στελέχη, γ) συγγενείς πρώτου βαθμού των υφιστάμενων μετόχων, που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα ποσοστό τουλάχιστον πέντε τοις εκατό (5%) του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, και των διευθυντικών στελεχών αυτής, και δ) υφιστάμενοι μέτοχοι που απέκτησαν Μετοχές ένα έτος πριν την υποβολή της αίτησης Εισαγωγής (όπως συμπληρώνεται με τα ειδικότερα οριζόμενα στην § 3.1.2.1.4. (3α) του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου). Εξαιρούνται i. οι επαγγελματίες επενδυτές, και ii. οι μέτοχοι εκδοτών των οποίων οι Μετοχές διαπραγματεύονταν σε Πολυμερή Μηχανισμό Διαπραγμάτευσης (ΠΜΔ) ή άλλη οργανωμένη αγορά που λειτουργούν στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή τρίτη χώρα.

Επιπρόσθετα, σημειώνεται ότι, κατά το στάδιο της κατανομής των Μετοχών στους επενδυτές, ενδέχεται να προκύψει από τα στοιχεία των εγγραφών ότι δεν ικανοποιείται η προϋπόθεση της επαρκούς διασποράς με βάση το κριτήριο της κατανομής του 25% των Μετοχών σε 300 πρόσωπα που να κατέχουν κάτω του 5% του συνόλου των Μετοχών μετά την Εισαγωγή της Εταιρείας στο Χ.Α.

Εφόσον η έκδοση οριστικής απόφασης περί της Εισαγωγής από το Χ.Α. σχετικά με την ικανοποίηση του κριτηρίου διασποράς είναι αρνητική, θα αποδοθούν πίσω τα κεφάλαια στους επενδυτές εντός 3 εργάσιμων ημερών και δεν θα λάβουν Μετοχές της Εκδότριας. Σημειώνεται ότι, ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος δεν αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη για την ενδεχόμενη μη Εισαγωγή των Μετοχών της Εταιρείας στην Αγορά του Χ.Α., είτε ο λόγος αφορά στην Εταιρεία είτε όχι.

Το αντίτιμο της αξίας των Προσφερόμενων Μετοχών που θα κατανεμηθούν στους επενδυτές εκτιμάται ότι θα καταβληθεί στα μέλη Η.ΒΙ.Π. βάσει του αναμενόμενου χρονοδιαγράμματος της ενότητας 4.12 «Αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα» του Ενημερωτικού Δελτίου. Η «παράδοση» των Μετοχών συντελείται με την οριστική καταχώρησή τους στους Λογαριασμούς Αξιών των δικαιούχων. Η καταχώρηση των Μετοχών στους Λογαριασμούς Αξιών των δικαιούχων θα γίνει αμέσως μετά την ολοκλήρωση των σχετικών διαδικασιών και θα γνωστοποιηθεί με ανακοίνωση της Εταιρείας στον Τύπο, μία τουλάχιστον εργάσιμη ημέρα πριν την έναρξη διαπραγμάτευσης των Μετοχών στο Χ.Α.

Οι επενδυτές δεν βαρύνονται με κόστη και φόρους για τη μεταβίβαση των προσφερόμενων Μετοχών και την καταχώρησή τους στους Λογαριασμούς Αξιών. Ο αριθμός των Μετοχών που θα κατανεμηθεί σε κάθε επενδυτή θα αντιστοιχεί σε ακέραιο αριθμό μονάδων διαπραγμάτευσης. Μονάδα διαπραγμάτευσης είναι ο τίτλος της μίας (1) Μετοχής. Οι Μετοχές της έκδοσης είναι εκπεφρασμένες σε Ευρώ.

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με το άρθρο 23 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, κάθε νέο σημαντικό στοιχείο, ουσιώδης ανακρίβεια ή ουσιώδης σφάλμα σχετικά με τις πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, που μπορεί να επηρεάσει την αξιολόγηση των κινητών αξιών και ανακύπτει ή διαπιστώνεται κατά το χρόνο που μεσολαβεί από την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου έως τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς ή την έναρξη διαπραγμάτευσης σε οργανωμένη αγορά αναφέρεται σε συμπλήρωμα του Ενημερωτικού Δελτίου. Επενδυτές οι οποίοι έχουν ήδη συμφωνήσει να αγοράσουν τις κινητές αξίες ή έχουν εγγραφεί για την αγορά κινητών αξιών πριν από τη δημοσίευση του συμπληρώματος, μπορούν να υπαναχωρήσουν αποσύροντας την αποδοχή τους το αργότερο εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών από τη δημοσίευση του συμπληρώματος.

4.7.7 Κατανομή Μετοχών σε Ειδικούς Επενδυτές

Η κατανομή των προσφερόμενων Μετοχών στους Ειδικούς Επενδυτές θα πραγματοποιηθεί από το Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο, σύμφωνα τα οριζόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο. Για την κατανομή των Μετοχών στους Ειδικούς Επενδυτές, που θα συμμετάσχουν στη διαδικασία του Βιβλίου Προσφορών, θα πραγματοποιηθεί αξιολόγηση των υποβληθέντων προσφορών, κατά την οποία θα συνεκτιμηθούν τα εξής κριτήρια:

- Το είδος του επενδυτή στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών, ανάλογα με την εκτίμηση του Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου για το χρονικό ορίζοντα διακράτησης των Μετοχών. Ο υψηλότερος συντελεστής κατανομής θα δοθεί στην κατηγορία με τον εκτιμώμενο μακρύτερο ορίζοντα διακράτησης των Μετοχών της Εταιρείας.
- Το μέγεθος της προσφοράς.
- Η προσφερόμενη τιμή και ειδικότερα η συμβολή των προσφορών ενός Ειδικού Επενδυτή στη διαμόρφωση ελκυστικής Τιμής Διάθεσης.
- Η χρηματιστηριακή συμπεριφορά σε προηγούμενες περιπτώσεις προσφοράς Μετοχών και η εκτιμώμενη συμπεριφορά μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης.

Είναι στη διακριτική ευχέρεια του Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου να χρησιμοποιήσει ένα ή οποιοδήποτε συνδυασμό από τα ανωτέρω κριτήρια. Επισημαίνεται ότι δεν υπάρχει καμία υποχρέωση αναλογικής ή άλλου είδους ικανοποίησης των υποβληθέντων προσφορών Ειδικών Επενδυτών.

Κατόπιν της ολοκλήρωσης της Δημόσιας Προσφοράς, σε ενδεχόμενη μερική κάλυψη της Δημόσιας Προσφοράς, η Δημόσια Προσφορά θα ματαιωθεί και τα κεφάλαια θα επιστραφούν στους επενδυτές άτοκα.

4.7.8 Κατανομή Μετοχών σε Ιδιώτες Επενδυτές

Το ποσοστό μετοχών που θα κατανεμηθεί στους Ιδιώτες Επενδυτές θα είναι τουλάχιστον ίσο με το 30% του συνόλου των μετοχών που προσφέρονται με Δημόσια Προσφορά.

Κατά την κατανομή των προσφερόμενων με Δημόσια Προσφορά μετοχών στα φυσικά και νομικά πρόσωπα και οντότητες, που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών, θα δοθεί προτεραιότητα σε όλες τις αιτήσεις εγγραφής για το τμήμα τους που αφορά έως το κατά προτεραιότητα όριο (εφεξής «κατά προτεραιότητα όριο») το οποίο θα υπολογιστεί με την διαδικασία που ακολουθεί). Ενδεικτικά αναφέρεται ότι, το κατά προτεραιότητα όριο υπολογίζεται σε 432 μετοχές, αν τα συνολικά έσοδα της αύξησης υπολογιστούν με βάση την ανώτατη τιμή εύρους και εφόσον τελικά κατανεμηθεί στη συγκεκριμένη κατηγορία το 30% της Δημόσιας Προσφοράς.

Για τον προσδιορισμό του «κατά προτεραιότητα όριο» και για την κατανομή των μετοχών που προσφέρονται σε ιδιώτες επενδυτές, ακολουθείται η παρακάτω διαδικασία:

1. Ο συνολικός αριθμός των προσφερόμενων μετοχών στην κατηγορία αυτή των επενδυτών διαιρείται ως εξής:
 - με τον αριθμό 1.000 στην περίπτωση που τα συνολικά έσοδα της προσφοράς ανέρχονται έως τα 5.000.000 ευρώ,
 - (με τον αριθμό 2.000 στην περίπτωση που τα συνολικά έσοδα της προσφοράς ανέρχονται μεταξύ 5.000.000 και 15.000.000 ευρώ,
 - με τον αριθμό 5.000 στην περίπτωση που τα συνολικά έσοδα της προσφοράς ανέρχονται μεταξύ 15.000.000 και 60.000.000 ευρώ και
 - με τον αριθμό 5.000 ή με μεγαλύτερο αριθμό που καθορίζεται από τον Ανάδοχο στην περίπτωση που τα συνολικά έσοδα της προσφοράς υπερβαίνουν τα 60.000.000 ευρώ.
2. Το πηλίκο της διαίρεσης στρογγυλοποιείται στο πλησιέστερο ακέραιο πολλαπλάσιο της μονάδας διαπραγμάτευσης.
3. Ικανοποιούνται κατά προτεραιότητα οι εγγραφές για αριθμό μετοχών μέχρι το πηλίκο της παραπάνω διαίρεσης, μετά την στρογγυλοποίηση.

Το κατά προτεραιότητα όριο δύναται να αναπροσαρμοστεί προς τα κάτω με βάση τη ζήτηση που θα εκδηλωθεί κατά τη Δημόσια Προσφορά με μείωση του ανά επενδυτή κατανεμόμενου αριθμού μετοχών.

Ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος της Δημόσιας Προσφοράς θα ενημερώσει, μετά το πέρας της Δημόσιας Προσφοράς, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το επενδυτικό κοινό για το κατά προτεραιότητα όριο της τελικής κατανομής.

Αν μετά την ικανοποίηση των κατά προτεραιότητα εγγραφών, σύμφωνα με τα ανωτέρω, παραμένουν αδιάθετες μετοχές, αυτές θα κατανεμηθούν στους Ιδιώτες Επενδυτές που ενεγράφησαν για αριθμό μετοχών μεγαλύτερο του τελικά διαμορφωμένου κατά προτεραιότητα ορίου, αναλογικά με βάση το μη

ικανοποιηθέν τμήμα της εγγραφής τους. Αν μετά την ανωτέρω κατανομή παραμένουν αδιάθετες μετοχές, θα κατανεμηθεί από μία επιπλέον μονάδα διαπραγμάτευσης στους επενδυτές που είχαν τα μεγαλύτερα ανικανοποίητα τμήματα της εγγραφής τους. Σε περίπτωση που δύο ή περισσότεροι Ιδιώτες Επενδυτές έχουν το ίδιο ύψος αδιάθετου υπολοίπου θα δοθεί προτεραιότητα σε αυτόν/αυτούς που υπέβαλλαν νωρίτερα την εντολή.

Μετά την οριστικοποίηση του αριθμού των Μετοχών που δικαιούται να αποκτήσει κάθε Ιδιώτης Επενδυτής, θα αποδίδεται στο δικαιούχο το υπερβάλλον δεσμευθέν ποσό και θα αποδεσμεύονται τα αντίστοιχα ποσά καταθέσεων με ταυτόχρονη χρέωση του λογαριασμού καταθέσεων για το ισόποσο της αξίας των Μετοχών που κατανεμήθηκαν στον εκάστοτε Ιδιώτη Επενδυτή. Τα δεσμευθέντα ποσά καταθέσεων υπόκεινται στους όρους της αρχικής κατάθεσης (προθεσμία, επιτόκιο κ.λπ.) μέχρι την αποδέσμευσή τους.

Σε περίπτωση που η κάλυψη της Αύξησης δεν είναι πλήρης, η Δημόσια Προσφορά θα ματαιωθεί και τα κεφάλαια θα επιστραφούν στους επενδυτές άτοκα.

4.8 Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος και Σύμβουλος της Δημόσιας Προσφοράς

Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος και Σύμβουλος της Δημόσιας Προσφοράς είναι η «Τράπεζα Optima bank A.E.».

Η Εταιρεία θα καταβάλλει στο Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο για τις υπηρεσίες αναδοχής αμοιβή, υπολογιζόμενη ως ποσοστό επί του αντιτίμου των Μετοχών που θα κατανεμηθούν τελικά σε αυτόν κατά τη διάθεση/τοποθέτησή τους στους επενδυτές από τον Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο αυτό, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στη σύμβαση αναδοχής, η οποία υπεγράφη στις 14.03.2022 μεταξύ της Εταιρείας και του Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου.

Ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος έχει αναλάβει τη διάθεση των προσφερόμενων Μετοχών με Δημόσια Προσφορά χωρίς δέσμευση ανάληψης των αδιάθετων Μετοχών. Όλα τα θέματα σχετικά με τη διαδικασία αναδοχής ρυθμίζονται οριστικά στην εν λόγω σύμβαση αναδοχής μεταξύ της Εταιρείας και του Αναδόχου.

Ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος και Σύμβουλος Έκδοσης έχει αναλάβει την παροχή στην Εταιρεία συμβουλευτικών υπηρεσιών ως προς την εν γένει διαδικασία και διαχείριση της Δημόσιας Προσφοράς και της Εισαγωγής προς διαπραγμάτευση στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. των προσφερόμενων Μετοχών. Ο Σύμβουλος Έκδοσης δεν έχει αναλάβει την επενδυτική υπηρεσία τοποθέτησης κινητών αξιών, την κάλυψη τυχόν αδιάθετων Μετοχών, ούτε τη διάθεσή τους στο επενδυτικό κοινό. Περαιτέρω, ο Σύμβουλος Έκδοσης δεν αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη για την ενδεχόμενη μη εισαγωγή των Μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α. είτε ο λόγος αφορά την Εταιρεία είτε όχι.

Η Εταιρεία θα καταβάλλει στο Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο και Σύμβουλο Έκδοσης αμοιβή για τις υπηρεσίες του.

Σχετικά με τις αμοιβές του Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου και Συμβούλου Έκδοσης βλ. ενότητα 4.10 «Δαπάνες Έκδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου.

4.9 Πληροφορίες Σχετικά με την Αναδοχή

Ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος και Σύμβουλος Έκδοσης και οι θυγατρικές του, προτίθεται να αποκτήσει μετοχές συνολικής αξίας έως ευρώ εννιακόσιες χιλιάδες (€900.000) στην Τιμή Διάθεσης, είτε κατά την διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς είτε και από τυχόν αδιάθετες μετοχές, ανάλογα με τις

χρηματιστηριακές συνθήκες, τις συνθήκες αγοράς και τη ζήτηση της Έκδοσης. Ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος έχει αναλάβει μόνο τη διάθεση των Μετοχών στο επενδυτικό κοινό.

Ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος δεν αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη για την ικανοποίηση των όρων περί διασποράς των Μετοχών που έχουν επιβληθεί σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, ούτε προς τις συνέπειες από τυχόν μη ικανοποίηση των όρων αυτών.

Σημειώνεται ότι, ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος δεν αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη για την ενδεχόμενη μη Εισαγωγή των Μετοχών της Εταιρείας στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. είτε ο λόγος αφορά την Εταιρεία είτε όχι.

Σε περίπτωση που βάσει των οριστικών στοιχείων κατανομής δεν ικανοποιείται το κριτήριο της επαρκούς διασποράς, μετά την έκδοση οριστικής αρνητικής απόφασης περί της Εισαγωγής από το Χ.Α., θα αποδοθούν τα κεφάλαια άτοκα πίσω στους επενδυτές και αυτοί δεν θα λάβουν Μετοχές της Εταιρείας. Επιπρόσθετα, ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος διατηρεί το δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης αναδοχής και διακοπής της Δημόσιας Προσφοράς έως την Έναρξη Διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών στο Χ.Α., ενδεικτικά μεταξύ άλλων, στις κάτωθι περιπτώσεις, σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους της σύμβασης αναδοχής, στις κάτωθι περιπτώσεις:

- διακοπής ή αναστολής για σημαντικό χρονικό διάστημα ή περιορισμού στην εν γένει διαπραγμάτευση κινητών αξιών ή/και στην εκκαθάριση των συναλλαγών επί κινητών αξιών διαπραγματευόμενων στο Χ.Α. ή εν γένει διακοπής των συναλλαγών στις διεθνείς κεφαλαιαγορές.
- επέλευσης έκτακτων ή εξαιρετικών γεγονότων, στην Εταιρεία ή στον Όμιλο ή γενικότερα στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, οικονομικής ή άλλης φύσεως, συμπεριλαμβανομένης και της απεργίας ή στάσης εργασίας των τραπεζών, που, κατά την εύλογη κρίση του Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου, μπορούν να επηρεάσουν αρνητικά την επιτυχία της Δημόσιας Προσφοράς ή/ και την πορεία της τιμής της Μετοχής της Εταιρείας κατά την έναρξη της διαπραγμάτευσης.
- επέλευσης γεγονότων ανωτέρας βίας, όπως ενδεικτικά κήρυξης πολέμου, απεργίας, εκδήλωσης τρομοκρατικής ενέργειας ή κατάστασης ανάγκης στην Ελληνική Επικράτεια ή στο εξωτερικό.
- αναστολής ή περιορισμού της διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α.
- Παραβίασης από την Εταιρεία ή τον Όμιλο οποιαδήποτε υποχρέωσης που έχει αναλάβει ή διαβεβαίωσης που έχει παράσχει στο Ενημερωτικό Δελτίο και στη σύμβαση αναδοχής ή σε περίπτωση που οποιαδήποτε δήλωσή της αποδειχθεί ανακριβής, αναληθής ή παραπλανητική ή δεν εκπληρωθούν στο ακέραιο, ή δεν μπορεί να παρασχεθεί στο μέλλον και η οποία ενδέχεται εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζει την Έκδοση ή/και την οικονομική ή/και νομική θέση της Εταιρείας και οι οποίες υποχρεώσεις, εγγυήσεις και δηλώσεις της Εταιρείας οι οποίες συνομολογείται ότι αποτελούν στο σύνολό τους ουσιώδεις όρους της σύμβασης αναδοχής.
- επέλευσης κάποιας ουσιωδώς δυσμενούς μεταβολής στην οικονομική κατάσταση, τις δραστηριότητες, τη διοίκηση ή την καθαρή θέση της Εταιρείας ή του Ομίλου.
- Μη έγκρισης Εισαγωγής των Μετοχών στο Χ.Α. ή ακύρωσης ή ματαίωσης της Δημόσιας Προσφοράς για οποιοδήποτε λόγο.
- Εάν μετά τη δημοσίευση τυχόν συμπληρώματος του Ενημερωτικού Δελτίου ασκηθεί το δικαίωμα υπαναχώρησης από τέτοιο αριθμό επενδυτών και για τέτοιο αριθμό Μετοχών ώστε κατά την κρίση του Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου να ενδέχεται να μη διασφαλίζεται η προβλεπόμενη εκ του νόμου διασπορά των Μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α. ή και να δημιουργούνται προβλήματα στη διαδικασία Εισαγωγής των Μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α.
- μη έγκαιρης και πλήρους εκπλήρωσης των ακόλουθων προϋποθέσεων:

α. Οι δηλώσεις, διαβεβαιώσεις και δεσμεύσεις της Εταιρείας είναι ακριβείς και αληθείς κατά την ημέρα υπογραφής της σύμβασης αναδοχής και θα παραμείνουν τέτοιες από την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και καθ' όλο το διάστημα μέχρι την έναρξη διαπραγμάτευσης,
β. Η Εταιρεία θα έχει εκπληρώσει το σύνολο των υποχρεώσεων της από τη σύμβαση αναδοχής,
γ. Την κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων, σύμφωνα με το άρθρο 27 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, προκειμένου να επιτευχθεί η επαρκής διασπορά που απαιτείται από τον Κανονισμό του Χ.Α. για την εισαγωγή των Μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.,
δ. Θα ληφθούν όλες οι απαραίτητες εγκρίσεις και άδειες, όπως ενδεικτικά και όχι περιοριστικά θα έχει εγκριθεί το Ενημερωτικό Δελτίο και θα έχει ληφθεί η άδεια για τη διενέργεια της Δημόσιας Προσφοράς.

4.10 Δαπάνες Έκδοσης

Οι συνολικές δαπάνες της έκδοσης εκτιμώνται ότι θα ανέλθουν στο ποσό των €0,95 εκ. περίπου, με βάση την ανώτατη τιμή που ορίστηκε από το Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο και την Εκδότρια σε €2,45 ανά Νέα Μετοχή, και θα καλυφθούν από τα έσοδα της Αύξησης.

Οι δαπάνες έκδοσης αναλύονται ως εξής:

- Ποσό μέχρι €570 χιλ. για την αμοιβή αναδοχής και διάθεσης των Μετοχών και για την αμοιβή του Συμβούλου Έκδοσης.
- Ποσό μέχρι €200 χιλ. για δικαιώματα Ε.Χ.Α.Ε. και ΕΛ.Κ.Α.Τ., πόρο υπέρ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και τέλη για το Ενημερωτικό Δελτίο .
- Ποσό μέχρι €110 χιλ. για δαπάνες που σχετίζονται με τους έκτακτους ελέγχους και λοιπούς συμβούλους (οικονομικός και νομικός έλεγχος).
- Ποσό μέχρι €70 χιλ. για λοιπές δαπάνες που σχετίζονται με τη Δημόσια Προσφορά, όπως κόστος εκτύπωσης και διανομής του Ενημερωτικού Δελτίου, ανακοινώσεις στον Τύπο, προβολή της έκδοσης κ.λπ.
- Ποσό μέχρι €7,2 χιλ. για εισφορά υπέρ της Επιτροπής Ανταγωνισμού.

Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω ποσά έχουν υπολογιστεί κατά προσέγγιση, αποτελούν εκτίμηση σχετικά με το ύψος που δύνανται να ανέλθουν οι δαπάνες της Δημόσιας Προσφοράς και ενδέχεται να διαφέρουν από το τελικό ύψος των δαπανών. Σημειώνεται ότι, οι επενδυτές δεν επιβαρύνονται με έξοδα της Δημόσιας Προσφοράς.

Σημειώνεται ότι οι δαπάνες θα καλυφθούν από τα έσοδα της Δημόσιας Προσφοράς.

4.11 Μείωση της Συμμετοχής των Μετόχων

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου καθώς και μετά την ολοκλήρωση της παρούσας Δημόσιας Προσφοράς υπό τις εξής παραδοχές:

- α) ότι η Έκδοση θα καλυφθεί πλήρως, ήτοι με τη διάθεση 7.200.000 μετόχων και αποκλειστικά από νέους μετόχους,
- β) τα πρόσωπα που δεν προσμετρώνται στην εκτίμηση της επάρκειας της διασποράς, σύμφωνα με την παρ. 3.1.2.1.4 του Κανονισμού του Χ.Α., δεν εγγράφονται για Νέες Μετοχές και
- γ) κανένας εκ των νέων μετόχων δεν θα αποκτήσει ποσοστό ίσο ή μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

	Πριν τη Δημόσια Προσφορά		Μετά τη Δημόσια Προσφορά	
	Αριθμός μετοχών	Ποσοστό συμμετοχής	Αριθμός μετοχών	Ποσοστό συμμετοχής
Πάυλος Ευμορφίδης	16.200.000	45,00%	16.200.000	37,50%
Μιχαήλ Ευμορφίδης	16.200.000	45,00%	16.200.000	37,50%
Επενδυτικό Κοινό (<5%) ¹	3.600.000	10,00%	10.800.000	25,00%
Σύνολο	36.000.000	100,00%	43.200.000	100,00%
Καθαρή αξία ενεργητικού ανά μετοχή 31.12.2021²			€2,72	

Τιμή Προσφοράς Βλέπε ενότητα 4.7.1 «Τιμή Διάθεσης Μετοχών με Δημόσια Προσφορά»

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή, με βάση αναφοράς το μετοχολόγιο της Εταιρείας.

1. Σημειώνεται ότι η διασπορά των Μετοχών της Εταιρείας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 3.1.2.1.4 του Κανονισμού του Χ.Α., όπως ισχύει, ανέρχεται σε

α) κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου σε 10,00%, (3 μέτοχοι εκ των οποίων κανείς δεν κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο του 5% των μετοχών της Εταιρείας) και

β) μετά τη Δημόσια Προσφορά σε 25,00%. υπό τις παραδοχές ότι (i) η Αύξηση θα καλυφθεί πλήρως και αποκλειστικά από νέους μετόχους, (ii) τα πρόσωπα που δεν προσμετρώνται στην εκτίμηση της επάρκειας της διασποράς, σύμφωνα με την παρ. 3.1.2.1.4 του Κανονισμού του Χ.Α., δεν εγγράφονται για Νέες Μετοχές και (iii) κανένας εκ των νέων μετόχων δεν θα αποκτήσει ποσοστό ίσο ή μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

2. Η Καθαρή Αξία Ενεργητικού ανά μετοχή υπολογίζεται ως το «Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων» του Ομίλου την 31.12.2021, όπως προκύπτει από τις Ετήσιες Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2021, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή, διαιρούμενο με το συνολικό αριθμό των μετοχών.

Σημειώνεται ότι ένα (1) δικαίωμα ψήφου αντιστοιχεί σε μία (1) Μετοχή της Εταιρείας.

Σημειώνεται επίσης, ότι το παραπάνω σενάριο είναι υποθετικό και βασίζεται σε παραδοχές που ενδεχομένως να μην επαληθευτούν.

4.12 Αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα

Το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα της Δημόσιας Προσφοράς και της Εισαγωγής του συνόλου των Μετοχών στο Χ.Α. παρουσιάζεται ακολούθως:

Γεγονός	Ημερομηνία
Διαπίστωση από το Χ.Α. της καταρχήν συνδρομής των προϋποθέσεων Εισαγωγής των 43.200.000 Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. υπό την αίρεση της έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου Εισαγωγής από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς της επιτυχούς ολοκλήρωσης της Δημόσιας Προσφοράς των Νέων Μετοχών και της επίτευξης επαρκούς διασποράς των Μετοχών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κανονισμό του Χ.Α.	25.05.2022
Έγκριση Ενημερωτικού Δελτίου από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς	27.05.2022
Δημοσίευση του Ενημερωτικού Δελτίου (ανάρτησή του στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, του Χ.Α. και του Συμβούλου Έκδοσης και Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου)	27.05.2022
Δημοσίευση ανακοίνωσης για τη διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου και την έναρξη της Δημόσιας Προσφοράς σύμφωνα με το άρθρο 21 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, στο ΗΔΤ του Χ.Α. στην ιστοσελίδα της Εταιρείας και στην ιστοσελίδα του Συμβούλου Έκδοσης και Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου της Δημόσιας Προσφοράς	27.05.2022
Έγκριση από το Χ.Α. της Εισαγωγής του 8,33% των Μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. υπό την αίρεση επίτευξης διασποράς έως την 14.06.2022	30.05.2022

Γεγονός	Ημερομηνία
Δημοσίευση ανακοίνωσης δεσμευτικού εύρους τιμών στο ΗΔΤ του Χ.Α., στην ιστοσελίδα της Εταιρείας και στην ιστοσελίδα του Συμβούλου Έκδοσης και Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου της Δημόσιας Προσφοράς	03.06.2022
Έναρξη Δημόσιας Προσφοράς	06.06.2022
Λήξη Δημόσιας Προσφοράς	08.06.2022
Ανακοίνωση της Τιμής Διάθεσης και κατανομή των Νέων Μετοχών	08.06.2022
Αποδέσμευση κεφαλαίων επενδυτών και καταβολή αντιτίμου των κατανεμηθεισών Μετοχών από τους Ειδικούς και Ιδιώτες Επενδυτές	10.06.2022
Πιστοποίηση της καταβολής των αντληθέντων κεφαλαίων από την Εταιρεία	10.06.2022
Παράδοση των Μετοχών στους επενδυτές μέσω καταχώρισης σε Λογαριασμούς Αξιογράφων στο Σύστημα Άυλων Τίτλων	10.06.2022
Δημοσίευση ανακοίνωσης για την επίτευξη διασποράς και την έναρξη διαπραγμάτευσης	10.06.2022
Έναρξη διαπραγμάτευσης των Μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.	14.06.2022

Σημειώνεται ότι το ανωτέρω χρονοδιάγραμμα εξαρτάται από αρκετούς αστάθμητους παράγοντες και ενδέχεται να μεταβληθεί. Στην περίπτωση αυτή θα υπάρξει ενημέρωση του επενδυτικού κοινού με σχετική ανακοίνωση της Εταιρείας.

Ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος, βάσει της παρ. 2 του άρθρου 21 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, όπως ισχύουν, το αργότερο την επόμενη εργάσιμη ημέρα μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς, θα γνωστοποιήσει στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και θα δημοσιεύσει την Τιμή Διάθεσης, εντός του ήδη ανακοινωθέντος εύρους τιμής.

Επίσης, αμελλητί μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς, ο Σύμβουλος θα ανακοινώσει στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς:

- ακριβή και πλήρη στοιχεία ως προς την έκβαση της δημόσιας προσφοράς και ιδιαίτερα ως προς το χρηματικό ποσό με το οποίο συμμετείχαν οι επενδυτές, τον αριθμό των επενδυτών που συμμετείχαν σε αυτήν, προσδιορίζοντας τα στοιχεία ανά κατηγορία επενδυτών, καθώς και ως προς την τελική κατανομή των Μετοχών,
- το ποσοστό συμμετοχής και κάλυψης της Δημόσιας Προσφοράς από το Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο και Σύμβουλο Έκδοσης και τις συνδεδεμένες επιχειρήσεις, κατά την έννοια του άρθρου 32 του Ν. 4308/2014, με εκείνον και την Εταιρεία, και
- τους επενδυτές που έλαβαν μέρος στη Δημόσια Προσφορά, υποβάλλοντας αναλυτικό πίνακα.

Επίσης, σημειώνεται ότι, εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών από τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς, θα εκδοθεί από το Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο ανακοίνωση για την έκβαση της Δημόσιας Προσφοράς, η οποία θα δημοσιευθεί στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χ.Α.

ΑΥΤΗ Η ΣΕΛΙΔΑ ΕΧΕΙ ΣΚΟΠΙΜΩΣ ΑΦΕΘΕΙ ΚΕΝΗ



ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ

ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

**Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021
με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

Πίνακας Περιεχομένων

A. Δηλώσεις Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	4
B. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	5
B.1 Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου και της Εταιρείας.....	5
B.2 Επιχειρηματική επισκόπηση	10
B.3 Σημαντικοί Κίνδυνοι.....	13
B.4 Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	15
B.5 Περιβαλλοντικά Ζητήματα	16
B.6 Εργασιακά Θέματα.....	17
B.7 Πληροφοριακά στοιχεία Ν. 3556/2007 - Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	18
B.8 Πληροφοριακά στοιχεία Οδηγίας 2004/25/ΕΚ.....	20
B.9 Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.....	20
Γ. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	59
Δ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021.....	65
Δ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	65
Δ.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων	66
Δ.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	67
Δ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών	69
Δ.5 Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	70
Σημ. 1 Γενικές Πληροφορίες.....	70
Σημ. 2 Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών.....	70
Σημ. 3 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών.....	83
Σημ. 4 Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	84
Σημ. 5 Τομείς Δραστηριότητας.....	87
Σημ. 6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	96
Σημ. 7 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	97
Σημ. 8 Συμμετοχές σε θυγατρικές Εταιρείες	102
Σημ. 9 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.....	102

Σημ. 10	Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	102
Σημ. 11	Λοιπές απαιτήσεις.....	103
Σημ. 12	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	104
Σημ. 13	Μετοχικό κεφάλαιο.....	104
Σημ. 14	Αποθεματικά	105
Σημ. 15	Δανειακές υποχρεώσεις.....	105
Σημ. 16	Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού.....	107
Σημ. 17	Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις & Έσοδα Επόμενων Χρήσεων.....	109
Σημ. 18	Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις.....	109
Σημ. 19	Έσοδα από μισθώματα.....	111
Σημ. 20	Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα.....	111
Σημ. 21	Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	112
Σημ. 22	Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα & αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων.....	112
Σημ. 23	Λοιπά έσοδα.....	113
Σημ. 24	Λοιπά έξοδα	113
Σημ. 25	Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)	114
Σημ. 26	Φόρος εισοδήματος	114
Σημ. 27	Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή.....	115
Σημ. 28	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	115
Σημ. 29	Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις.....	118
Σημ. 30	Μεταγενέστερα γεγονότα	120

Α. 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 2021, 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, 28 Φεβρουαρίου 2022

Οι δηλούντες

Χρήστος Μπομπόλιας

Στυλιανός Αλεξίου

Αντώνης Συκάρης

Αντιπρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Μέλος Δ.Σ.

Μη Εκτελεστικό Μέλος

Εκτελεστικό Μέλος

Μη 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 01.01.2021 έως 31.12.2021 (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 2021.

B.1 Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου και της Εταιρείας

Επενδύσεις σε Ακίνητα

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου, περιλάμβανε 33 ακίνητα, συνολικής εύλογης αξίας €100.296.300 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 33 κτίρια, εκ των οποίων τα 20 είναι εκμισθωμένα και 10 οικόπεδα/αγροτεμάχια.

Η αξία των ακινήτων του Ομίλου στις 31 Δεκεμβρίου 2021 αυξήθηκε κατά € 16.696.800 ή 20,0% σε σχέση με την αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020. Κατά την ίδια περίοδο, η αύξηση σε επίπεδο Εταιρείας ανήλθε σε € 12.486.800 ή 18,7%.

Όπως και το 2020, η αρχή του 2021 χαρακτηρίστηκε από την πανδημία του κορωνοϊού COVID-19 που συνέχισε να επηρεάζει την Εταιρεία μέχρι και τον Ιούνιο 2021, που παρέμειναν σε ισχύ κυβερνητικά μέτρα για την αντιμετώπιση της κρίσης. Σύμφωνα με τα μέτρα αυτά οι πληττόμενες από την πανδημία επιχειρήσεις (βάσει Κωδικού Αριθμού Δραστηριότητας) που μίσθωναν ακίνητα, απαλλάσσονταν από την υποχρέωση καταβολής του 40% ή του 100% του μισθώματος για τους μήνες κατά τους οποίους πλήττονται ή παρέμειναν κλειστές με απόφαση αρχής. Ο Όμιλος παρείχε έκπτωση στα μισθώματα σύμφωνα με τα μέτρα. Σημειώνεται ότι στα νομικά πρόσωπα που παρείχαν έκπτωση 100% σε μισθωτές που παρέμειναν κλειστοί με απόφαση δημόσιας αρχής, παρασχέθηκε ως αποζημίωση από το κράτος το 60% του μισθώματος για την ίδια περίοδο. Ως αποτέλεσμα, τα αποτελέσματα του Ομίλου ήταν μειωμένα κατά το 2021 από τα αναμενόμενα. Μολονότι η χρονιά είχε αυτή την ιδιαιτερότητα, η Εταιρεία και ο Όμιλος συνολικά διατήρησαν την υψηλή εισπραξιμότητα των μισθωμάτων και διέυρυναν τον κύκλο εργασιών τους.

Διαθέσιμα – Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 31.12.2021, ανήλθαν σε €2.521.737, έναντι € 1.025.402 της 31.12.2020. Σε επίπεδο Εταιρείας τα αντίστοιχα μεγέθη ήταν € 1.854.080 στις 31.12.2021 έναντι € 701.073 στις 31.12.2020. Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου προς τράπεζες την 31.12.2021, μειώθηκαν σε € 2.824.394, έναντι € 3.167.282 την 31.12.2020.

Κύκλος εργασιών

Το σύνολο του κύκλου εργασιών του Όμιλου αφορά έσοδα από μισθώματα. Για την εξεταζόμενη περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2021 ο κύκλος εργασιών του Ομίλου ανήλθε σε € 4.755.302 έναντι € 3.469.173 για την αντίστοιχη περίοδο του 2020, παρουσιάζοντας αύξηση € 1.286.129 ή 37,1 %. Ο κύκλος εργασιών για την Εταιρεία ανήλθε σε € 3.791.548 έναντι € 2.924.553 για την αντίστοιχη περίοδο του 2020, παρουσιάζοντας αύξηση € 866.995 ή 29,7%. Στα ποσά αυτά συμπεριλαμβάνεται η κρατική αποζημίωση που αναφέρθηκε ανωτέρω και αφορούσε καταβολή 60% των μισθωμάτων για όσες περιπτώσεις έγινε υποχρεωτική εκ του νόμου έκπτωση 100% στους μισθωτές. Η αύξηση στον κύκλο εργασιών σε επίπεδο Ομίλου και Εταιρείας οφείλεται στην βελτίωση της εικόνας της πανδημίας του COVID-19 το 2021 σε σχέση με το 2020.

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

Κατά το 2021 σημειώθηκε κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων του Ομίλου και της Εταιρείας στην εύλογη τους αξία κατά € 16.217.308 και € 12.007.308 αντίστοιχα, έναντι ζημίας € 5.362.371 και € 3.292.371 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.

Λειτουργικά κέρδη/ζημίες

Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου την 31η Δεκεμβρίου 2021 ανήλθαν σε € 20.819.621 έναντι ζημιών € 2.538.747 το 2020, παρουσιάζοντας μεταβολή κατά € 23.358.368. Σε επίπεδο εταιρείας, το 2021 έκλεισε με λειτουργικά κέρδη € 15.434.826 έναντι ζημιών € 983.993 το 2020, ήτοι αύξηση κατά € 16.418.819. Η μεταβολή αυτή οφείλεται κυρίως στην αύξηση της αξίας του χαρτοφυλακίου λόγω της αύξησης της αξίας των ακινήτων στη χώρα μας.

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 2021 σε ποσό € 4.280.813 έναντι € 2.983.610 το 2020, παρουσιάζοντας αύξηση κατά € 1.297.203 ή 43,5%. Σε επίπεδο Εταιρείας το αντίστοιχο μέγεθος για το 2021 ήταν € 3.354.979 έναντι € 2.488.901 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας αύξηση € 866.078 ή 34,8%.

Κέρδη (ζημιές) προ φόρων

Τα κέρδη προ φόρων του Ομίλου για το 2021 ανήλθαν σε € 20.691.094 έναντι ζημιών € 2.630.372 το 2020, παρουσιάζοντας αύξηση € 23.321.466. Η αύξηση αυτή οφείλεται όπως αναφέρεται παραπάνω κυρίως στην αύξηση των τιμών των ακινήτων που οδήγησε σε αύξηση της αξίας του χαρτοφυλακίου του Ομίλου. Επιπλέον η πανδημία του 2020 είχε ως αποτέλεσμα μειωμένο κύκλο εργασιών σε σχέση με την κλειόμενη χρήση. Το αντίστοιχο μέγεθος σε επίπεδο Εταιρείας ανήλθε το 2021 σε € 15.825.109 έναντι € 1.473.970 το 2020, παρουσιάζοντας αύξηση κατά € 14.351.139 (973,64%).

Φόρος Επενδύσεων

Ο φόρος του Όμιλου για το έτος 2021 ανήλθε σε € 89.692 έναντι € 84.429 το 2020. Αντίστοιχα σε επίπεδο Εταιρείας, ο Φόρος ήταν € 71.502 το 2021 έναντι € 66.335 το 2020.

Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους

Τα κέρδη του Ομίλου μετά από φόρους για τη χρήση 2021 ανήλθαν σε € 20.601.402 έναντι ζημίας € 2.714.801 το 2020 (αύξηση κατά € 23.316.203). Η Εταιρεία για το ίδιο διάστημα είχε κέρδη € 15.753.607 έναντι € 1.407.635 για το 2020, παρουσιάζοντας αύξηση κατά € 14.345.972 (ή 1.019,1%).

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.

Δείκτης	Μέθοδος υπολογισμού
Δείκτες Απόδοσης	
Συντελεστής λειτουργικών κερδών	$\frac{\text{Λειτουργικά Κέρδη}}{\text{Έσοδα από Ενοίκια}}$
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO)	$\frac{\text{Κέρδη / (Ζημία) περιόδου πλέον Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων πλέον Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα πλέον/ (μείον) Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία}}{\text{Έσοδα από Ενοίκια}}$
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)	$\frac{\text{Ίδια Κεφάλαια}}{\text{Σύνολο Μετοχών}}$
EBITDA	Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων, τόκων και συνολικών αποσβέσεων
Προσαρμοσμένο EBITDA	$\frac{\text{Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων πλέον/ (μείον) Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία πλέον Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πλέον Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων πλέον Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα}}{\text{Έσοδα από Ενοίκια}}$
Δείκτες Ρευστότητας	
Γενική Ρευστότητα	$\frac{\text{Κυκλοφορούν Ενεργητικό}}{\text{Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις}}$
Δείκτες Μόχλευσης	
Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	$\frac{\text{Συνολικές Υποχρεώσεις}}{\text{Σύνολο Ενεργητικού}}$
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις σε Ακίνητα (LTV)	$\frac{\text{Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις}}{\text{Επενδύσεις σε Ακίνητα}}$

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι βασικοί αριθμοδείκτες σε επίπεδο Ομίλου:

Δείκτης	Ο Όμιλος	
	31/12/21	31/12/20
Δείκτες Απόδοσης		
Συντελεστής λειτουργικών κερδών	4,38	-0,73
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO):		

ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ

(όλα τα ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Δείκτης	Ο Όμιλος	
	31/12/21	31/12/20
Κέρδη/(ζημιά) μετά από φόρους	20.601.402	-2.714.801
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	1.756	2.638
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα εκ των οποίων:	-416.545	3.040
Λοιπά έσοδα:	-493.353	-34.163
Λοιπά έξοδα:	76.808	37.203
Πλέον/ (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-16.217.308	5.362.371
Σύνολο:	3.969.305	2.653.248
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)	2,72	2,18
EBITDA	20.821.377	-2.536.109
Προσαρμοσμένο EBITDA:		
Κέρδη/(ζημιά) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	20.819.621	-2.538.747
Πλέον/ (μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-16.217.308	5.362.371
Πλέον πρόβλεψη μείωσης απαιτήσεων	95.045	156.946
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	1.756	2.638
Πλέον/ (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα (έσοδα) εκ των οποίων:	-416.545	3.040
Λοιπά έσοδα:	-493.353	-34.163
Λοιπά έξοδα:	76.808	37.203
Σύνολο:	4.282.569	2.986.248
Δείκτες Ρευστότητας		
Γενική Ρευστότητα	1,54	0,58
Δείκτες Μόχλευσης		
Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	5,28%	7,61%
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις σε Ακίνητα (LTV)	3,41%	4,69%

Οι ίδιοι αριθμοδείκτες σε επίπεδο Εταιρείας έχουν ως εξής:

Δείκτης	Η Εταιρεία	
	31/12/21	31/12/20
Δείκτες Απόδοσης		
Συντελεστής λειτουργικών κερδών	4,07	-0,34
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO):		
Κέρδη μετά από φόρους	15.753.607	1.407.635
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	1.756	2.638
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα εκ των οποίων:	-667.584	0
Λοιπά έσοδα:	-697.705	-1.326.423
Λοιπά έξοδα:	30.121	-1.361.491
Πλέον/ (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-12.007.308	35.068
Σύνολο:	3.080.471	3.376.221
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)	2,19	1,79
EBITDA	15.436.582	-981.355
Προσαρμοσμένο EBITDA:		
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	15.434.826	-983.993
Πλέον πρόβλεψη μείωσης απαιτήσεων	95.045	156.946

ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ

(όλα τα ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Δείκτης	Η Εταιρεία	
	31/12/21	31/12/20
σε Μείον: Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων ακίνητα σε εύλογη αξία	-12.007.308	3.292.371
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	1.756	2.638
Πλέον/ (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα (έσοδα) εκ των οποίων:	-667.584	-1.326.423
Λοιπά έσοδα:	-697.705	-1.361.491
Λοιπά έξοδα:	30.121	35.068
Σύνολο:	2.856.735	1.141.539
Δείκτες Ρευστότητας		
Γενική Ρευστότητα	2,13	1,26
Δείκτες Μόχλευσης		
Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	5,50%	7,95%
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις σε Ακίνητα (LTV)	3,76%	5,04%

Από τους παραπάνω αριθμοδείκτες προκύπτει σημαντική αύξηση του Συντελεστή Λειτουργικών Κερδών σε επίπεδο Ομίλου (4,38 από -0,73) η οποία οφείλεται αφενός στην σημαντική αύξηση του κύκλου εργασιών του Ομίλου και αφετέρου στην αύξηση της εμπορικής αξία των ακινήτων του. Σε επίπεδο Εταιρείας, ο συντελεστής αυτός ανήλθε σε 4,07 το 2021 έναντι -0,34 το 2020, για τους ίδιους λόγους.

Τα κεφάλαια από τις λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) το 2021 σε επίπεδο Ομίλου ανήλθαν σε € 3.969.305 έναντι € 2.653.2482 το 2020 (αύξηση 50 %). Η μεταβολή αυτή οφείλεται στην σημαντική αύξηση του κύκλου εργασιών σε επίπεδο Ομίλου το 2021 σε σχέση με το 2020. Σε επίπεδο Εταιρείας, παρουσιάστηκε μικρή μείωση από € 3.376.221σε € 3.080.471 (μείωση 8,76 %).

Η εσωτερική λογιστική αξία της μετοχής (NAV) σε επίπεδο Ομίλου αυξήθηκε σε 2,72 το 2021 έναντι 2,18 το 2020 ενώ το αντίστοιχο μέγεθος για την Εταιρεία ήταν 2,19 το 2021 έναντι 1,79 το 2020. Η αύξηση αυτή οφείλεται στα κέρδη σε επίπεδο Ομίλου το 2021 έναντι του 2020 που προήλθαν από την αύξηση στην αξία του χαρτοφυλακίου Ομίλου και Εταιρείας.

Το προσαρμοσμένο EBITDA του Ομίλου για το 2021 ήταν € 4.282.569 έναντι € 2.986.248 το 2020, αυξημένο κατά 1.296.321 (43,41 %) λόγω της πανδημίας και των επιπτώσεών της που έχουν αναφερθεί ανωτέρω. Αντίστοιχα και το προσαρμοσμένο EBITDA της Εταιρείας για το 2021 ήταν € 2.856.735 έναντι € 1.141.539 το 2020, αυξημένο κατά € 1.715.196 (αύξηση 150,25%) σε σχέση με το 2020.

Η Ρευστότητα του Ομίλου παρουσιάζεται αυξημένη το 2021 σε 1,54 έναντι 0,58 λόγω του της αύξησης της κερδοφορίας του που βελτίωσαν τα ταμειακά διαθέσιμά του. Σε επίπεδο Εταιρείας η ρευστότητα το 2021 ήταν αυξημένη σε 2,13 έναντι 1,26 το 2020 καθώς η Εταιρεία το 2021 δεν προέβη σε σημαντικές νέες επενδύσεις.

Αναφορικά με τις υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, αυτές είναι μειωμένες ως προς το Σύνολο του Ενεργητικού, καθώς εντός του 2021 η Εταιρεία προέβη σε πληρωμή σημαντικού μέρους των υποχρεώσεών της. Συγκεκριμένα, οι Υποχρεώσεις μειώθηκαν σε 5,28 % το 2021 έναντι 7,61% το 2020 ως προς το συνολικό Ενεργητικό για τον Όμιλο, ενώ για την Εταιρεία, το αντίστοιχο ποσοστό ήταν 5,50% το 2021 έναντι 7,95% το 2020.

Τέλος, οι δανειακές υποχρεώσεις (LTV) για το 2021 για τον Όμιλο ήταν 3,41% των Επενδύσεων έναντι 4,69% το 2020, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό για την Εταιρεία το 2021 ήταν 3,76% των Επενδύσεων έναντι 5,04% το 2020. Οι μεταβολές αυτές οφείλονται αφενός στην κάλυψη μέρους των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας και αφετέρου στην αύξηση της αξίας του χαρτοφυλακίου του Ομίλου και της Εταιρείας.

Συνολικά οι παραπάνω δείκτες παρουσιάζουν την υγιή κατάσταση του Ομίλου και το χαμηλό επίπεδο υποχρεώσεων.

B.2 Επιχειρηματική επισκόπηση

Σημαντικά Γεγονότα κατά την Κλειόμενη Διαχειριστική Χρήση

Οι επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19 στην Ελληνική Οικονομία για το 2021 ήταν πιο περιορισμένες σε σχέση με το 2020. Το οικονομικό κλίμα βελτιώθηκε, σε συνάρτηση και με την επιτάχυνση του προγράμματος εμβολιασμών καθώς και την λειτουργία για μεγαλύτερο διάστημα βασικών κλάδων της οικονομίας (λιανική, τουρισμός). Στο πλαίσιο της μείωσης της εξάπλωσης του ιού οι ελληνικές αρχές εφαρμόζουν μια σειρά από έκτακτα μέτρα δημόσιας υγείας ανάλογα με τις εξελίξεις της πανδημίας μαζί με μέτρα οικονομικής στήριξης των επιχειρήσεων. Η ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ εφάρμοσε τα έκτακτα μέτρα δημόσιας υγείας που εξαγγέλθηκαν από ελληνικές αρχές, ευθυγραμμίζομενη με τα πρωτόκολλα και τις συστάσεις των αρμόδιων αρχών, με βασική προτεραιότητα την διασφάλιση της υγείας του προσωπικού και της επιχειρηματικής συνέχειας. Η Διοίκηση με τον κατάλληλο σχεδιασμό αντιμετωπίζει την κατάσταση αυτή και θα συνεχίσει να παρακολουθεί και αξιολογεί την τρέχουσα εξέλιξη και να ανταποκρίνεται ανάλογα.

Για τους μήνες που οι Ελληνικές αρχές ορίσαν, ο Όμιλος προχώρησε στις προβλεπόμενες/νόμιμες εκπτώσεις μισθώματος, κατά περίπτωση 40% ή 100% στις επιχειρήσεις/ενοικιαστές που είτε ανέστειλαν την λειτουργία τους είτε συμπεριελήφθησαν στις πληττόμενες οντότητες, βάσει των αντίστοιχων κυβερνητικών αποφάσεων.

Η εταιρεία στις 3 Μαρτίου 2021 προέβη στη λήψη δανείου ύψους 500.000 από την Optima Bank AE διάρκειας 5 ετών με περίοδο χάριτος 12 μηνών. Οι πληρωμές γίνονται ανά τρίμηνο, με κυμαινόμενο επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor τριμήνου πλέον περιθωρίου. Η εγγύηση κατά 80% παρέχεται από την Ελληνική Αναπτυξιακή Τράπεζα.

Η Εταιρεία έλαβε με την υπ. αρ. 25/918/25.06.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς άδεια παράτασης της προθεσμίας εισαγωγής των μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών μέχρι την 30η Μαΐου 2022.

Στις 15 Ιουνίου 2021 αποφασίστηκε η μείωση κεφαλαίου της θυγατρικής PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ. κατά το ποσό των 500.000€.

Στις 7 Ιουλίου 2021 τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ενέκριναν τον νέο Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, όπως τροποποιήθηκε προκειμένου να εναρμονιστεί με τις απαιτήσεις του νέου νόμου περί εταιρικής διακυβέρνησης, που τέθηκε σε ισχύ την 17.7.2021 (Ν. 4706/2020, ΦΕΚ Α 136/17-7-2020) και εν γένει με τις απαιτήσεις του κανονιστικού πλαισίου.

Στις 30 Ιουλίου 2021 η εταιρεία προέβη στην απόκτηση τριών αγροτεμαχίων σε προνομιακό σημείο στη θέση Λεύκη Ελαφονήσου Νομού Λακωνίας συνολικής επιφάνειας 13.780,32 τμ. έναντι του ποσού €390.000. Τα ακίνητα αυτά περιήλθαν στην κυριότητα της Εταιρείας δυνάμει της 1857/30-07-2021 κατακυρωτικής έκθεσης της αρμόδιας συμβολαιογράφου που μεταγράφηκε την 10-08-2021.

Στις 1 Οκτωβρίου 2021 έγινε ανασυγκρότηση ΔΣ της Εταιρείας και συγκρότηση σε σώμα ως ακολούθως :

1. **Δαυίδ Αράρ** του Ιακώβ , **Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου**, Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος
2. **Χρήστος Μπομπούλιας** του Νικολάου, **Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου**, Μη εκτελεστικό Μέλος
3. **Στυλιανός Αλεξίου** του Παναγιώτη, **Διευθύνων Σύμβουλος**, Εκτελεστικό Μέλος
4. **Πάυλος Κανελλόπουλος** του Άγγελου, Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος
5. **Μόσχος Διαμαντόπουλος** του Άγγελου, Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος
6. **Αντώνης Συκάρης** του Ιωάννη, Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος
7. **Ευαγγελία Παλιάρη** του Παναγιώτη, Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος

Προοπτικές για τη χρήση 2022

Βασική προτεραιότητα της Εταιρείας για το 2022 είναι η εισαγωγή της στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Η υποχρέωση εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών πηγάζει από το Άρθρο 23 του Ν. 2778 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. Σύμφωνα με αυτό (παρ. 1) «η ΑΕΕΑΠ εισάγει υποχρεωτικά τις μετοχές της σε οργανωμένη αγορά κατά την έννοια της παρ. 10 του άρθρου 2 του ν. 3606/2007 που λειτουργεί στην Ελλάδα», ενώ σύμφωνα με την παρ. 3 «Εάν η εταιρία δεν έχει επιτύχει την εισαγωγή των μετοχών της σε οργανωμένη αγορά εντός των προθεσμιών των παραγράφων 1 και 2 (του Άρθρου 23), η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ανακαλεί την άδεια λειτουργίας της και η εταιρία τίθεται υπό εκκαθάριση». Η Εταιρεία έχει ήδη προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες προκειμένου να ολοκληρώσει την εισαγωγή των μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Κατά το 2022, 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

Τον Ιανουάριο 2022 ολοκληρώθηκε η αγορά μέσω πλειστηριασμού διατηρητέου κτιρίου στην οδό Ασκληπιού 96-96Α στην Αθήνα, έναντι τιμήματος € 200 χιλ. €.

Αναφορικά με την υποχρέωση εισαγωγής των μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών εντός της ανωτέρω προθεσμίας, η Εταιρεία έχει ήδη προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες προκειμένου να επιτύχει την εισαγωγή των μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Συγκεκριμένα έχει αναθέσει σε έμπειρους συμβούλους – εξωτερικούς συνεργάτες το σύνολο των απαραίτητων ενεργειών προκειμένου να εγκριθεί το σχετικό Ενημερωτικό Δελτίο από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Χρηματιστήριο Αθηνών και να ολοκληρωθεί η διαδικασία εισαγωγής των μετοχών της στο Χρηματιστήριο, εντός της ταχθείσας προθεσμίας.

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 31.12.2021 δεν διέθετε υποκαταστήματα.

Ιδίες Μετοχές

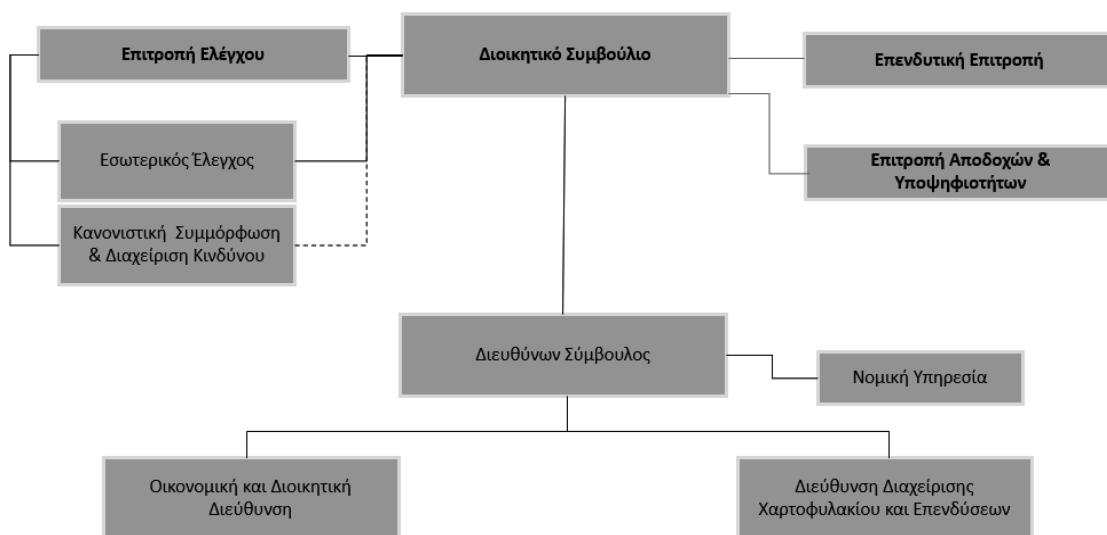
Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει ιδίες μετοχές.

Έρευνα και Ανάπτυξη

Πέραν της δραστηριότητας στην αγορά των ακινήτων, Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν αναπτύσσουν δραστηριότητες έρευνας και ανάπτυξης.

Οργανωτική δομή

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



Κατά την 31.12.2021 η Εταιρεία απασχολούσε 6 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

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 της 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 της Εταιρείας. 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, για την συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων, 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 2026 και μέχρι το 2029 για τα νέα μισθωτήρια που συνάπτει, 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. 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 2021 θα είναι αντίστοιχα € 1.028 ζημία (λόγω αύξησης του κόστους δανεισμού) ενώ αν μεταβληθεί κατά -1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου για το 2021 θα είναι αντίστοιχα € 1.028 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 31.12.2021 σε 93,7% έναντι 94,1% στις 31.12.2020 ετησίως (Σημ. 19 και Σημ. 28).

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 τον συνεχή κίνδυνο 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 οι υγειονομικές κρίσεις όπως η πανδημία του COVID-19.

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.

Β.4 Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Η Εταιρεία ακολουθεί τους κανόνες που αφορούν τη διαφάνεια, την ανεξάρτητη οικονομική διαχείριση, την ακρίβεια και την ορθότητα των συναλλαγών της, ως ο νόμος ορίζει. «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 Εταιρεία κατά το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24, καθώς και τα νομικά πρόσωπα που ελέγχονται από αυτή, σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 27.

Οι συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν μερών διενεργούνται υπό τους όρους των διατάξεων των άρθρων 99-101 του Ν. 4548/2018, όπως εκάστοτε ισχύουν, των όρων της Εγκυκλίου 45 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και κάθε άλλης σχετικής διάταξης νόμου.

Στις συναλλαγές της με εταιρείες συνδεδεμένες με αυτή, η Εταιρεία εφαρμόζει την 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 31.12.2021 και 31.12.2020 για τον Όμιλο και την Εταιρεία περιγράφονται αναλυτικά στη Σημ. 28.

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

- i. COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΙΚΙΑΚΟΥ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ, Αρ. ΓΕΜΗ 128686246000
Η εταιρεία αυτή ελέγχεται από τον μέτοχο της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδη κατά ποσοστό 50%. Επίσης ο μέτοχος της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδης διατηρεί και τη θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου της συνδεδεμένης.
- ii. SPICK AND SPAN Υπηρεσίες Επαγγελματικών Πλυντηρίων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία, Αρ. ΓΕΜΗ 123468301000
Η εταιρεία αυτή ελέγχεται από τον μέτοχο της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδη
- iii. Α. ΤΕΡΖΑΚΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, Αρ. ΓΕΜΗ 130004001000
Η εταιρεία αυτή αποτελεί θυγατρική της υπό ii. SPICK AND SPAN Υπηρεσίες Επαγγελματικών Πλυντηρίων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία.
- iv. HOTEL CLUSTER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, Αρ. ΓΕΜΗ 144044601000
Η εταιρεία αυτή ελέγχεται από τον μέτοχο της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδη.
- v. ΖΗΛΟΤΣ ΟΦ ΝΑΤΟΥΡ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΛΛΥΝΤΙΚΩΝ, Αρ. ΓΕΜΗ 144698301000
Η Εταιρεία αυτή ελέγχεται από τον μέτοχο της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδη
- vi. PUMPKIN AND BAMBOO Μονοπρόσωπη Κατασκευή και Εμπορία Ξύλινων Ποδηλάτων ΑΕ, Αρ. ΓΕΜΗ 139726301000
Η Εταιρεία αυτή ελέγχεται από τον μέτοχο της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδη
- vii. TO AND FRO ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΙΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΙΚΕ, Αρ. ΓΕΜΗ 145624901000
Η Εταιρεία ελέγχεται από τον μέτοχο της Εταιρείας Παύλο Ευμορφίδη
- viii. Ravillem Κτηματική Μονοπρόσωπη Α.Ε., Αρ. ΓΕΜΗ 123640801000
Η Εταιρεία αυτή είναι 100% θυγατρική της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ.
- ix. Citystorp Κτηματική Μονοπρόσωπη Α.Ε., Αρ. ΓΕΜΗ 008007801000
Η Εταιρεία αυτή είναι 100% θυγατρική της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ.
- x. Οι μέτοχοι της Εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδης και Παύλος Ευμορφίδης (κατά 50% έκαστος)
- xi. Τα μέλη της Διοίκησης του Ομίλου και της Εταιρείας

B.5 Περιβαλλοντικά Ζητήματα

Ο Όμιλος αναγνωρίζει 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.

- 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.

α) Πραγματικές και δυνητικές επιπτώσεις της οντότητας στο περιβάλλον

Ο Όμιλος, λόγω της φύσης των δραστηριοτήτων του, δεν επιβαρύνει ιδιαίτερα το περιβάλλον καθώς δεν δημιουργεί σημαντικά απορρίμματα. Για λοιπές επιβαρύνσεις όπως, η κατανάλωση ενέργειας ή χαρτιού, ο Όμιλος φροντίζει για την ελαχιστοποίηση της επίπτωσής τους στο περιβάλλον.

β) Γνωστοποίηση σχετικά με τις διαδικασίες που εφαρμόζει η οντότητα για την πρόληψη και τον έλεγχο της ρύπανσης και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από διάφορους παράγοντες

Ανακύκλωση αναλωσίμων, όπως χαρτί, μελάνι, μπαταρίες κ.λπ. καθώς και των ηλεκτρικών συσκευών.

B.6 Εργασιακά Θέματα

Η Εταιρεία προασπίζει την πολυμορφία και τις ίσες ευκαιρίες στον εργασιακό τομέα, δεν κάνει διακρίσεις στην πρόσληψη/επιλογή, στις αποδοχές, την ανάθεση εργασιακών καθηκόντων ή σε οποιοσδήποτε 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. 4706/2020, 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
- Η υποβολή προτάσεων στο ΔΣ αναφορικά με τις αμοιβές στην Εταιρεία
- Η έρευνα και η ανάδειξη των κατάλληλων προσώπων, ως υποψηφίων για την πλήρωση των θέσεων του Διοικητικού Συμβουλίου.

- Η 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
- Η διασφάλιση διαφανούς και αποτελεσματικής διαδικασίας ανάδειξης υποψηφίων μελών Δ.Σ.

Επιπλέον, η Εταιρεία εφαρμόζει πολιτική ανθρώπινου δυναμικού και λειτουργίας που με ένα εύρος διαδικασιών (Διαδικασίες πρόσληψης διευθυντικών στελεχών και αξιολόγησης προσωπικού, πολιτική αποδοχών ως άνω και πολιτική εκπαίδευσης) καλύπτει τα σημαντικότερα εργασιακά ζητήματα όπως:

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 και συνδικαλιστική ελευθερία

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.

Β.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 2021 ανερχόταν στο ποσό των €36.000.000 διαιρούμενο συνολικά σε 36.000.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1 εκάστη. Όλες οι μετοχές της εταιρείας πρόκειται να εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών έχοντας όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από το Νόμο.

Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Οι μεταβίβαση των μετοχών της εταιρείας γίνεται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία 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% είναι τα εξής:

Μέτοχος	Ποσοστό συμμετοχής
Πάυλος Ευμορφίδης	50%
Μιχαήλ Ευμορφίδης	50%

Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

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

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 Κ.Ν. 4548/2018.

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

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 αρχικό μετοχικό κεφάλαιο.

Η πιο πάνω εξουσία του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να ανανεώνεται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της, με απόφασή της που λαμβάνεται σύμφωνα με τις διατάξεις περί εξαιρετικής απαρτίας και πλειοψηφίας που προβλέπονται στο άρθρο 16 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 Κ.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 και την τιμή διάθεσης αυτών και την προθεσμία κάλυψης.

Η με τον τρόπο αυτό αποφασιζόμενη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, δεν αποτελεί τροποποίηση του καταστατικού της.

Δεν υφίστανται περιορισμοί στην αγορά ιδίων μετοχών από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και τα μέλη του.

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 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), (ζ), (θ), της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ εμπεριέχονται ήδη στο τμήμα Β.7 της Έκθεσης Διαχείρισης που αναφέρεται στις πρόσθετες πληροφορίες του άρθρου 4 παρ. 7 του Ν.3556/2007.

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

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 νομοθεσία.

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 (η) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ, η τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας προϋποθέτει την παροχή έγκρισης 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 και υποβάλλεται προς επικύρωση στην επόμενη Γενική Συνέλευση.

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.9 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. 4706/2020). Η Δήλωση αυτή συμπεριλαμβάνεται ως ειδικό τμήμα της έκθεσης διαχείρισης και περιέχει τις εξής πληροφορίες:

Σύμφωνα με το Άρθρο 152, Ν. 4548:

α) Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΚΕΔ)

β) Αποκλίσεις από τον ΚΕΔ

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

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

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

Σύμφωνα με το Άρθρο 18, Ν. 4706:

στ) Πολιτική καταλληλότητας

ζ) Πεπραγμένα Επιτροπών Ελέγχου, Αποδοχών & Υποψηφιοτήτων

ι) Βιογραφικά μελών ΔΣ & Ανώτατων Διευθυντικών στελεχών

θ) Συμμετοχή μελών ΔΣ σε συνεδριάσεις ΔΣ και σε συνεδριάσεις Επιτροπών της Εταιρείας

ι) Αριθμός μετοχών που κατέχει κάθε μέλος ΔΣ

Σύμφωνα με τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που εφαρμόζει:

ια) Περιγραφή του τρόπου αξιολόγησης της επίδοσης του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και των Επιτροπών

ιβ) Πληροφορίες για τα μέλη Δ.Σ.

ιγ) Πληροφορίες για την διαχείριση κινδύνων και τον εσωτερικό έλεγχο

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

ιε) Πολιτική πολυμορφίας

ιστ) Πολιτική βιώσιμης ανάπτυξης

ιζ) Διαδικασία αξιολόγησης Δ.Σ., των επιτροπών του, καθώς και περίληψη των τυχόν ευρημάτων και των διορθωτικών ενεργειών.

Στη συνέχεια παρατίθεται ανάλυση των παραπάνω θεμάτων.

α) Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία, συμμορφούμενη με το Ν. 4706/2020, 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. 916/7-6-2021 απόφαση του Δ.Σ. της ως Εθνικός Φορέας Εγνωσμένου Κύρους για την έκδοση Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4706/2020.

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:

Α/Α Απόκλισης	Σχετική παρ. ΚΕΔ	Περιγραφή Ειδικής Πρακτικής	Τεκμηρίωση απόκλισης
Μέρος Α		Διοικητικό Συμβούλιο	
1.	1.13	Τα μη εκτελεστικά μέλη του ΔΣ συνέρχονται τουλάχιστον ετησίως, ή και εκτάκτως όταν κρίνεται σκόπιμο χωρίς την παρουσία εκτελεστικών μελών προκειμένου να συζητείται η επίδοση των τελευταίων. Στις συνεδριάσεις αυτές τα μη εκτελεστικά μέλη δεν ενεργούν ως de facto όργανο ή επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου.	Η Εταιρεία διαθέτει μόνο ένα εκτελεστικό μέλος Δ.Σ. το οποίο επί της ουσίας αξιολογείται στις τακτικές συνεδριάσεις του Δ.Σ. Κρίνεται ότι η συγκεκριμένη Ειδική Πρακτική δεν συμβάλλει στην καλύτερη λειτουργία του Δ.Σ.
2.	1.17	Στην αρχή κάθε ημερολογιακού έτους, το Διοικητικό Συμβούλιο υιοθετεί ένα ημερολόγιο συνεδριάσεων και ένα ετήσιο	Το ΔΣ της Εταιρείας συνέρχεται με την απαραίτητη συχνότητα ούτως ώστε να εκτελεί αποτελεσματικά τα καθήκοντά του, χωρίς όμως να συντάσσει στην αρχή κάθε

Α/Α Απόκλισης	Σχετική παρ. ΚΕΔ	Περιγραφή Ειδικής Πρακτικής	Τεκμηρίωση απόκλισης
		<p>πρόγραμμα δράσης, το οποίο αναθεωρείται ανάλογα με τις εξελίξεις και τις ανάγκες της εταιρείας, προκειμένου να διασφαλίζει τη σωστή, πλήρη και έγκαιρη εκπλήρωση των καθηκόντων του, καθώς και την εξέταση όλων των θεμάτων, επί των οποίων λαμβάνει αποφάσεις.</p>	<p>ημερολογιακού έτους συγκεκριμένο ημερολόγιο συνεδριάσεων.</p> <p>Λόγω του μικρού μεγέθους της Εταιρείας και του μεγάλου αριθμού ανεξάρτητων μελών Δ.Σ., η σύνταξη τυχόν ημερολογίου συνεδριάσεων σε ετήσια βάση, δεν θα παρείχε ουσιαστική βοήθεια στην Εταιρεία. Αντιθέτως, τα μέλη Δ.Σ. συνέρχονται μετά από πρόσκληση τουλάχιστον μηνιαίως σύμφωνα με το Καταστατικό και τις τρέχουσες ανάγκες για να συνεδριάσουν για τα θέματα της Εταιρείας. Οι Συνεδριάσεις διευκολύνονται ουσιαστικά με την υιοθέτηση σύγχρονων μεθόδων όπως είναι η τηλεδιάσκεψη, ενώ για απλά θέματα επιλέγεται η λήψη απόφασης διά περιφοράς.</p>
3.	2.2.18	<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.</p>	<p>Θα γίνει σχετική πρόβλεψη στον ΚΕΛ της Εταιρείας, εντός του Α' Εξαμήνου 2023.</p>
4.	2.2.21	<p>Ο Πρόεδρος επιλέγεται από τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη. Σε περίπτωση που ο Πρόεδρος επιλεγεί από τα μη εκτελεστικά μέλη, ορίζεται ένα από τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη, είτε ως αντιπρόεδρος είτε ως ανώτατο ανεξάρτητο μέλος (Senior Independent Director).</p>	<p>Σύμφωνα με το Άρθρο 8 του Ν. 4607/2020, η Εταιρεία έχει επιλέξει να διορίζει Πρόεδρο Δ.Σ. μη εκτελεστικό. Θα γίνει σχετική πρόβλεψη στον ΚΕΛ της Εταιρείας, εντός του Α' Εξαμήνου 2023.</p>
5.	2.2.22	<p>Ο ανεξάρτητος μη εκτελεστικός Αντιπρόεδρος ή το ανώτατο ανεξάρτητο μέλος (Senior Independent Director) ανάλογα με την περίπτωση έχει τις ακόλουθες αρμοδιότητες: να υποστηρίζει τον Πρόεδρο, να δρά ως σύνδεσμος μεταξύ του Προέδρου και των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, να συντονίζει τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη και να ηγείται της αξιολόγησης του Προέδρου.</p>	<p>Λόγω του μικρού μεγέθους της Εταιρείας και της ευέλικτης δομής της, κρίνεται ότι η Πρακτική αυτή δεν είναι απαραίτητη καθώς δεν θα συμβάλλει στην επίτευξη των στόχων της Εταιρείας.</p>
6.	2.3.3	<p>Το πλαίσιο διαδοχής λαμβάνει ιδίως υπόψη τα πορίσματα της αξιολόγησης του</p>	<p>Λόγω του μικρού μεγέθους της Εταιρείας, της ευέλικτης δομής της και της μη συχνής (ανά 5ετία) αλλαγή Δ.Σ., η</p>

Α/Α Απόκλισης	Σχετική παρ. ΚΕΔ	Περιγραφή Ειδικής Πρακτικής	Τεκμηρίωση απόκλισης
		<p>Διοικητικού Συμβουλίου ώστε να επιτυγχάνονται οι απαιτούμενες αλλαγές στη σύνθεση ή στις δεξιότητες και να μεγιστοποιείται η αποτελεσματικότητα και η συλλογική καταλληλότητα του Διοικητικού Συμβουλίου.</p>	<p>Πρακτική αυτή λαμβάνεται υπ' όψιν κατά τη διαδικασία διαδοχής μελών Δ.Σ.</p>
7.	2.3.4	<p>Η εταιρεία διαθέτει και πλάνο διαδοχής του Διευθύνοντος Συμβούλου. Η κατάρτιση ενός άρτιου πλάνου διαδοχής του Διευθύνοντος Συμβούλου ανατίθεται στην επιτροπή υποψηφιοτήτων, η οποία μεριμνά στην περίπτωση αυτή για:</p> <ul style="list-style-type: none"> - εντοπισμό των απαιτούμενων ποιοτικών χαρακτηριστικών που θα πρέπει να συγκεντρώνει το πρόσωπο του Διευθύνοντος Συμβούλου, - διαρκή παρακολούθηση και εντοπισμό πιθανών εσωτερικών υποψηφίων, - εφόσον κρίνεται σκόπιμο, αναζήτηση πιθανών εξωτερικών υποψηφίων, και - διάλογο με τον Διευθύνοντα Σύμβουλο σχετικά με την αξιολόγηση των υποψηφίων για τη θέση του και άλλων θέσεων ανώτερης διοίκησης. 	<p>Λόγω του μικρού μεγέθους της Εταιρείας και της ευέλικτης δομής της, η επιλογή κατάλληλου Διευθύνοντος Συμβούλου λαμβάνει υπ' όψιν της την συγκεκριμένη Πρακτική σύμφωνα και με την Πολιτική Καταλληλότητας των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου (Κεφ. Ι).</p>
8.	2.4.14	<p>Οι συμβάσεις των εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου προβλέπουν ότι το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να απαιτήσει την επιστροφή όλου ή μέρους του bonus που έχει απονεμηθεί, λόγω παράβασης συμβατικών όρων ή ανακριβών οικονομικών καταστάσεων προηγούμενων χρήσεων ή γενικής βάσει εσφαλμένων χρηματοοικονομικών στοιχείων, που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό του bonus αυτού.</p>	<p>Τα bonus αποτελούν οικειοθελή παροχή της Εταιρείας δίνονται μονομερώς από τον εργοδότη στα εκτελεστικά μέλη με βάση τα χρηματοοικονομικά στοιχεία με τα οποία αποδόθηκαν. Ως εκ τούτου, η αναφερόμενη Πρακτική εφαρμόζεται.</p>

Α/Α Απόκλισης	Σχετική παρ. ΚΕΔ	Περιγραφή Ειδικής Πρακτικής	Τεκμηρίωση απόκλισης
9.	3.2.1	Το Διοικητικό Συμβούλιο υποστηρίζεται από ικανό, εξειδικευμένο και έμπειρο εταιρικό γραμματέα ώστε να συμμορφώνεται με τις εσωτερικές διαδικασίες και πολιτικές, τους σχετικούς νόμους και κανονισμούς και να λειτουργεί αποτελεσματικά και αποδοτικά.	Λόγω του μικρού μεγέθους της Εταιρείας και της ευέλικτης δομής της, δεν απαιτείται εταιρικός γραμματέας.
10.	3.2.2	Ο εταιρικός γραμματέας είναι αρμόδιος, σε συνεννόηση και με τον Πρόεδρο, για τη διασφάλιση άμεσης, σαφούς και πλήρους πληροφόρησης του Διοικητικού Συμβουλίου, την ένταξη νέων μελών, την οργάνωση Γενικών Συνελεύσεων, τη διευκόλυνση επικοινωνίας μετόχων με το Διοικητικό Συμβούλιο και τη διευκόλυνση επικοινωνίας του Διοικητικού Συμβουλίου με τα ανώτατα διευθυντικά στελέχη.	Λόγω του μικρού μεγέθους της Εταιρείας και της ευέλικτης δομής της, δεν απαιτείται εταιρικός γραμματέας.
11.	3.3.4	Το Διοικητικό Συμβούλιο συλλογικά, καθώς και ο Πρόεδρος, ο Διευθύνων Σύμβουλος και τα λοιπά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου αξιολογούνται ετησίως ως προς την αποτελεσματική εκπλήρωση των καθηκόντων τους. Τουλάχιστον ανά τριετία η αξιολόγηση αυτή διευκολύνεται από εξωτερικό σύμβουλο.	Λόγω του μικρού μεγέθους της Εταιρείας και της ευέλικτης δομής της, η αξιολόγηση των μελών Δ.Σ. γίνεται εκ των πραγμάτων βάσει των αποτελεσμάτων της Εταιρείας.
12.	3.3.5	Στη διαδικασία αξιολόγησης προΐσταται ο Πρόεδρος σε συνεργασία με την επιτροπή υποψηφιοτήτων. Το Διοικητικό Συμβούλιο επίσης αξιολογεί την επίδοση του Προέδρου του, διαδικασία στην οποία προΐσταται η επιτροπή υποψηφιοτήτων.	Λόγω του μικρού μεγέθους της Εταιρείας και της ευέλικτης δομής της, η αξιολόγηση των μελών Δ.Σ. γίνεται εκ των πραγμάτων βάσει των αποτελεσμάτων της Εταιρείας.
13.	3.3.12	Το Διοικητικό Συμβούλιο υπό την καθοδήγηση της επιτροπής υποψηφιοτήτων μεριμνά για την ετήσια αξιολόγηση της απόδοσης του Διευθύνοντος Συμβούλου. Τα αποτελέσματα της αξιολόγησης θα πρέπει να επικοινωνούνται στο Διευθύνοντα Σύμβουλο και να λαμβάνονται υπόψη στον	Η Εταιρεία διαθέτει μόνο ένα εκτελεστικό μέλος Δ.Σ., τον Διευθύνοντα Σύμβουλο, το οποίο επί της ουσίας αξιολογείται στις τακτικές συνεδριάσεις του Δ.Σ. Κρίνεται ότι η συγκεκριμένη Ειδική Πρακτική δεν συμβάλλει στην καλύτερη λειτουργία του Δ.Σ.

Α/Α Απόκλισης	Σχετική παρ. ΚΕΔ	Περιγραφή Ειδικής Πρακτικής	Τεκμηρίωση απόκλισης
		προσδιορισμό των μεταβλητών αποδοχών του.	
14.	3.3.13	Η εταιρεία διαμορφώνει και εφαρμόζει πρόγραμμα α) εισαγωγικής ενημέρωσης μετά την επιλογή και κατά την έναρξη της θητείας των νέων μελών Διοικητικού Συμβουλίου και β) συνεχούς ενημέρωσης και επιμόρφωσης των μελών σε θέματα που αφορούν στην εταιρεία.	Λόγω του μικρού μεγέθους της Εταιρείας και του περιορισμένου αντικειμένου εργασιών, η ενημέρωση των νέων μελών μπορεί να γίνει στο 1 ^ο Διοικητικό Συμβούλιο στο οποίο θα συμμετέχουν. Επιπλέον η Εταιρεία τηρεί σημαντική τεκμηρίωση με όλο το απαραίτητο πληροφοριακό υλικό, διαθέσιμο σε κάθε νέο μέλος Δ.Σ.
Μέρος Β		Εταιρικό Συμφέρον	
15.	4.3	Στις συνεδριάσεις η ημερήσια διάταξη των οποίων περιλαμβάνει θέματα για την έγκριση των οποίων προβλέπεται η λήψη απόφασης από τη ΓΣ με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία, σύμφωνα με τον ν. 4548/2018, συμμετέχουν αυτοπροσώπως ή αντιπροσωπεύονται όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.	Θα γίνει σχετική πρόβλεψη στον κανονισμό λειτουργίας εντός του Β' Εξαμήνου 2022.
16.	5.8	Το Διοικητικό Συμβούλιο περιγράφει στην ετήσια έκθεση με ποιο τρόπο έχουν ληφθεί υπόψη τα συμφέροντα των σημαντικών ενδιαφερομένων μερών στις συζητήσεις και τη λήψη αποφάσεων στο Διοικητικό Συμβούλιο.	Λόγω του μικρού μεγέθους της Εταιρείας και του περιορισμένου αντικειμένου εργασιών, δεν υφίστανται ενδιαφερόμενα μέρη. Η εταιρεία δεν έχει περιβαλλοντικό αντίκτυπο από τις εργασίες της και το αντικείμενό της δεν επηρεάζει τοπικές κοινωνίες, παραγωγούς κλπ.
17.	5.10	Οι δημοσιεύσεις σχετικά με τη διαχείριση και την επίδοση των εταιρειών σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης (ESG) είναι διαθέσιμες στους μετόχους και στα ενδιαφερόμενα μέρη. Η εταιρεία μπορεί να επιλέξει να ενεργήσει αυτές τις δημοσιεύσεις μέσω: (α) αυτόνομης έκθεσης/ απολογισμού βιώσιμης ανάπτυξης, (β) των χρηματοοικονομικών της εκθέσεων, με την ενσωμάτωση αναφορών στα ουσιαστικά θέματα ESG, ή (γ) ενοποιημένου απολογισμού (integrated report), που προσδιορίζει πώς μια εταιρεία δημιουργεί	Η Εταιρεία εφαρμόζει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης που καλύπτει το μικρό μέγεθος των δραστηριοτήτων της. Επιπλέον κρίνεται ότι οι δραστηριότητές της έχουν περιορισμένο περιβαλλοντικό αντίκτυπο και για τον λόγο αυτό δεν απαιτούνται σχετικές δημοσιεύσεις.

Α/Α Απόκλισης	Σχετική παρ. ΚΕΔ	Περιγραφή Ειδικής Πρακτικής	Τεκμηρίωση απόκλισης
		αξία μέσω της στρατηγικής, της εταιρικής διακυβέρνησης και της επίδοσής της.	
Μέρος Δ	Μέτοχοι -	Ενδιαφερόμενα Μέρη	
18.	8.5	Αρμόδια μονάδα είναι αυτή της εξυπηρέτησης μετόχων. Οι διαδικασίες αναρτώνται και στην ιστοσελίδα της εταιρείας.	Θα γίνει συμμόρφωση μέχρι 30/06/2022.

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

Συστήμα Εσωτερικού Ελέγχου

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 συμβάλλοντας έτσι στην ασφαλή και αποτελεσματική λειτουργία της εταιρείας.

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 Εσωτερικής Λειτουργίας 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 έχει απαραίτητως 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 **Επιτροπή Ελέγχου** που διαθέτει η Εταιρεία αποτελεί θεσπισμένο όργανο με το Άρ. 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, προτάσεων 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.

Διαχείριση Κινδύνων

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει κατάλληλες διαδικασίες που της επιτρέπουν να αξιολογεί και να παρακολουθεί τους κινδύνους που μπορεί να προκύψουν κατά την επιχειρηματική της δραστηριότητα. 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 σε τακτικά χρονικά διαστήματα τα αποτελέσματα κινδύνων σε σύγκριση με προηγούμενες

εκτιμήσεις, προκειμένου να αξιολογεί και να βελτιώνει την ακρίβεια και την αποτελεσματικότητα της διαδικασίας διαχείρισης κινδύνων ενώ τυχόν ασυνέπειες με την εγκεκριμένη στρατηγική αναφέρονται στο Διοικητικό Συμβούλιο.

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 που επιθυμούν να πάρουν μέρος στη Γενική Συνέλευση, οφείλουν να καταθέσουν τους τίτλους των μετοχών τους στο ταμείο της Εταιρείας ή στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ή σε οποιαδήποτε Τράπεζα στην Ελλάδα, τουλάχιστον 5 ολόκληρες ημέρες πριν από εκείνη, για την οποία ορίστηκε η συνεδρίαση της συνέλευσης.

Μετά την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών, οι μέτοχοι θα 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 Εταιρίας 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.

Λόγω του περιορισμένου αντικειμένου της Εταιρείας, η αξιολόγηση των μελών Δ.Σ. είναι συνεχής και επί τω έργω. Από την διαδικασία αυτή δεν προέκυψε κάποιο εύρημα εντός του 2021.

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εξελέγησαν από την Γενική Συνέλευση της Εταιρείας της 18.12.2020, με θητεία πέντε (5) ετών, δηλαδή έως την 18.12.2025.

Με βάση την από 01 Οκτωβρίου 2021 απόφαση για την ανασυγκρότηση του Διοικητικού συμβουλίου η σύνθεσή του είναι η εξής:

A/A	Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
1.	Δαυίδ Αράρ	Πρόεδρος του ΔΣ - Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος
2.	Στυλιανός Αλεξίου	Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό Μέλος
3.	Χρήστος Μπομπόλιας	Αντιπρόεδρος του ΔΣ - Μη εκτελεστικό Μέλος
4.	Παύλος Κανελλόπουλος	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος
5.	Μόσχος Διαμαντόπουλος	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος
6.	Αντώνης Συκάρης	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος
7.	Ευαγγελία Παλιάρη	Ανεξάρτητο - 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.

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 7.7.2021 απόφαση του Διοικητικού συμβουλίου η σύνθεσή της είναι η εξής:

A/A	Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
1.	Στυλιανός Αλεξίου	Πρόεδρος
2.	Μιχαήλ Ευμορφίδης	Μέλος
3.	Μόσχος Διαμαντόπουλος	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 εξαρχής 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, αποτελείται από ανεξάρτητα και μη εκτελεστικά μέλη του ΔΣ. 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 βάση την από 22 Ιουνίου 2017 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου η σύνθεσή της είναι η εξής :

A/A	Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
1.	Δαβίδ Αράρ	Πρόεδρος
2.	Παύλος Κανελλόπουλος	Μέλος
3.	Μόσχος Διαμαντόπουλος	Μέλος

Ανάλυση των αρμοδιοτήτων παρατίθεται στην ενότητα γ) ανωτέρω.

Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων

Με την από 7.07.2021 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 ως και 12 του Ν. 4706/2020 και τον Κανονισμό Λειτουργίας αυτής. Η Επιτροπή είναι τριμελής και αποτελείται από ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Η σύνθεση της Επιτροπής είναι η ακόλουθη.

A/A	Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
1.	Αντώνης Σουκάρης	Πρόεδρος
2.	Ευαγγελία Παλιάρη	Μέλος
3.	Χρήστος Μπομπόλιας	Μέλος

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 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. Αντώνης Συκάρης και Ευαγγελία Παλιάρη πληρούν τα κριτήρια ανεξαρτησίας όπως ορίζονται τόσο στον Ν.3016/2002 όσο και στο άρθρο 9 του Ν. 4706/2020.

Η θητεία της Επιτροπής ορίζεται τριετής, αρχόμενη από τον ορισμό των μελών της από το ΔΣ, ήτοι από την 07.07.2021, 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, επιστροφή 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 γ) ανωτέρω.

Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων

Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης αναφέρεται στην Επιτροπή Ελέγχου και μπορεί να ενημερώνει απ' ευθείας το Δ.Σ. Η Μονάδα 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 υποβάλλει 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. 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.

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 υποβάλλει 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 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.

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 πολύμορφης 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. 4706/2020 και των Κατευθυντήριων γραμμών για την Πολιτική Καταλληλότητας όπως εξειδικεύονται στην υπ' αριθμ. 60/18.9.2020 Εγκύκλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Πολιτική Καταλληλότητας, καθώς και κάθε ουσιώδης 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

Ι. 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 ζημιогόνες 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 εταιρείας, 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. 4706/2020). 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 2021 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.

Αναλυτικότερα, ως προς τον Εξωτερικό Έλεγχο και τη Διαδικασία Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης της Εταιρείας και του Ομίλου, η Επιτροπή:

- Παρακολούθησε τη διαδικασία και τη διενέργεια του υποχρεωτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και λαμβάνοντας υπόψη της το περιεχόμενο της συμπληρωματικής έκθεσης του Ορκωτού Ελεγκτή.

- Παρακολούθησε τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης καθώς και λυιτής δημοσιοποιηθείσας σχετικής πληροφόρησης.
- Παρακολούθησε την ανεξαρτησία του Ορκωτού Ελεγκτή και την καταλληλότητα της παροχής μη ελεγκτικών υπηρεσιών.

Ως προς τα συστήματα Εσωτερικού Ελέγχου, Διαχείρισης Κινδύνων και Εταιρικής Διακυβέρνησης, η Επιτροπή:

- Παρακολούθησε τις λειτουργίες Εσωτερικού Ελέγχου, Διαχείρισης Κινδύνων και Κανονιστικής Συμμόρφωσης για τη διασφάλιση της ορθότητας της λειτουργίας τους και της ανεξαρτησίας τους.
- Παρακολούθησε την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και λαμβάνοντας υπόψη το περιεχόμενο των εκθέσεων ελέγχου της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, υπέβαλε σχετικές συστάσεις προς το Διοικητικό Συμβούλιο για την περαιτέρω βελτίωση και ενίσχυσή του.
- Παρακολούθησε τη διαδικασία Διαχείρισης Κινδύνων.
- Παρακολούθησε τη διαδικασία επαναξιολόγησης των κινδύνων του Ομίλου εξαιτίας των επιπτώσεων της πανδημίας Covid-19 και, λαμβάνοντας υπόψη τις αναφορές της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων ως προς τη λειτουργία και στρατηγική του Ομίλου και της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου ως προς τους μηχανισμούς ελέγχου και το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου, υπέβαλε σχετικές συστάσεις προς τη Διοίκηση και το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Παρακολούθησε τις διαδικασίες συμμόρφωσης της Εταιρείας και του Ομίλου με τις νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις που ρυθμίζουν την οργάνωση, τη λειτουργία και τις δραστηριότητές της και λαμβάνοντας υπόψη τις αναφορές της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης, υπέβαλε συστάσεις προς το Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικά με την αναθεώρηση του εσωτερικού κανονιστικού πλαισίου λειτουργίας της Εταιρείας με βάση τον Ν.4706/2020.

Στο πλαίσιο της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης που ακολουθεί η Εταιρεία, αναφέρεται επίσης ότι η Εταιρεία 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 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.

Για την υλοποίηση του ανωτέρου έργου που αφορά:

- αφενός την παρακολούθηση του Εξωτερικού Ελέγχου και της Διαδικασία Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης της Εταιρείας και του Ομίλου, καθώς και τα συστήματα Εσωτερικού Ελέγχου, Διαχείρισης Κινδύνων και Εταιρικής Διακυβέρνησης και
- αφετέρου την παρακολούθηση της πολιτικής, των αποτελεσμάτων και της επίδοσης σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης που ακολουθούνται.

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 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. Η Επιτροπή ενημερώθηκε για τα καθήκοντα και τον ρόλο της προκειμένου να υποστηρίξει την Εταιρεία και να παρέχει τις αναμενόμενες υπηρεσίες σε αυτήν.

η) Βιογραφικά μελών ΔΣ & Ανώτατων Διευθυντικών στελεχών

Βιογραφικά μελών ΔΣ

Δαυίδ Αράρ (Πρόεδρος 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.

Χρήστος Μπομπόλιας (Αντιπρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος)

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

Από το 2014 έως σήμερα διατελεί Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ ενώ έχει διατελέσει και Διευθύνων Σύμβουλος σε αυτήν.

Στυλιανός Αλεξίου (Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος)

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 Διευθύνοντος Συμβούλου της Μπλε Κέδρος ΑΕΕΑΠ. 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 Διευθυντής Χαρτοφυλακίων της Epic 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.

Παύλος Κανελλόπουλος (Ανεξάρτητο, Μη Εκτελεστικό Μέλος)

Ο Παύλος Κανελλόπουλος γεννήθηκε το 1966 . Σπούδασε MSc Business Administration – Economics στο MSc Business Administration – Economics και BSc Business Administration - Political Sciences – Economics στο Connecticut College – New London, Connecticut USA. Από το 1993 μέχρι 1998 ήταν Underwriter στην ΑΙΓ Ελλάς ΑΕ. Από το 1998 μέχρι το 2008 μέλος ΔΣ στην ΑΙΓ Ελλάς ΑΕ και από το 2008 μέχρι σήμερα Αντιπρόεδρος ΔΣ στην ΑΙΓ Ελλάς ΑΕ.

Μάκης Διαμαντόπουλος (Ανεξάρτητο, Μη Εκτελεστικό Μέλος)

Ο κ. Διαμαντόπουλος γεννήθηκε το 1956, σπούδασε Οικονομικά στο University College London (UCL) και στο Εθνικό Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών απ' όπου και έλαβε το πτυχίο του ως οικονομολόγος.

Από το 2000 έως σήμερα διατελεί Γενικός Διευθυντής της ODEON Α.Ε.. Έχει διατελέσει Διευθυντής Επενδύσεων στην Εμπορική Κεφαλαίου και Συμμετοχών Α.Ε. την περίοδο 1997 - 2000, Γενικός Διευθυντής στην οικογενειακή εταιρεία Π. Φανουράκης & ΣΙΑ την περίοδο 1990 - 1996 και Διευθυντής της Moil & Coal S.A. και Trader ενεργειακών προϊόντων του ομίλου Μαμιδάκη κατά τα έτη 1986-1990. Επίσης, έχει διατελέσει Ναυλομεσίτης και Συντονιστής Δραστηριότητας (project manager) της εταιρείας Link Maritime E/s S.A την περίοδο 1982-1986, ενώ κατά την περίοδο 1981-1982 ίδρυσε τη ναυλομεσιτική εταιρεία Thoe Marine E/s S.A. Το διάστημα 1980-1981 διετέλεσε Διευθυντής Πωλήσεων της Ηλεκτρονικά Επιχειρησιακά Συστήματα Α.Ε. του ομίλου Δοξιάδη. Τέλος, έχει εργαστεί στην Αγγλία κατά την περίοδο 1978 - 1980 στην εταιρεία Chris Kontoyannis Shipping Ltd. ως Junior shipbroker.

Αντώνης Συκάρης (Ανεξάρτητο, Μη Εκτελεστικό Μέλος)

Ο κ. Συκάρης γεννήθηκε το 1962. Από το 2005 έως σήμερα δραστηριοποιείται στον χώρο του real estate και της παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας μέσω φωτοβολταϊκών σταθμών, έχοντας ιδρύσει και κατέχοντας την θέση του Διευθύνοντα Συμβούλου της εταιρείας ALPI AKINHΤΑ Α.Ε. Την περίοδο από το 1976 ως το 2007, σημείωσε αξιόλογη επιχειρηματική δράση ως ιδιοκτήτης της εταιρείας ΣΥΚΑΡΗΣ Α.Ε., αλυσίδας καταστημάτων ηλεκτρικών συσκευών.

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».

Βιογραφικά Ανωτάτων Διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας

Υπεύθυνος Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου: Γεώργιος Μάντης (Πρόσληψη τον Ιανουάριο 2022)

Ο Γιώργος Μάντης γεννήθηκε το 1993. Σπούδασε Νομική στο Ευρωπαϊκό Πανεπιστήμιο Κύπρου και έλαβε μεταπτυχιακό δίπλωμα στη Διοίκηση Επιχειρήσεων (International MBA) από το University of East London.

Στο παρελθόν έχει εργαστεί ως σύμβουλος επιχειρήσεων στην REDSS IKE, ως Relationship Manager στην Optima Bank καθώς και ως ασκούμενος δικηγόρος στη νομική υπηρεσία της τράπεζας Eurobank.

Ο Γιώργος Μάντης ανέλαβε από τον Ιανουάριο του 2022 την θέση του υπευθύνου του τμήματος εσωτερικού ελέγχου της ΑΕΕΑΠ, με σκοπό την διαβεβαίωση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου, της εταιρικής διακυβέρνησης και των διαδικασιών διαχείρισης κινδύνων.

Διευθύντρια Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου και Επενδύσεων: Μαριάνθη Στάμου

Η Μαριάνθη Στάμου γεννήθηκε το 1983. Σπούδασε Γεωγραφία στο Πανεπιστήμιο Αιγαίου και έλαβε μεταπτυχιακό δίπλωμα Οικονομικών και διδακτορικό δίπλωμα Χωρικής Οικονομετρίας 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 διητέλεσε 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 ανάπτυξης 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: Γεωργία Αρβανίτη

Η Αρβανίτη Γεωργία γεννήθηκε το 1973. Είναι κάτοχος Πτυχίου Λογιστικής του Τεχνολογικού Εκπαιδευτικού Ιδρύματος Πατρών –Σχολή Διοίκησης Οικονομίας καθώς και Πτυχίου Στατιστικής & Ασφαλιστικής επιστήμης του Πανεπιστημίου Πειραιώς. Είναι μέλος του Οικονομικού επιμελητηρίου με Επαγγελματική ταυτότητα Λογιστή Φοροτεχνικού Α` τάξης. Εργάστηκε στην οικονομική διεύθυνση των εταιρειών Motor Press Hellas , Ashley & Holmes , Pepsico-HBH και COCO-MAT.

Υπεύθυνη Τεχνικών Έργων: Βαϊτσα (Βίκυ) Δημακοπούλου

Η Βίκυ Δημακοπούλου γεννήθηκε το 1982. Είναι Πολιτικός Μηχανικός, απόφοιτη του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης, κάτοχος μεταπτυχιακού διπλώματος ειδίκευσης στον Δομοστατικό Σχεδιασμό και την Ανάλυση των Κατασκευών του ΕΜΠ και υποψήφια Διδάκτωρ στο Εργαστήριο Αντισεισμικής Τεχνολογίας του ΕΜΠ, με θέμα: «Απόκριση Γραμμικών Στοιχείων από Οπλισμένο Σκυρόδεμα σε Σεισμικές Διεγέρσεις Εγγύς Πεδίου».

Από το 2014 έως σήμερα εργάζεται στην εταιρεία ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ως Πολιτικός Μηχανικός. Ενώ, από το 2008 έως σήμερα συμμετέχει ως μελετητής στο Εργαστήριο Αντισεισμικής Τεχνολογίας του ΕΜΠ, με επικουρικό διδακτικό έργο, στα μαθήματα, «Αντισεισμική Τεχνολογία 1» και «Αντισεισμικές Κατασκευές», του 8ου και 7ου εξαμήνου αντίστοιχα, της σχολής Πολιτικών Μηχανικών του ΕΜΠ.

θ) Συμμετοχή μελών ΔΣ σε συνεδριάσεις ΔΣ και σε συνεδριάσεις Επιτροπών της Εταιρείας

Πραγματοποιήθηκαν 5 δια ζώσης/ μέσω τηλεδιάσκεψης συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου κατά το 2021, στις οποίες ήταν παρόντα όλα τα μέλη του.

Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε το έτος 2021 δια ζώσης/ μέσω τηλεδιάσκεψης συνολικά 9 φορές ενώ στις εν λόγω συνεδριάσεις παρέστησαν άπαντα τα μέλη της και τηρήθηκαν τα σχετικά πρακτικά. Σε 4 συνεδριάσεις συμμετείχαν οι εξωτερικοί ελεγκτές της Ελεγκτικής Εταιρείας «BDO ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε.» η τακτική ορκωτή ελέγκτρια λογίστρια κα. Ολυμπία Μπαρζού και ο αναπληρωματικός ορκωτός ελεγκτής λογιστής κ. Δημήτρης Σπυράκης.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων κατά το έτος 2021 δεν συνεδρίασε δια ζώσης/ μέσω τηλεδιάσκεψης.

ι) Αριθμός μετοχών που κατέχει κάθε μέλος ΔΣ

Τα μέλη του Δ.Σ. δεν κατέχουν μετοχές της Εταιρείας.

ια) 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 περισσοτέρων 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.

Αναλογικά τα ανωτέρω ισχύουν και για τις Επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου.

Κατά την κλειόμενη χρήση δεν υπήρχαν ευρήματα ή διορθωτικές ενέργειες.

ιβ) 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 31/12/2021. Αυτές απεικονίζονται στον ακόλουθο πίνακα.

A/A	Όνοματεπώνυμο	Επωνυμία φορέα	Περιγραφή δέσμευσης
1.	Δαυίδ Αράρ	-	Καμία δέσμευση
2.	Στυλιανός Αλεξίου	-	Καμία δέσμευση
3.	Χρήστος Μπομπόλιας	SPECTRA MARE FINANCIAL SERVICES LTD COCO-MAT France SAS COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΙΚΙΑΚΟΥ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	Σύμβαση εξαρτημένης εργασίας Πρόεδρος & Νόμιμος Εκπρόσωπος Διευθυντής Λειτουργιών
4.	Παύλος Κανελλόπουλος	-	Καμία δέσμευση
5.	Μόσχος Διαμαντόπουλος	ODEON ENTERTAINMENT	Μέλος ΔΣ μη εκτελεστικό
6.	Αντώνης Σουκάρης	ALPI AKINHTA A.E	Διευθύνων Σύμβουλος
7.	Ευαγγελία Παλιάρη	ECO INCUBATOR	Ιδιοκτήτης ατομικής επιχείρησης

ιγ) Πληροφορίες για την διαχείριση κινδύνων και τον εσωτερικό έλεγχο

Ως προς τον Εσωτερικό Έλεγχο της Εταιρείας, η περιγραφή του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου έγινε στην ενότητα γ) ανωτέρω.

Όπως αναφέρθηκε, η Εταιρεία τηρεί Κανονισμό Εσωτερικού Ελέγχου 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 παρόντα Κανονισμό έχουν τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου, το Διοικητικό Συμβούλιο, ο Υπεύθυνος Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και ο Υπεύθυνος 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.

Η υποχρέωση οργάνωσης και λειτουργίας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας προβλέπεται στα Άρθρα 15 και 16 του Ν. 4706/2020 «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.

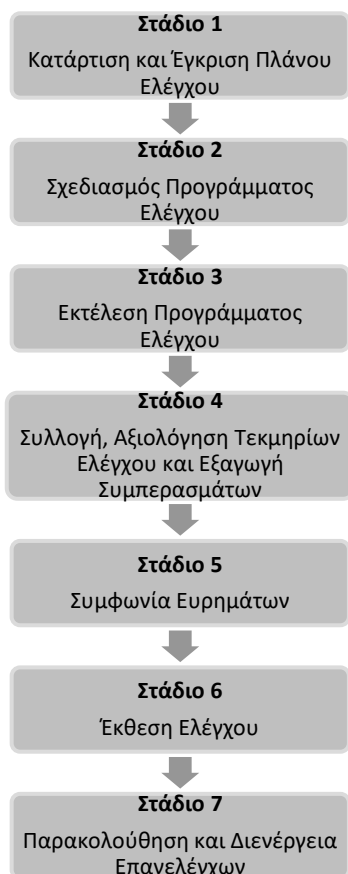
Η Εταιρεία υποχρεούται να ενημερώνει την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς για οποιαδήποτε μεταβολή στα πρόσωπα ή την Οργάνωση του εσωτερικού ελέγχου εντός είκοσι (20) εργάσιμων ημερών από τη μεταβολή αυτήν.

Για την λειτουργία του εσωτερικού ελέγχου η Εταιρεία εφαρμόζει τον κώδικα δεοντολογίας εσωτερικού ελέγχου. 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 Αωνυμικών 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 33 ευρήματα
- Σε 20 περιπτώσεις τα ευρήματα οδήγησαν σε διορθωτικές ενέργειες που υλοποιήθηκαν εντός του έτους
- Σε 18 περιπτώσεις βελτιώθηκε ο τρόπος λειτουργίας της εταιρείας
- Σε 5 περιπτώσεις υπάρχουν διορθωτικές ενέργειες προς υλοποίηση

Αναφορικά με την Διαχείριση Κινδύνων της Εταιρείας, 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 2021 και ολοκληρώθηκε τον Δεκέμβριο 2021. 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.

Για τους κινδύνους που αναγνωρίστηκαν τηρείται αναλυτικό μητρώο κινδύνων με περιεχόμενα:

- Κατηγορία Κινδύνου
- Συσχετιζόμενο Τμήμα / Λειτουργία
- Γενική Περιγραφή Κινδύνου
- Πηγή Κινδύνου
- Είδος Επίπτωσης
- Αξιολόγηση Πιθανότητας
- Αξιολόγηση Επίπτωσης
- Συνολική Διαβάθμιση
- Συνολική Κατάταξη Κινδύνου

- Απόκριση στον Κίνδυνο
- Δικλείδες Ασφαλείας / Πλάνο ενεργειών
- Προθεσμία Υλοποίησης
- Πρόσδος Υλοποίησης Ενεργειών
- Σχόλια

Με βάση την Έκθεση που υποβλήθηκε, για τους κινδύνους οι οποίες αξιολογήθηκαν με βαθμό ίσο ή μεγαλύτερο από 12, προτάθηκαν ενέργειες διαχείρισής τους, καθώς και χρονοδιαγράμματα/ υπεύθυνοι υλοποίησής τους. Η πρόσδος εφαρμογής των ενεργειών παρακολουθείται σε μηνιαία βάση και θα γίνεται σχετική γραπτή αναφορά, σε τριμηνιαία βάση. Η παρακολούθηση κινδύνων γίνεται με τα κατάλληλα εργαλεία και αναφορές προς τη Διοίκηση.

Τέλος, η Εταιρεία αξιολογεί δυναμικά και σε ετήσια βάση την στρατηγική της, προκειμένου αυτή να είναι επίκαιρη, ανταγωνιστική και να μεγιστοποιεί τα προσδοκόμενα οφέλη προς τους μετόχους.

ιδ) 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 7/7/2021 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 χρόνιου 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).

Για το 2021 δόθηκαν οι ακόλουθες αμοιβές στα μέλη Δ.Σ. της Εταιρείας:

A/A	Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Αμοιβή (μικτά) - €
1.	Δαυίδ Αράρ	Πρόεδρος του ΔΣ - Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος	6.000
2.	Στυλιανός Αλεξίου	Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό Μέλος	9.141
3.	Μόσχος Διαμαντόπουλος	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος	6.924

ιε) 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.

ιστ) 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 Εταιρία 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, 28 Φεβρουαρίου 2022

Οι δηλούντες

Χρήστος Μπομπόλιας

Στυλιανός Αλεξίου

Αντώνης Συκάρης

Αντιπρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Μέλος Δ.Σ.

Μη Εκτελεστικό Μέλος

Εκτελεστικό Μέλος.

Μη Εκτελεστικό Μέλος

Γ. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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 χρηματοοικονομικές 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 2021, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ρών 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 «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Ουσιώδης αβεβαιότητα που σχετίζεται με τη συνέχιση της δραστηριότητας

Εφιστούμε την προσοχή σας στη Σημείωση 2.1 επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η οποία περιγράφει ότι με την υπ’ αριθμ. 25/918/25.6.2021 απόφαση του, το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς παρέιχε άδεια για την παράταση της προθεσμίας εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών μέχρι την 30η Μαΐου 2022. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 23, παρ. 3, του Ν. 2778/1999, εάν η Εταιρεία δεν έχει επιτύχει την εισαγωγή των μετοχών της σε οργανωμένη αγορά εντός των καθορισμένων προθεσμιών, η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ανακαλεί την άδεια λειτουργίας της και η Εταιρεία τίθεται υπό εκκαθάριση. Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 2.1, το γεγονός αυτό υποδηλώνει την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας η οποία εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, στην περίπτωση που η Εταιρεία δεν επιτύχει την έγκαιρη εισαγωγή των μετοχών της σε οργανωμένη αγορά εντός της ανωτέρω προθεσμίας. Η γνώμη μας δεν διαφοροποιείται 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 οικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως. Τα θέματα αυτά αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά. Εκτός από το θέμα που περιγράφεται στην παράγραφο της έκθεσης μας “Ουσιώδης αβεβαιότητα που σχετίζεται με τη συνέχιση δραστηριότητας”, έχουμε διαπιστώσει ότι τα θέματα που περιγράφονται κατωτέρω είναι τα σημαντικότερα θέματα του ελέγχου που πρέπει να γνωστοποιούνται στην έκθεσή μας.

Σημαντικότερο θέμα ελέγχου

Επιμέτρηση εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα (Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις)

Οι επενδύσεις σε ακίνητα οι οποίες περιλαμβάνουν κυρίως ιδιόκτητη γη, καταστήματα, βιομηχανικά κτίρια, ξενοδοχεία και γραφεία, αντιπροσωπεύουν το μεγαλύτερο μέρος του ενεργητικού του Ομίλου και της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αποτιμούν τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία. Όπως αναφέρεται στη σημείωση 7 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας ανέρχεται σε € 100.296 χιλ. και € 79.396 χιλ. αντίστοιχα, αντιπροσωπεύοντας το 97% και 95% του συνόλου της αξίας του ενεργητικού για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα. Τα κέρδη από την αναπροσαρμογή της αξίας των προαναφερόμενων επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021, ανήλθαν για τον Όμιλο σε € 16.217 χιλ. και για την Εταιρεία σε € 12.007 χιλ..

Σύμφωνα με την υφιστάμενη νομοθεσία, η διοίκηση ανέθεσε σε πιστοποιημένο εκτιμητή την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, προκειμένου να υποστηριχθούν οι παραδοχές που αποτελούν τη βάση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων αυτών.

Ο ανεξάρτητος πιστοποιημένος εκτιμητής, όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, περιλαμβάνει στις εκθέσεις του δήλωση περί εκτιμητικής αβεβαιότητας κατά την ημερομηνία εκτίμησης ως συνέπεια της πανδημίας COVID-19. Αυτή η δήλωση τονίζει τις δυσκολίες στην πραγματοποίηση εκτιμήσεων λόγω της απουσίας σχετικών στοιχείων συναλλαγών που να αποτυπώνουν τις τρέχουσες αγοραίες τιμές, υποδηλώνοντας μια αύξηση της ουσιώδους αβεβαιότητας εκτίμησης στον προσδιορισμό της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Εξαιτίας του μικρότερου βαθμού βεβαιότητας απαιτείται υψηλότερος βαθμός προσοχής στα ποσά εκτίμησης.

Αντιμετώπιση ελεγκτικού θέματος

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 2021, έχουν ως εξής:

- Συμφωνήσαμε τις εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου με τα αντίστοιχα λογιστικά τους βιβλία.
- Διενεργήσαμε διαδικασίες προκειμένου να ελέγξουμε, σε δειγματοληπτική βάση, αν τα στοιχεία που παρασχέθηκαν από τη διοίκηση στον πιστοποιημένο εκτιμητή για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου, υποστηρίζονταν από τις υπάρχουσες συμβάσεις.
- Λάβαμε και επισκοπήσαμε τις εκτιμήσεις που πραγματοποιήθηκαν, καθώς επίσης και τη σύμβαση που υπογράφηκε μεταξύ του εκτιμητή και της Εταιρείας και δεν εντοπίστηκαν στοιχεία ή γεγονότα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία του.
- Συγκρίναμε τις εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της κλειόμενης και της προηγούμενης χρήσης προκειμένου να εκτιμήσουμε αν μεταβλήθηκαν σύμφωνα με τις τάσεις της αγοράς και ζητήσαμε από τη διοίκηση να αιτιολογήσει όποια σημαντική απόκλιση. Όλες οι σημαντικές αποκλίσεις αιτιολογήθηκαν επαρκώς από τη διοίκηση.
- Δεδομένης της υποκειμενικότητας που ενέχει ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, της πλήρους γνώσης της αγοράς που απαιτείται για τον προσδιορισμό κατάλληλων παραδοχών καθώς και των τεχνικών δυσκολιών στην εφαρμογή των μεθόδων αποτίμησης, λάβαμε τις υπηρεσίες ειδικού εξωτερικού εμπειρογνώμονα στην εκτίμηση ακινήτων, αξιολογώντας, σε δειγματοληπτική βάση, την καταλληλότητα και τη συνάφεια των μεθοδολογιών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των παραδοχών που υιοθετήθηκαν στις διενεργηθείσες

Προκειμένου να προσδιοριστεί η αξία ενός ακινήτου λήφθηκαν υπόψη συγκεκριμένα στοιχεία όπως το εισπραττόμενο μίσθωμα από το κάθε ακίνητο και η δυνατότητα αξιοποίησής του. Ωστόσο, για την εκτίμηση των ακινήτων, υιοθετήθηκαν παραδοχές που απαιτούν υψηλό επίπεδο κρίσης όπως κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια, απόδοση στη λήξη των υφιστάμενων μισθώσεων και συγκριτικά ενοίκια τα οποία βασίζονται σε διαθέσιμα στοιχεία της αγοράς, προκειμένου να προσδιοριστεί ένα εύρος εκτιμητικών αποτελεσμάτων από το οποίο να εξάγεται μια αντιπροσωπευτική εκτίμηση. Επιπλέον, λήφθηκε υπόψη και η τοποθεσία στην οποία βρίσκεται κάθε ακίνητο αφού αυτή επηρεάζει άμεσα την εύλογη αξία του.

Η ύπαρξη αβεβαιότητας στις εκτιμητικές παραδοχές σε συνδυασμό με τη σημαντική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την ευαισθησία των αποτιμήσεων σε αυξομειώσεις των χρησιμοποιούμενων παραδοχών, καθώς και οι ευρύτερες προκλήσεις που αντιμετωπίζει η αγορά ακινήτων ως αποτέλεσμα της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19, είναι οι βασικοί λόγοι για τους οποίους επικεντρώσαμε την προσοχή μας στο θέμα αυτό.

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.

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”, και 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 οποιαδήποτε μορφή 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

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 υπό το πρίσμα της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19.

Σύμφωνα με τις ελεγκτικές μας διαδικασίες, οι αποτιμήσεις που πραγματοποιήθηκαν από τον Όμιλο και την Εταιρεία και οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν ήταν εντός των αναμενόμενων ορίων και σύμφωνες με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς λαμβάνοντας υπόψη και τις συνθήκες που έχουν διαμορφωθεί ως αποτέλεσμα της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19. Επιπλέον, τα έσοδα από τη μίσθωση των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας, που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας τους, υποστηρίζονταν από τις υπάρχουσες συμβάσεις που ίσχυαν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021.

Τέλος, επιβεβαιώσαμε ότι οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας γνωστοποιήθηκαν κατάλληλα στη σημείωση 7 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40. Επίσης, οι γνωστοποιήσεις της σημείωσης 3 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων αναφορικά με την ύπαρξη ουσιωδών εκτιμητικής αβεβαιότητας, είναι επαρκείς και κατάλληλες για την επισήμανση της αυξημένης αβεβαιότητας εκτίμησης ως αποτέλεσμα της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19.

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

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

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για 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 τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα

συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

- Αποκτούμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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

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

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:

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

β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2021.

γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το 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”.

2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

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

3. Παροχή Μη Ελεγκτικών Υπηρεσιών

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

4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 30/09/2015 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Έκτοτε ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί για μια συνολική περίοδο 7 ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.

5. Κανονισμός Λειτουργίας

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



BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.

Λ. Μεσογείων 449, Αγ. Παρασκευή

ΑΜ ΣΟΕΛ: 173

Αγ. Παρασκευή, 14 Μαρτίου 2022

Η Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια

Ολυμπία Γ. Μπαρζού

ΑΜ/ΣΟΕΛ: 21371

Δ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021

Δ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού					
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Σημ. 6	10.529	12.285	829	2.585
Επενδύσεις σε ακίνητα	Σημ. 5, Σημ. 7	100.296.300	83.599.500	79.396.300	66.909.500
Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις	Σημ. 8	0	0	2	2
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	Σημ. 9	5.400	5.400	5.400	5.400
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		100.312.229	83.617.185	79.402.531	66.917.487
Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού					
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	Σημ. 10	213.475	276.737	213.475	265.010
Λοιπές απαιτήσεις	Σημ. 11	293.362	66.405	1.893.362	1.926.249
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Σημ. 12	2.521.737	1.025.402	1.854.080	701.073
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		3.028.575	1.368.543	3.960.917	2.892.333
Σύνολο ενεργητικού		103.340.803	84.985.728	83.363.448	69.809.820
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	Σημ. 13	36.000.000	36.000.000	36.000.000	36.000.000
Αποθεματικά	Σημ. 14	19.592.428	19.319.429	19.447.170	19.259.831
Αποτελέσματα εις νέο		42.291.171	23.202.744	23.329.817	9.003.527
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		97.883.599	78.522.174	78.776.987	64.263.357
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	Σημ. 15	1.876.250	2.310.000	1.876.250	2.310.000
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Σημ. 16	1.838	1.140	1.838	1.140
Έσοδα επομένων χρήσεων	Σημ. 17	54.737	80.254	13.376	42.858
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 17	1.564.122	1.722.341	837.190	892.642
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		3.496.947	4.113.735	2.728.654	3.246.639
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 18	59.349	1.171.987	54.944	1.171.987
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	Σημ. 18	261.425	249.074	189.154	221.352
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	Σημ. 15	948.144	857.282	948.144	857.282
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 18	691.339	71.475	665.565	49.201
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.960.257	2.349.819	1.857.806	2.299.823
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		103.340.803	84.985.728	83.363.448	69.809.820

(*) Τα συγκριτικά μεγέθη της Κατάστασης Αποτελεσμάτων του Όμιλου και της Εταιρείας για τη χρήση 2020 έχουν αναθεωρηθεί από την αλλαγή που επέφερε η μεταβολή της λογιστικής πολιτικής του ΔΛΠ 19 (βλέπε Σημ. 16).

Δ.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Έσοδα από μισθώματα	Σημ. 5, Σημ. 19	4.755.302	3.469.173	3.791.548	2.924.553
Μικτό κέρδος		4.755.302	3.469.173	3.791.548	2.924.553
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	Σημ. 7	16.217.308	-5.362.371	12.007.308	-3.292.371
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	Σημ. 20	-268.627	-260.238	-246.350	-242.818
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	Σημ. 21	-82.429	-74.995	-82.429	-74.995
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	Σημ. 22	-121.677	-147.692	-106.035	-115.201
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	Σημ. 10	-95.045	-156.946	-95.045	-156.946
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	Σημ. 6, Σημ. 22	-1.756	-2.638	-1.756	-2.638
Λοιπά έσοδα	Σημ. 23	493.353	34.163	197.705	11.491
Λοιπά έξοδα	Σημ. 24	-76.808	-37.203	-30.121	-35.068
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		20.819.621	-2.538.747	15.434.826	-983.993
Έσοδα από τόκους	Σημ. 25	0	0	0	0
Έσοδα από επενδύσεις	Σημ. 25	0	0	500.000	2.545.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα	Σημ. 25	-128.527	-91.625	-109.717	-87.037
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		20.691.094	-2.630.372	15.825.109	1.473.970
Φόρος εισοδήματος	Σημ. 26	-89.692	-84.429	-71.502	-66.335
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους		20.601.402	-2.714.801	15.753.607	1.407.635
Λοιπά συνολικά έσοδα					
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες) από προγράμματα καθορισμένων παροχών (αποζημίωση προσωπικού)	Σημ. 16	23	12	23	12
Αναβαλλόμενος φόρος στα αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες)		0	0	0	0
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα		20.601.425	-2.714.789	15.753.630	1.407.647
Βασικά Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	Σημ. 27	0,57	-0,08	0,44	0,04

(* Τα συγκριτικά μεγέθη της Κατάστασης Αποτελεσμάτων του Όμιλου και της Εταιρείας για τη χρήση 2020 έχουν αναθεωρηθεί από την αλλαγή που επέφερε η μεταβολή της λογιστικής πολιτικής του ΔΛΠ 19 (βλέπε Σημ. 16)

ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ

(όλα τα ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Δ.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Καταθέσεις Μετόχων για Αύξηση Κεφαλαίου	Τακτικό Αποθεματικό (Σημ. 14)	Λοιπά Αποθεματικά (Σημ. 14)	Αποτελεσμα εις Νέο	Σύνολο Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2020 Επίδραση Αλλαγής Πολιτικής (ΔΛΠ 19)	36.000.000	1.630.000	236.088	19.012.990	27.781.278	84.660.356
Αναπροσαρμοσμένο Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων Έναρξης Περιόδου (την 01.01.2020) Κέρδη/(Ζημιές) περιόδου μετά από Φόρους Αναλογιστικά Κέρδη/ (Ζημιές) Διανομή μερίσματος	36.000.000	1.630.000	236.088	19.012.990	27.787.885	84.666.963
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού Καταβολές από τους μετόχους Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου		-1.630.000	70.340	12	-2.714.801	-2.714.801
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	<u>36.000.000</u>	<u>0</u>	<u>306.428</u>	<u>19.013.002</u>	<u>23.202.744</u>	<u>78.522.174</u>

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Καταθέσεις Μετόχων για Αύξηση Κεφαλαίου	Τακτικό Αποθεματικό (Σημ. 14)	Λοιπά Αποθεματικά (Σημ. 14)	Αποτελεσμα εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2021 Κέρδη/(Ζημιές) περιόδου μετά από Φόρους Αναλογιστικά Κέρδη/ (Ζημιές) Διανομή μερίσματος	36.000.000		306.428	19.013.002	23.202.744	78.522.174
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού Μεταφορές στην περίοδο Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου		228.402	228.402	23	-1.350.000	20.601.402
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	<u>36.000.000</u>	<u>0</u>	<u>579.403</u>	<u>19.013.025</u>	<u>42.291.171</u>	<u>97.883.599</u>

ΜΠΙΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ

(όλα τα ποσά σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2020	36.000.000	1.630.000	176.489	19.012.990	9.459.625	66.279.104
Επίδραση Αλλαγής Πολιτικής (ΔΛΠ 19)					6.607	6.607
Αναπροσαρμοσμένο Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων Έναρξης Περιόδου (την 01.01.2020)	36.000.000	1.630.000	176.489	19.012.990	9.466.232	66.285.711
Κέρδη/(Ζημιές) περιόδου μετά από Φόρους				12	1.407.635	1.407.635
Αναλογιστικά Κέρδη/ (Ζημιές)					-1.800.000	-1.800.000
Διανομή μερίσματος			70.340		-70.340	0
Σηματοπισμός τακτικού αποθεματικού					0	0
Καταβολές από τους μετόχους					0	0
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου					0	0
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου		-1.630.000				-1.630.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	36.000.000	0	246.829	19.013.002	9.003.527	64.263.357

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Καταθέσεις Μετόχων για Αύξηση Κεφαλαίου	Τακτικό Αποθεματικό (Σημ. 14)	Λοιπά Αποθεματικά (Σημ. 14)	Αποτελέσματα Νέο	Σύνολο Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2021	36.000.000	0	246.829	19.013.002	9.003.527	64.263.357
Κέρδη/(Ζημιές) περιόδου μετά από Φόρους					15.753.607	15.753.607
Αναλογιστικά Κέρδη/ (Ζημιές)				23		23
Διανομή μερίσματος					-1.350.000	-1.350.000
Σηματοπισμός τακτικού αποθεματικού			187.316		-187.316	0
Μεταφορές στην περίοδο					110.000	110.000
Καταβολές από τους μετόχους					0	0
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου					0	0
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου					0	0
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	36.000.000	0	434.145	19.013.025	23.329.817	78.776.987

(*) Τα συγκριτικά μεγέθη της Κατάστασης Αποτελεσμάτων του Όμιλου και της Εταιρείας για τη χρήση 2020 έχουν αναθεωρηθεί από την αλλαγή που επέφερε η μεταβολή της λογιστικής πολιτικής του ΔΛΠ 19 (βλέπε Σημ. 16)

Δ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες				
Κέρδη (Ζημιές) προ φόρων	20.691.094	-2.630.372	15.825.109	1.473.970
Προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	1.756	2.638	1.756	2.638
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-16.217.308	5.362.371	-12.007.308	3.292.371
Προβλέψεις	95.045	158.507	95.045	158.507
Έσοδα από τόκους	0	0	0	0
Έσοδα από επενδύσεις	0	0	-500.000	-2.545.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα	128.527	91.625	109.717	87.037
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	36.306	2.488.933	24.424	1.505.842
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	-1.578.172	-1.599.189	-1.348.979	-1.485.879
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες	3.157.249	3.874.513	2.199.764	2.489.487
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-102.412	-85.940	-102.299	-85.517
Καταβληθείς φόροι	-84.558	-80.982	-67.548	-61.996
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	<u>2.970.279</u>	<u>3.707.590</u>	<u>2.029.917</u>	<u>2.341.974</u>
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες				
Επενδύσεις σε ακίνητα	-390.000	-52.787	-390.000	-52.787
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	-89.492	-80.084	-89.492	-80.084
Προκαταβολές για έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων	-200.002	0	-200.002	0
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	-1.633	0	-1.633
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων παγίων	0	0	0	0
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδύσεων σε ακίνητα	0	0	0	0
Προκαταβολές για μελλοντική πώληση ακινήτων	0	0	0	0
Εισπράξεις από επένδυση σε θυγατρικές	0	0	500.000	1.350.000
Τόκοι εισπραχθέντες	0	0	0	0
Μερίσματα εισπραχθέντα	0	0	260.000	295.000
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	<u>-679.494</u>	<u>-134.504</u>	<u>80.506</u>	<u>1.510.496</u>
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0	0	0
Πληρωμές για μείωση μετοχικού κεφαλαίου	0	-1.630.000	0	-1.630.000
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	500.000	0	500.000	0
Επιστρεπτέα Προκαταβολή	265.551	800.548	102.584	216.007
Μερίσματα πληρωθέντα	-720.000	-1.800.000	-720.000	-1.800.000
Εξοφλήσεις δανείων	-840.000	-210.000	-840.000	-210.000
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	<u>-794.449</u>	<u>-2.839.452</u>	<u>-957.416</u>	<u>-3.423.993</u>
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	1.496.336	733.635	1.153.006	428.477
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	<u>1.025.402</u>	<u>291.767</u>	<u>701.073</u>	<u>272.596</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	<u>2.521.737</u>	<u>1.025.402</u>	<u>1.854.080</u>	<u>701.073</u>

(*) Τα συγκριτικά μεγέθη της Κατάστασης Αποτελεσμάτων του Όμιλου και της Εταιρείας για τη χρήση 2020 έχουν αναθεωρηθεί από την αλλαγή που επέφερε η μεταβολή της λογιστικής πολιτικής του ΔΛΠ 19 (βλέπε Σημ. 16)

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. Με την από 31/05/2017 ανακοίνωση ΓΕΜΗ με αρ. πρωτοκόλλου 805139 δημοσιεύτηκε η έγκριση της τροποποίησης του νέου Καταστατικού της Εταιρείας και ολοκληρώθηκε η μετατροπή της σε ΑΕΕΑΠ.

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 2021 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου ήταν 7 άτομα.

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 28^η Φεβρουαρίου 2022, 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 2021 που καλύπτουν περίοδο από την 1η Ιανουαρίου έως και την 31η Δεκεμβρίου 2021, 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.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί έτσι ώστε να περιλαμβάνει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

Σημειώνουμε ότι με την υπ' αριθμ. 25/918/25.6.2021 απόφαση του, το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς παρείχε

άδεια για την παράταση της προθεσμίας εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών μέχρι την 30η Μαΐου 2022. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 23, παρ. 3, του Ν. 2778/1999, εάν η Εταιρεία δεν έχει επιτύχει την εισαγωγή των μετοχών της σε οργανωμένη αγορά εντός των καθορισμένων προθεσμιών, η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ανακαλεί την άδεια λειτουργίας της και η Εταιρεία τίθεται υπό εκκαθάριση. Το γεγονός, αυτό υποδηλώνει την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας η οποία εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, στην περίπτωση που η Εταιρεία δεν επιτύχει την εισαγωγή των μετοχών της σε οργανωμένη αγορά εντός της ανωτέρω προθεσμίας.

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 Σημ. 3.

2.2 Νέα Πρότυπα, Ερμηνείες και Τροποποίηση Υφιστάμενων Προτύπων

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

Τίτλος	Εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 & ΔΠΧΑ 16: Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς (IBOR Reform) – 2ο Στάδιο	1 Ιανουαρίου 2021

Οι τροποποιήσεις που εφαρμόζονται υποχρεωτικά δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Επιπρόσθετα των παραπάνω τροποποιήσεων, η Επιτροπή Διερμηνειών των ΔΠΧΑ (IFRS Interpretations Committee) έχει δημοσιεύσει κάποιες οριστικές αποφάσεις ημερήσιας διάταξης που αντικατοπτρίζουν το σκεπτικό της Επιτροπής ως προς την εφαρμογή των ΔΠΧΑ σε συγκεκριμένες περιπτώσεις.

Πρότυπο	Θεματολογία
ΔΛΠ 19	Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας

ΔΛΠ 19 Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας

Η Επιτροπή Διερμηνειών των ΔΠΧΑ εξέδωσε τον Μάιο του 2021 την οριστική απόφαση ημερήσιας διάταξης υπό τον τίτλο «Κατανομή παροχών σε περιόδους υπηρεσίας (ΔΛΠ 19)» επί της οποίας περιλαμβάνεται επεξηγηματικό υλικό αναφορικά με τον τρόπο κατανομής των παροχών σε περιόδους υπηρεσίας επί συγκεκριμένου προγράμματος καθορισμένων παροχών ανάλογου εκείνου που ορίζεται στο άρθρο 8 του Ν.3198/1955 ως προς την παροχή αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης.

Με βάση την ως άνω απόφαση διαφοροποιείται ο τρόπος με τον οποίο εφαρμόζονταν στην Ελλάδα κατά το παρελθόν οι βασικές αρχές του ΔΛΠ 19 ως προς το θέμα αυτό, και κατά συνέπεια, οι οικονομικές οντότητες που συντάσσουν τις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτείται να τροποποιήσουν ανάλογα την λογιστική τους πολιτική ως προς το θέμα αυτό.

Οι μεταβολές που προκύπτουν από την ως άνω απόφαση εφαρμόστηκαν στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις που λήγουν την 31η Δεκεμβρίου 2021 και αντιμετωπίστηκαν ως Μεταβολή Λογιστικής Πολιτικής. Η εφαρμογή πραγματοποιήθηκε αναδρομικά, με ανάλογη προσαρμογή του υπόλοιπου έναρξης κάθε επηρεαζόμενου στοιχείου των ιδίων κεφαλαίων για την παλαιότερη από τις παρουσιαζόμενες περιόδους και των άλλων συγκριτικών ποσών για κάθε προγενέστερη περίοδο που παρουσιάζεται ως αν η νέα λογιστική πολιτική να ήταν ανέκαθεν σε χρήση.

Οι μεταβολές που προκύπτουν από την ως άνω αλλαγή λογιστικής πολιτικής αναφέρονται στη σημείωση 16.

Νέα Λογιστικά Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και Διερμηνείες που εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε μεταγενέστερες περιόδους

Τίτλος	Εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 16: Covid19 - Παραχωρήσεις ενοικίου μετά την 30η Ιουνίου 2021 – Παράταση εφαρμογής	1 Απριλίου 2021
Ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ: Κύκλος 2018-2020	1 Ιανουαρίου 2022
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16: Έσοδα πριν την έναρξη της προοριζόμενης χρήσης παγίου	1 Ιανουαρίου 2022
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 37: Επαχθείς συμβάσεις / Κόστος εκπλήρωσης συμβάσεων	1 Ιανουαρίου 2022
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3: Αναφορές στο Πλαίσιο Κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων	1 Ιανουαρίου 2022
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 και το ΔΛΠ 8: Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως Μακροπρόθεσμες ή Βραχυπρόθεσμες	1 Ιανουαρίου 2023
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 και τη 2η Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ: Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών	1 Ιανουαρίου 2023
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων	1 Ιανουαρίου 2023

Τίτλος	Εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12: Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή	1 Ιανουαρίου 2023

Ο Όμιλος ερευνά την επίδραση των νέων προτύπων και τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Δεν αναμένεται, οι τροποποιήσεις που εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε μεταγενέστερες περιόδους να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

2.3 Σύνοψη των Γενικών Λογιστικών της Εταιρείας

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 έχει διατηρήσει την κερδοφορία της από τα προηγούμενα έτη, 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.

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 εταιριών του Ομίλου, υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιριών 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 αντανakλά 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 ιδιότητα οικόπεδα, ιδιότητα 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 ουσιώδεις 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 ιδιότητα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, απεικονίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα (Σημ. 7). 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 υποχρεώσεων 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 κατά το Α' εξάμηνο του 2020 φορολογήθηκε σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν. 4389/2016, 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. Ο οφειλόμενος φόρος του εξαμήνου δε μπορούσε να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές, σύμφωνα με την παρ. 2 του αρ. 45 του Ν. 4839/2016.

Για το Β' εξάμηνο 2020 και στο εξής η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν. 4389/2016, η οποία αντικαταστάθηκε από 12.12.2020 με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2020, 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 επενδύσεών 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 ζημιές. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

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 2021 και ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020.

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 Επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19 στην εκτίμηση της εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2021, λόγω της εξάπλωσης ης πανδημίας του COVID-19, σημειώθηκε πρωτοφανής επιδείνωση των οικονομικών συνθηκών. Η πανδημία του κορωνοϊού έχει δημιουργήσει πιέσεις στην παγκόσμια οικονομία, καθώς τα μέτρα που επιβλήθηκαν με σκοπό τον περιορισμό εξάπλωσης της πανδημίας έχουν επιφέρει πλήγμα, στην οικονομική δραστηριότητα και στις αγορές. Μέσα σε αυτό το περιβάλλον, είναι φυσικό η αγορά ακινήτων να διέρχεται μία περίοδο αβεβαιότητας. Λόγω της εξάπλωσης της πανδημίας έχουν πληγεί οικονομικά επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον κλάδο του τουρισμού και στο λιανικό εμπόριο.

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της 31.12.2021 αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές οι οποίοι έχουν χρησιμοποιήσει εύλογες παραδοχές και κατάλληλα δεδομένα για την ανάπτυξη κατάλληλων υποθέσεων προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Σύμφωνα με τους ανεξάρτητους εκτιμητές, δεδομένης της αβεβαιότητας από την εξέλιξη της πανδημίας COVID-19 και των ενδεχόμενων μελλοντικών επιπτώσεων στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς και ελλείψει επαρκών συγκριτικών στοιχείων, δημιουργούνται συνθήκες «ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Γι' αυτό το λόγο οι αξίες των

ακινήτων διέρχονται μία περίοδο κατά την οποία παρακολουθούνται με υψηλότερο βαθμό προσοχής.

3.2 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

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 της 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 της Εταιρείας. 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, για την συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων, 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 2026 και μέχρι το 2029 για τα νέα μισθωτήρια που συνάπτει, 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. 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 2021 θα είναι αντίστοιχα € 1.028 ζημία (λόγω αύξησης του κόστους δανεισμού) ενώ αν μεταβληθεί κατά -1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου για το 2021 θα είναι αντίστοιχα € 1.028 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 31.12.2021 σε 93,7% έναντι 94,1% στις 31.12.2020 ετησίως (Σημ. 19 και Σημ. 28).

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 τον συνεχή κίνδυνο 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 οι υγειονομικές κρίσεις όπως η πανδημία του COVID-19.

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.

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 31.12.2021 (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
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	15.434.826
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	15.825.109
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	15.753.607
Αναλογιστικά Κέρδη/(ζημίες) από προγράμματα καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	0	23	23
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	1.464.405	1.087.207	9.754.328	19.204	3.473.711	-45.226	15.753.630

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%

Από 01.01 έως 31.12.2020 (Όμιλος)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη καταναεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2020 - 31.12.2020
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.005.623	435.324	1.921.684	33.926	72.616	0	3.469.173
Μικτό κέρδος	1.005.623	435.324	1.921.684	33.926	72.616	0	3.469.173
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-140.307	64.000	-4.550.612	3.000	-738.452	0	-5.362.371
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	0	0	-108.711	0	-6.830	-144.697	-260.238
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0	0	0	0	0	-74.995	-74.995
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	-21.765	0	0	-125.927	-147.692
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	0	0	0	0	0	-156.946	-156.946
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	0	0	0	0	-2.638	-2.638
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	34.163	34.163
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	-37.203	-37.203
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	865.316	499.324	-2.759.404	36.926	-672.666	-508.243	-2.538.747
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	-91.625	-91.625
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	865.316	499.324	-2.759.404	36.926	-672.666	-599.868	-2.630.372
Φόρος εισοδήματος	0	0	0	0	0	-84.429	-84.429
Κέρδη μετά από φόρους	0	0	0	0	0	-2.714.801	-2.714.801
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες) από προγράμματα καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	0	12	12
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	865.316	499.324	-2.759.404	36.926	-672.666	-2.784.789	-2.714.789

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	15.708.000	6.510.000	46.420.000	1.656.000	13.305.500	17.685	83.617.185
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	0	17.605	0	0	0	1.350.938	1.368.543
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	15.708.000	6.527.605	46.420.000	1.656.000	13.305.500	1.368.623	84.985.728
Σύνολο υποχρεώσεων	119.966	83.055	1.580.000	5.151	0	4.675.382	6.463.554
Απόδοση (Εσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	6,40%	6,69%	4,14%	2,05%	0,55%	0,00%	4,08%

Από 01.01 έως 31.12.2020 (Εταιρεία)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΞΟΔΩΝ							01.01.2020 - 31.12.2020
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	907.991	435.324	1.469.424	39.198	72.616	0	2.924.553
Μικτό κέρδος	907.991	435.324	1.469.424	39.198	72.616	0	2.924.553
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-140.307	64.000	-2.480.612	3.000	-738.452	0	-3.292.371
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	0	0	-100.669	0	-6.830	-135.319	-242.818
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0	0	0	0	0	-74.995	-74.995
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	0	0	0	-115.201	-115.201
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	0	0	0	0	0	-156.946	-156.946
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	0	0	0	0	-2.638	-2.638
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	11.491	11.491
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	-35.068	-35.068
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	767.684	499.324	-1.111.857	42.198	-672.666	-508.676	-983.993
Έσοδα από επενδύσεις	0	0	0	0	0	2.545.000	2.545.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	-87.033	-87.033
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	767.684	499.324	-1.111.857	42.198	-672.666	1.949.286	1.473.970
Φόρος εισοδήματος	0	0	0	0	0	-66.335	-66.335
Κέρδη μετά από φόρους	767.684	499.324	-1.111.857	42.198	-672.666	1.882.952	1.407.635
Αναλογιστικά Κέρδη/(ζημίες) από προγράμματα καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	0	12	12
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	767.684	499.324	-1.111.857	42.198	-672.666	1.882.964	1.407.647

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	15.708.000	6.510.000	30.930.000	1.656.000	12.105.500	7.987	66.917.487
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	0	17.605	0	0	0	2.874.728	2.892.333
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	15.708.000	6.527.605	30.930.000	1.656.000	12.105.500	2.882.715	69.809.820
Σύνολο υποχρεώσεων	119.966	83.055	1.580.000	5.151	0	3.758.290	5.546.462

Απόδοση (Εσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	5,78%	6,67%	4,75%	2,37%	0,60%	0,00%	4,19%
--	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Σχετικά με την παραπάνω ανάλυση των επιχειρηματικών τομέων σημειώνεται ότι:

α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των επιχειρηματικών τομέων.

β) Τα περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα και πάγια περιουσιακά στοιχεία εφόσον υφίστανται αυτά.

γ) Τα μη κατανεμόμενα περιουσιακά στοιχεία αφορούν ενσώματα και άυλα περιουσιακά στοιχεία.

δ) 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 2020 και το 2021. Οι αποσβέσεις που αποτυπώνονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων αφορούν αναλογικά τις θυγατρικές από την ημερομηνία κτήσης τους.

Όμιλος	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση & προκαταβολές	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	11.050	15.208	0	26.258
Προσθήκες	0	1.633	5.080	6.713
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0	0	0
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0	-5.080	-5.080
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	11.050	16.841	0	27.891
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	1.350	11.618	0	12.968
Αποσβέσεις χρήσεως	0	2.638	0	2.638
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	1.350	14.256	0	15.606
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2020	9.700	2.585	0	12.285
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	11.050	16.841	0	27.891
Προσθήκες	0	0	0	0
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0	0	0
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	11.050	16.841	0	27.891
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	1.350	14.256	0	15.606
Αποσβέσεις χρήσεως	0	1.756	0	1.756
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	1.350	16.012	0	17.362
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021	9.700	829	0	10.529

Τα αντίστοιχα μεγέθη για την Εταιρεία είχαν ως εξής:

Εταιρεία	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση & προκαταβολές	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	0	15.208	0	15.208
Προσθήκες	0	1.633	5.080	6.713
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0	0	0
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0	-5.080	-5.080
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	0	16.841	0	16.841
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	0	11.618	0	11.618

Εταιρεία	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση & προκαταβολές	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αποσβέσεις χρήσεως	0	2.638	0	2.638
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2020	0	14.256	0	14.256
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2020	0	2.585	0	2.585
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	0	16.841	0	16.841
Προσθήκες	0	0	0	0
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0	0	0
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	0	16.841	0	16.841
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2021	0	14.256	0	14.256
Αποσβέσεις χρήσεως	0	1.756	0	1.756
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2021	0	16.012	0	16.012
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2021	0	829	0	829

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

Δεν υπήρξε απομείωση της αξίας των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας κατά τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020.

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 ζημία απομείωσης) μέχρι που (α) η εύλογη αξία μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία ή (β) η κατασκευή έχει ολοκληρωθεί.

Σημ. 7 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα για τον Όμιλο τα έτη 2020 και 2021 ήταν αυτές του παρακάτω πίνακα.

Όμιλος	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Υπόλοιπο 01.01.2020	21.816.963	67.012.037	88.829.000
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	52.787	0	52.787

Όμιλος	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	75.004	75.004
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	0	0	0
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	5.080	5.080
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	-711.175	-4.651.196	-5.362.371
Υπόλοιπο 31.12.2020	21.158.575	62.440.925	83.599.500
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	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	4.161.983	12.055.325	16.217.308
Υπόλοιπο 31.12.2021	25.740.558	74.555.742	100.296.300

Τα αντίστοιχα μεγέθη για την Εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

Εταιρεία	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Υπόλοιπο 01.01.2020	17.334.296	52.734.704	70.069.000
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	52.787	0	52.787
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	75.004	75.004
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	0	0	0
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	5.080	5.080
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	-475.377	-2.816.994	-3.292.371
Υπόλοιπο 31.12.2020	16.911.706	49.997.794	66.909.500

Εταιρεία	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

Η Εταιρεία κατά το 2021 απέκτησε μέσω πλειοδοτικού διαγωνισμού 3 γήπεδα στη θέση «Σίμος – Λευκή» στην Ελαφόνησο έναντι τιμήματος € 390 χιλ. Η εκτιμηθείσα αξία τους ανέρχεται σε € 742 χιλ. Το σύνολο της επένδυσης χρηματοδοτήθηκε με ίδια κεφάλαια.

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές 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.

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 31.12.2021:

Χώρα	Κατηγορία Εύλογης Αξίας	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)
Ελλάδα	3	Βιομηχανικά Κτίρια	8.000.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5-50%, Συγκριτική Μέθοδος 50%, Μέθοδος Υπολειμματική 95%, Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 0	12.000	7,81% - 9,15%
Ελλάδα	3	Σταθμός αυτοκινήτων (Ημιτελές κτίριο)	9.100.000	Συγκριτική Μέθοδος 5% και Υπολειμματική Μέθοδος 95%		
Ελλάδα	3	Γραφεία	1.628.000	Μέθοδος Εισοδήματος 10% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 90%	22.000	
Ελλάδα	3	Οικιστική Κατοικία	2.280.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5-15% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 50-95%, Μέθοδος Κερδών 95% Μέθοδος Υπολειμματική 50%	4.000	
Ελλάδα	3	Καταστήματα	15.424.800	Μέθοδος Εισοδήματος 10-95%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5-70% Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 10-30%	6.030	7,22% - 9,4%
Ελλάδα	3	Γήπεδα	1.855.800	Μέθοδος Εισοδήματος 5-10% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 90-95%	11.000	2,75% - 6,44%
Ελλάδα	3	Οικόπεδο	4.107.700	Συγκριτική Μέθοδος 5-90% και Υπολειμματική Μέθοδος 10- 95%	-	6,38%
Ελλάδα	3	Ξενοδοχείο	57.900.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5% και Μέθοδος Εκτίμησης κερδών 95%	-	10,06%-10,81%
Σύνολο			100.296.300			

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται ανά είδος ακινήτου, οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για την διενέργεια των εκτιμήσεων για την 31.12.2020:

Χώρα	Κατηγορία Εύλογης Αξίας	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)
------	-------------------------------	-------	-------------	-------------------	-------------------------------	-------------------------------

Ελλάδα	3	Βιομηχανικά Κτίρια	7.350.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5-50%, Συγκριτική Μέθοδος 50%, Μέθοδος Υπολειμματική 50%, Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 95%	19.000	7,55% - 9,75%
Ελλάδα	3	Σταθμός αυτοκινήτων	6.000.000	Συγκριτική Μέθοδος 5% και Υπολειμματική Μέθοδος 95%		
Ελλάδα	3	Γραφεία	1.656.000	Μέθοδος Εισοδήματος 10-15% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 85-90%	23.000	4,50%
Ελλάδα	3	Οικιστική Κατοικία	2.345.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5-15% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 85-90%, Μέθοδος Κερδών 95%	2.586	4,00% - 6,50%
Ελλάδα	3	Καταστήματα	14.868.000	Μέθοδος Εισοδήματος 10-95%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5-25%	39.273	7,00% - 8,25%
Ελλάδα	3	Γήπεδα	407.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5-10% και Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 90-95%	1.644	2,75% - 3,00%
Ελλάδα	3	Οικόπεδο	4.823.500	Συγκριτική Μέθοδος 5-90% και Υπολειμματική Μέθοδος 10-95%	-	-
Ελλάδα	3	Ξενοδοχείο	46.150.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5% και Μέθοδος Εκτίμησης κερδών 95%	-	-
Σύνολο			83.599.500			

Το σύνολο των επενδύσεων σε Ακίνητα εντάσσεται στο επίπεδο «3», σύμφωνα με το IFRS 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 ρευστοποίησης τους. Τα μη παρατηρήσιμα στοιχεία αφορούν τις βέλτιστες πληροφορίες οι οποίες δύναται να είναι εταιρικά διαθέσιμες, καθώς και δεδομένα λοιπών συμμετεχόντων στην αγορά.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της εταιρείας πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2021, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Για το χαρτοφυλάκιο της εταιρείας χρησιμοποιήθηκαν δυο ή τρεις από τις μεθόδους: Μέθοδος Εισοδήματος/Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF), Συγκριτική Μέθοδος, Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης και Υπολειμματική Μέθοδος.

Από την παραπάνω εκτίμηση προέκυψε για το 2021 καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους € 16.217.308 για τον Όμιλο και € 12.007.308 για την Εταιρεία. Για το 2020, υπήρχε ζημία από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία, ποσού € 5.362.371 για τον Όμιλο και € 3.292.371 για την Εταιρεία.

Σημ. 8 Συμμετοχές σε θυγατρικές Εταιρείες

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες αναλύονται παρακάτω.

Θυγατρική	Έδρα	Όμιλος		Εταιρεία		Μέθοδος Ενοποίησης
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	
CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	Ελλάδα	100%	100%	100%	100%	Ολική
PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	Ελλάδα	100%	100%	100%	100%	Ολική

Σημ. 9 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
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	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Εμπορικές απαιτήσεις	101.774	38.396	101.774	26.757
Προκαταβολές για αγορά ακινήτων	200.002	0	200.002	0
Προκαταβολές για αγορά παγίων και λοιπές προκαταβολές σε προμηθευτές	202.599	314.528	202.599	314.439
Επιταγές εισπρακτέες (μεταχρονολογημένες)	0	148.060	0	148.060
Απαιτήσεις προ Προβλέψεων	504.375	500.984	504.375	489.256
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-290.900	-224.246	-290.900	-224.246
Σύνολο	213.475	276.737	213.475	265.010

Στις εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας στις 31.12.2021 περιλαμβάνεται ποσό € 200.002 που αφορά προκαταβολή (εξόφληση) για αγορά ακινήτου επί της οδού Ασκληπιού 96-96Α στην Αθήνα. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται επίσης προκαταβολές προς διάφορους προμηθευτές ποσού € 202.599. 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.

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2020 ανέρχονται σε ποσό συνολικά € 276.737 και € 265.010 αντίστοιχα. Για το έτος αυτό, ποσό € 17.608 των εμπορικών απαιτήσεων και το σύνολο (€ 148.060) των εισπρακτέων επιταγών αφορούν απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας από συνδεδεμένα μέρη.

Τα ποσά αυτά αναλύονται σε εμπορικές απαιτήσεις (από μισθώσεις), προκαταβολές σε προμηθευτές και μεταχρονολογημένες επιταγές πελατών.

Παράλληλα η εταιρεία προχώρησε εντός του 2021 στο σχηματισμό πρόβλεψης € 290.900 για εμπορικές απαιτήσεις (κυρίως προκαταβολές προς προμηθευτές) τις οποίες θεωρεί δύσκολο να τις εισπράξει.

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

	31.12.2021	31.12.2020
Έως 180 ημέρες	213.475	29.247
Από 181 ημέρες έως 360	0	323.676,18
Πέραν των 360 ημερών	0	-224.246,27
Σύνολο	213.475	128.676,91

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

	31.12.2021	31.12.2020
Έως 180 ημέρες	213.475	17.608
Από 181 ημέρες έως 360	0	323.587,98
Πέραν των 360 ημερών	0	-224.246,27
Σύνολο	213.475	116.949,71

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	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Έσοδα χρήσεως Εισπρακτέα	0	4.834	0	4.834
Απαιτήσεις από πώληση παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	0	0	0
Απαιτήσεις από Δημόσιο	292.779	61.570	292.779	61.415
Λοιπές απαιτήσεις	583	0	583	0
Απαιτήσεις από θυγατρικές	0	0	1.600.000	1.860.000
Σύνολο	293.362	66.405	1.893.362	1.926.249

Οι λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνουν:

- Απαίτηση της εταιρείας από το Δημόσιο που αφορά αποζημίωση λόγω υποχρεωτικής μείωσης μισθώματος λόγω COVID-19, ποσού € 231.364

- ii. Έξοδα επόμενης χρήσης που έχουν ήδη καταβληθεί ύψους € 583
- iii. Λοιπές απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο ύψους € 6.088 και από προκαταβολή φόρου εισοδήματος € 55.327.
- iv. Στις απαιτήσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται επίσης απαιτήσεις από την θυγατρική CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε. συνολικού ποσού € 1.600.000

Δεν υπάρχουν άλλες απαιτήσεις στις υπόλοιπες εταιρείες του Ομίλου για το 2021. Για το 2020, η Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε. έχει λοιπές απαιτήσεις € 155.

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

	31.12.2021	31.12.2020
Έως 180 ημέρες	0	10.922
Από 181 ημέρες έως 360	231.364	0
Πέραν των 360 ημερών	61.998	55.482
Σύνολο	293.362	66.405

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

	31.12.2021	31.12.2020
Έως 180 ημέρες	0	675.922
Από 181 ημέρες έως 360	231.364	625.163
Πέραν των 360 ημερών	1.661.998	585.327
Σύνολο	1.893.362	1.926.249

Σημ. 12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Ταμείο	3.114	4.844	141	2.033
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	2.518.558	1.020.537	1.853.873	699.020
Καταθέσεις όψεως σε Ξ.Ν.	65	21	65	21
Σύνολο	2.521.737	1.025.402	1.854.080	701.073

Σημ. 13 Μετοχικό κεφάλαιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο 01.01.2020	36.000.000	36.000.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Υπόλοιπο 31.12.2020	36.000.000	36.000.000

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

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρίας ορίστηκε κατά την σύστασή της σε € 19.985.400. Με την από 30.09.2016 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο αυξήθηκε κατά € 5.014.600. Επίσης με την από 31.03.2017 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίστηκε η αλλαγή της ονομαστικής αξίας των μετοχών σε € 1 ευρώ και η αντικατάσταση των παλαιών υφιστάμενων μετοχών αξίας € 100 με αναλογία 100 νέες μετοχές για κάθε μία παλαιά. Με την αύξηση αυτή το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε στο ποσό των € 25.000.000. Τέλος, με την από 07.09.2018 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων το Μετοχικό Κεφάλαιο αυξήθηκε κατά € 11.000.000 και ανήλθε στο ποσό των € 36.000.000, διαιρούμενο συνολικά σε 36 εκ. κοινές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1 εκάστης.

Σημ. 14 Αποθεματικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Τακτικό Αποθεματικό	579.403	306.428	434.145	246.829
Λοιπά Αποθεματικά & Αποθεματικά νόμων	19.013.025	19.013.002	19.013.025	19.013.002
Σύνολο	19.592.428	19.319.429	19.447.170	19.259.831

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.

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. Προσημείωση 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	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Ομολογιακό δάνειο	1.470.000	2.310.000	1.470.000	2.310.000
5ετές δάνειο	406.250	0	406.250	0
Σύνολο	1.876.250	2.310.000	1.876.250	2.310.000
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Ομολογιακό δάνειο	852.800	857.282	852.800	857.282
5ετές δάνειο	95.344	0	95.344	0
Σύνολο	948.144	857.282	948.144	857.282
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	2.824.394	3.167.282	2.824.394	3.167.282

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Έως 1 έτος	948.144	857.282	948.144	857.282
Από 1 έως 5 έτη	1.876.250	2.310.000	1.876.250	2.310.000
Πάνω από 5 έτη	0	0	0	0
Σύνολο	2.824.394	3.167.282	2.824.394	3.167.282

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχει ως εξής:

	Όμιλος	Εταιρεία
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2020:	3.377.717	3.377.717
Ταμειακές εκροές	-227.717	-227.717
Προσθήκες		
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	17.282	17.282
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2020:	3.167.282	3.167.282
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

Η εύλογη αξία των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας και του Ομίλου ανέρχεται, κατά την 31.12.2021, στα € 2.824.394.

Η Εταιρεία συμμορφώθηκε καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31.12.2021 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:

Απόσπασμα Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης	Όμιλος			Εταιρεία		
	31.12.2019	Προσαρμογή ΔΛΠ 19	01.01.2020	31.12.2019	Προσαρμογή ΔΛΠ 19	01.01.2020
Αποτελέσματα Εις Νέον	-7.039	6.607	-432	-7.039	6.607	-432
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	7.039	-6.607	432	7.039	-6.607	432

Απόσπασμα Κατάστασης Συνολικών Εσόδων	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	Αναθεωρημένο 31/12/2020	31.12.2020	Αναθεωρημένο 31/12/2020
Αναλογιστικά Κέρδη / (Ζημιές)	0	-12	0	-12
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	1.561	716	1.561	716
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	0	4	0	4

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Καθαρή Υποχρέωση στην έναρξη της χρήσης	1.140	432	1.140	432
Πληρωθείσες παροχές	0	0	0	0
Καθαρό έξοδο χρήσης	721	720	721	720
Μη Καταχωρούμενα Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές	-23	-12	-23	-12
Καθαρή Υποχρέωση στην έναρξη της χρήσης	1.838	1.140	1.838	1.140

Τα ποσά που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων έχουν ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Κόστος Υπηρεσίας	710	716	710	716
Κόστος προϋπηρεσίας λόγω τροποποιήσεων	0	0	0	0
Χρηματοοικονομικό κόστος	11	4	11	4
Τερματικές Παροχές/ Επίδραση Περικοπής/ Διακανονισμού	0	0	0	0
Καθαρό έξοδο χρήσης	721	720	721	720

Τα ποσά που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Αναλογιστικά (κέρδη)/Ζημιές της Δέσμευσης Καθορισμένων Παροχών λόγω εμπειρικών προσαρμογών	-23	-12	-23	-12
Αναλογιστικά (κέρδη)/Ζημιές της Δέσμευσης Καθορισμένων Παροχών λόγω αλλαγής παραδοχών	0	0	0	0
Αναλογιστικά (Κέρδη)/ Ζημιές της περιόδου	-23	-12	-23	-12
Αναβαλλόμενος Φόρος που αναλογεί	0	0	0	0
Αναβαλλόμενος Φόρος λόγω μεταβολής φορολογικού συντελεστή	0	0	0	0
Σύνολο	-23	-12	-23	-12

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Αναμενόμενη ετήσια αύξηση αποδοχών	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Σημ. 17 Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις & Έσοδα Επόμενων Χρήσεων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Ληφθείσες εγγυήσεις από μισθώσεις	893.887	891.812	691.271	690.172
Επιστρεπτέα Προκαταβολή	597.143	750.376	145.920	202.469
Έσοδα επομένων χρήσεων	127.829	160.407	13.376	42.858
Σύνολο	1.618.859	1.802.595	850.566	944.099

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται:

- Ληφθείσες εγγυήσεις από τους μισθωτές για τα ακίνητα που μισθώνονται
- Το μη επιστρεπτέο μέρος των ποσών που έλαβε η Εταιρεία και ο Όμιλος στο πλαίσιο των «Επιστρεπτέων Προκαταβολών»
- Έσοδα επομένων χρήσεων από λογιστικοποίηση των εσόδων των «Επιστρεπτέων Προκαταβολών»

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	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Υποχρεώσεις σε προμηθευτές	59.349	71.987	54.944	71.987
Επιταγές πληρωτέες	0	1.100.000	0	1.100.000
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	261.425	249.074	189.154	221.352
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	691.339	71.475	665.565	49.201
Σύνολο	1.012.113	1.492.537	909.662	1.442.541

Οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας (έως 12 μηνών) και δε βαρύνονται με τόκους. Αναλυτικότερα, περιλαμβάνουν για το 2021:

- i. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς προμηθευτές, ποσό € 59.349 για τον Όμιλο και € 54.944 για την Εταιρεία.
- ii. Τρέχουσες φορολογικές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, όπως αναλύονται κατωτέρω.

Αντίστοιχα για το 2020, στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται:

- i. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς προμηθευτές, ποσό € 71.987 για τον Όμιλο και την Εταιρεία. Αφορούν κυρίως αμοιβές τεχνικών εταιρειών στο πλαίσιο έργων που υλοποιεί η Εταιρεία.
- ii. Επιταγές πληρωτέες σε προμηθευτές, εκδόσεως της Εταιρείας.

iii. Τρέχουσες φορολογικές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, όπως αναλύονται κατωτέρω.

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

	31.12.2021	31.12.2020
Έως 180 ημέρες	952.764	320.549
Από 181 ημέρες έως 360	0	1.100.000
Πέραν των 360 ημερών	59.349	71.987
Σύνολο	1.012.113	1.492.537

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

	31.12.2021	31.12.2020
Έως 180 ημέρες	854.719	270.553
Από 181 ημέρες έως 360	0	1.100.000
Πέραν των 360 ημερών	54.944	71.987
Σύνολο	909.663	1.442.541

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις αναλύονται περαιτέρω ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Φόρος εισοδήματος	44.226	45.731	34.561	32.699
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	193.189	181.747	131.606	167.214
Φόροι και τέλη αμοιβών προσωπικού	755	251	755	251
Φόροι και τέλη αμοιβών τρίτων	16.052	17.101	16.052	17.101
Λοιποί φόροι και τέλη	7.203	4.244	6.178	4.087
Σύνολο Υποχρεώσεων από φόρους	261.425	249.074	189.154	221.352

Οι υποχρεώσεις αυτές αφορούν:

- Τον Φόρο που καταβάλλουν οι ΑΕΕΑΠ και οι θυγατρικές τους για το Β' Εξάμηνο 2021 και είναι καταβλητέος μέχρι 20.01.2022.
- Φόρο προστιθέμενης αξίας για τον Δεκέμβριο 2021 καθώς και περιόδου Μαρτίου ως και Μαΐου 2020 που η πληρωμή του έχει ανασταλεί μέχρι 31.12.2021
- 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	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Υποχρεώσεις προς Ασφαλιστικά Ταμεία	3.439	3.334	3.439	3.334

Πιστωτές διάφοροι	3.500	13.681	0	10.181
Έσοδα επόμενης χρήσης	30.163	38.197	19.602	27.636
Έξοδα χρήσης δουλευμένα	12.524	4.329	12.524	4.329
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	630.000	0	630.000	0
Λοιπές υποχρεώσεις	11.713	11.933	0	3.720
Σύνολο λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	691.339	71.474	665.565	49.200

Από τα παραπάνω ποσά, ποσό € 630.000 υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη αφορά υποχρέωση προς μετόχους για μέρισμα χρήσης 2020.

Σημ. 19 Έσοδα από μισθώματα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Έσοδα από Μισθώματα	3.261.048	3.469.173	2.654.396	2.924.553
Αποζημίωση υποχρεωτικών μειώσεων μισθώσεων	1.494.254	0	1.137.152	0
Έσοδα από Μισθώματα	4.755.302	3.469.173	3.791.548	2.924.553

Η αποζημίωση υποχρεωτικών μειώσεων μισθώσεων αφορά την κρατική αποζημίωση για την Εταιρεία και τον Όμιλο σύμφωνα με την σχετική νομοθεσία.

Σημ. 20 Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Αμοιβές εκτιμητών	14.000	11.900	14.000	11.900
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	98.050	17.887	97.882	17.887
Ασφάλιστρα	4.899	4.839	4.899	4.839
Επισκευές και συντηρήσεις	3.670	15.071	3.670	15.071
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	136.032	93.378	113.922	75.957
Φόροι-Τέλη	1.421	8.045	1.421	8.045
Λοιπά έξοδα	10.556	109.119	10.556	109.119
Σύνολο	268.627	260.238	246.350	242.818

Σημειώνεται αναφορικά με τα παραπάνω έξοδα:

- i. Οι αμοιβές εκτιμητών είναι αμοιβές προς πιστοποιημένους Εκτιμητές του Υπ. Οικονομικών, στο πλαίσιο της συμμόρφωσης της Εταιρείας με το Ν. 2778 όπως ισχύει.
- ii. Οι δαπάνες για ασφάλιστρα αφορούν ασφαλιστήρια συμβόλαια σύμφωνα με την Απόφαση 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύει.
- iii. Στα λοιπά έξοδα περιλαμβάνονται δαπάνες ΔΕΚΟ για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται.
- iv. 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	
	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Τακτικές αποδοχές	64.948	58.482	64.948	58.482
Εργοδοτικές εισφορές	15.851	15.797	15.851	15.797
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	710	716	710	716
Λοιπά έξοδα	920	0	920	0
Σύνολο	82.429	74.995	82.429	74.995

Το προσωπικό που απασχολήθηκε στην Εταιρεία κατά την 31.12.2021 με εξαρτημένη εργασία ήταν 6 άτομα.

Σημ. 22 Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα & αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων

Τα Λοιπά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Αμοιβές τρίτων	75.170	92.044	67.510	88.544
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	6.924	6.924	6.924	6.924
Φόροι-Τέλη	7.293	3.082	1.045	329
Διάφορα έξοδα	32.290	45.642	30.555	19.404
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	1.756	2.638	1.756	2.638
Σύνολο	123.433	150.330	107.791	117.839

Στα λοιπά λειτουργικά έξοδα περιλαμβάνονται για την Εταιρεία για το 2021 και το 2020:

- 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.

Σημ. 23 Λοιπά έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Έκτακτα κέρδη	0	0	0	0
Έκτακτα και ανόργανα έσοδα	27.075	2.863	7.888	0
Έσοδα προηγούμενων χρήσεων	445	0	445	0
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	28.391	21.896	28.391	9.149
Λοιπά	437.443	9.404	160.981	2.343
Σύνολο	493.353	34.163	197.705	11.491

Στα λοιπά έσοδα της Εταιρείας για το 2021 και 2020 περιλαμβάνονται:

- Τα έσοδα προηγούμενων χρήσεων αφορούν έσοδα από εκκρεμείς υποθέσεις για τις οποίες η Εταιρεία είχε σχηματίσει προβλέψεις και πέτυχε την είσπραξή τους.
- Για το 2021, το μη επιστρεπτέο μέρος του προγράμματος «Επιστρεπτέα Προκαταβολή»
- Για το 2020, βραχυπρόθεσμες μισθώσεις από ξενοδοχεία στο πλαίσιο σχετικών συμφωνιών της Εταιρείας με διάφορους πελάτες και συνεργάτες της.

Σημ. 24 Λοιπά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	12.588	24.414	2.760	23.327
Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	62.926	12.789	27.361	11.741
Έκτακτες ζημιές	1.294	0	0	0
Σύνολο	76.808	37.203	30.121	35.068

Στα λοιπά έξοδα της Εταιρείας και του Ομίλου για το 2021 περιλαμβάνονται διάφοροι φόροι προηγούμενων ετών, παράβολα δικαστηρίων για υποθέσεις της Εταιρείας καθώς και ζημιές από απαιτήσεις ανεπίδεκτες εισπράξεως.

Σημ. 25 Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Χρεωστικοί τόκοι δανεισμού	-102.819	-113.617	-102.819	-113.617
Χρηματοοικονομικό κόστος Επιστρεπτέας Προκαταβολής	-26.086	-4.164	-7.390	0
Χρηματοοικονομικά & λοιπά έξοδα	-19.132	-14.007	-19.018	-13.583
Έσοδα από επενδύσεις	0	0	500.000	2.545.000
Λοιπά έσοδα	19.510	40.163	19.510	40.163
Σύνολο	-128.527	-91.624	390.283	2.457.963

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

- Λογιστικοποίηση τόκων επιστρεπτέας προκαταβολής
- Λοιπά έξοδα 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, ενώ για το 2020 αφορούν έσοδα από τις θυγατρικές ως εξής:

- Citystop Κτηματική Μον. ΑΕ, ποσό € 325.000
- PAVILLEM Κτηματική Μον. ΑΕ, ποσό € 870.000 καθώς και
- Έσοδο ύψους € 1.350.000 από ισόποση μείωση μετοχικού κεφαλαίου στην θυγατρική PAVILLEM Κτηματική Μον. ΑΕ που έλαβε χώρα εντός της χρήσης.

Στα λοιπά έσοδα περιλαμβάνεται επιδότηση τόκων που έλαβε η εταιρεία για τα δάνειά της.

Σημ. 26 Φόρος εισοδήματος

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	89.692	84.430	71.502	66.335
Σύνολο	89.692	84.430	71.502	66.335

Ο φόρος του Όμιλου (φόρος ΑΕΕΑΠ για το Α' Εξάμηνο και Β' Εξάμηνο 2021) για το έτος 2021 ανήλθε σε € 89.692 έναντι 84.430 το 2020. Ο Όμιλος κατά το Α' εξάμηνο του 2020 φορολογήθηκε σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως είχε αντικατασταθεί από 01.06.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν. 4389/2016, 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. Ο οφειλόμενος φόρος του εξαμήνου δε μπορούσε να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές, σύμφωνα με την παρ. 2 του αρ. 45 του Ν. 4839/2016.

Για το Β' εξάμηνο 2020 και στο εξής ο Όμιλος φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, η οποία αντικαταστάθηκε από τις 12.12.2020 με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2020, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενο 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.

Σύμφωνα με το παραπάνω, οι φορολογικές υποχρεώσεις του Ομίλου υπολογίζονται αποκλειστικά βάσει του ύψους των επενδύσεων της σε ακίνητα, πλέον των ταμειακών διαθεσίμων του και όχι βάσει των κερδών της. 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.

Οι 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	
	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους	20.601.402	-2.714.801	15.753.630	1.407.635
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	36.000.000	36.000.000	36.000.000	36.000.000
Βασικά κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή (ποσά σε €/ μετοχή)	0,57	-0,08	0,44	0,04

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:

Από 01.01.2021 ως 31.12.2021 (Όμιλος)

	31.12.2021	31.12.2021	01.01.2021-31.12.2021	
Κατηγορία	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα				
COCO-MAT ABEE			615.058	
Spick & Span AE			317.258	
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	24.061		5.204	
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.			1.995.936	
Zealots of Nature AE			88.460	
To And Fro IKE			9.000	
PUMPKIN & BAMBOO A.E.			26.286	
Συμμετοχές/ μερίσματα				
Μιχαήλ Ευμορφίδης		315.000		
Παύλος Ευμορφίδης		315.000		
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.				
M. Διαμαντόπουλος				8.387
Δ. Αράρ				6.000
Σ. Αλεξίου				11.221
Σύνολα	24.061	630.000	3.057.201	25.608

Από 01.01.2021 ως 31.12.2021 (Εταιρεία)

	31.12.2021	31.12.2021	01.01.2021-31.12.2021	
Κατηγορία	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα				
COCO-MAT ABEE			547.448	
Spick & Span AE			317.258	
Citystop Κτηματική Α.Ε.			2.639	
Ravillem Κτηματική Α.Ε.			2.639	
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	24.061		5.204	
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.			1.451.616	
Zealots of Nature AE			88.460	
To And Fro IKE			9.000	
PUMPKIN & BAMBOO A.E.			26.286	
Συμμετοχές/ μερίσματα				
Ravillem Κτηματική Μον. Α.Ε.			500.000	
Citystop Κτηματική Μον. Α.Ε.	1.600.000			
Μιχαήλ Ευμορφίδης		315.000		
Παύλος Ευμορφίδης		315.000		
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.				
M. Διαμαντόπουλος				8.387
Δ. Αράρ				6.000
Σ. Αλεξίου				11.221
Σύνολα	1.624.061	630.000	2.950.549	25.608

Τα αντίστοιχα μεγέθη για τη χρήση 2020 είχαν ως εξής:

Από 01.01.2020 ως 31.12.2020 (Όμιλος)

Κατηγορία	31.12.2020	31.12.2020	01.01.2020-31.12.2020	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα				
COCO-MAT ABEE	0	0	893.919	0
Sprick & Span AE	0	0	315.438	0
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	17.608	0	5.200	0
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	0	0	1.921.684	0
Zealots of Nature AE	0	0	88.400	0
To And Fro IKE	0	0	13.200	0
PUMPKIN & BAMBOO A.E.	0	0	26.286	0
Επιταγές				
COCO-MAT ABEE	96.244	0	0	0
Zealots of Nature AE	10.313	0	0	0
Sprick & Span AE	41.503	0	0	0
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.				
M. Διαμαντόπουλος	0	0	0	8.387
Δ. Αράρ	0	0	0	6.000
Σ. Αλεξίου	0	0	0	11.402
Σύνολα	165.668	0	3.264.128	25.789

Από 01.01.2020 ως 31.12.2020 (Εταιρεία)

Κατηγορία	31.12.2020	31.12.2020	01.01.2020-31.12.2020	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα				
COCO-MAT ABEE	0	0	796.287	0
Sprick & Span AE	0	0	315.438	0
Citystop Κτηματική Α.Ε.	0	0	2.636	0
Pavillem Κτηματική Α.Ε.	0	0	2.636	0
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	17.608	0	5.200	0
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	0	0	1.469.424	0
Zealots of Nature AE	0	0	88.400	0
To And Fro IKE	0	0	13.200	0
PUMPKIN & BAMBOO A.E.	0	0	26.286	0
Συμμετοχές/ μερίσματα				
Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.	0	0	2.220.000	0
Citystop Κτηματική Μον. Α.Ε.	1.860.000	0	325.000	0
Επιταγές				
COCO-MAT ABEE	96.244	0	0	0

Κατηγορία	31.12.2020	31.12.2020	01.01.2020-31.12.2020	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Zealots of Nature ΑΕ	10.313	0	0	0
Spick & Span ΑΕ	41.503	0	0	0
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.				
Μ. Διαμαντόπουλος	0	0	0	8.387
Δ. Αράρ	0	0	0	6.000
Σ. Αλεξίου	0	0	0	11.402
Σύνολα	2.025.668	0	5.264.508	25.789

Σημ. 29 Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Από τη χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης 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 2020 ο φορολογικός έλεγχος για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», διενεργήθηκε από την Εταιρεία «BDO ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε.» και το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για έκαστο έτος εκδόθηκε χωρίς επιφύλαξη. Για τη χρήση 2021 ο φορολογικός έλεγχος για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», είναι ήδη σε εξέλιξη από την Εταιρεία «BDO ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε.». Η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Ως προς τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις της Εταιρείας, σημειώνονται τα ακόλουθα.

Εκκρεμεί αγωγή αναγνωριστική της κυριότητας για το ακίνητο της Εταιρείας (αγροτεμάχιο με κτίσμα), που βρίσκεται στη θέση «Απιδουπούλες» Ακρωτηρίου Χανίων Κρήτης και ειδικότερα 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 απόφαση που διατάσσει τη διεξαγωγή πραγματογνωμοσύνης, η οποία δεν έχει επισπευσθεί μέχρι σήμερα από τα διάδικα μέρη. Η έκβαση της υπόθεσης δε δύναται να προβλεφθεί.

Η Εταιρεία έχει ασκήσει αγωγή διανομής σε βάρος της συνιδιοκτήτριας ακινήτου της, με την οποία ζητά 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 υπόθεση εκκρεμεί στον πρώτο βαθμό. Η έκβαση της υπόθεσης δεν δύναται να προβλεφθεί.

Σε βάρος της εταιρείας ασκήθηκε αγωγή από τις εταιρείες αλλοδαπού δικαίου Babylon Gardens και Truenique Limited, με την οποία ζητείται η πληρωμή τιμολογίου της δεύτερης για εκτέλεση τεχνικού έργου, ποσού € 16.250. Η έκβαση είναι αβέβαιη.

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. Η Τράπεζα Αττικής, μισθώτρια του επί της Λεωφόρου Κηφισιάς 340 καταστήματος της Εταιρείας, 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, ερειδόμενη 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 απόφαση που διατάσσει τη διεξαγωγή πραγματογνωμοσύνης για τα τεχνικά ζητήματα της υπόθεσης. Αναμένεται η όρκιση του πραγματογνώμονος. Η έκβαση της υπόθεσης δύναται να πιθανολογηθεί θετική για την εταιρεία.

Στις 30 Ιουλίου 2021 η εταιρεία προέβη στην απόκτηση τριών αγροτεμαχίων σε προνομιακό σημείο στη θέση Λεύκη Ελαφονήσου Νομού Λακωνίας συνολικής επιφάνειας 13.780,32 τμ. έναντι του ποσού €390.000, μέσω πλειστηριασμού. Μετά την ανάδειξη της Εταιρείας ως υπερθεματίστριας στους από 16-06-2021 πλειστηριασμούς των ακινήτων αυτών, ασκήθηκαν από τον καθού η εκτέλεση ανακοπές, με τις οποίες επιδιώκει την ακύρωση της συνταχθείσας έκθεσης πλειστηριασμού και κατακύρωσης και της εκτελεστικής διαδικασίας εν γένει. Η έκβαση των ανακοπών πιθανολογείται θετική για την Εταιρεία.

Έχει ασκηθεί ενώπιον τον Συμβουλίου της Επικρατείας (Ολομέλεια) η με αρ. κατ. 943/2019 αίτηση ακύρωσης επτά αιτούντων κατά τον Δήμου Αθηναίων και λοιπών καθ'ων (13) για την ακύρωση της με αρ. 24/2019 άδειας δόμησης που εκδόθηκε από τη Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Αθηναίων. Κατά της παραπάνω αίτησης ακύρωσης, η Εταιρεία έχει ασκήσει τη με αρ. κατ. 327/2019 παρέμβαση. Δικάσιμος της εν λόγω αίτησης ακύρωσης προσδιορίστηκε η 10.05.2019, κατά την οποία η υπόθεση συζητήθηκε. Επί της εν λόγω αίτησης ακύρωσης εκδόθηκε η με αρ. 2102/2019 απόφαση τον Συμβουλίου, της Επικρατείας με την οποία η αίτηση έγινε δεκτή. Συναφώς προς τη με αρ. κατ. 943/2019

αίτηση ακύρωσης, έχει ασκηθεί ενώπιον τον Συμβουλίου της Επικρατείας (Ολομέλεια) η με αρ. κατ. 83/2019 αίτηση αναστολής επτά αιτούντων κατά τον Δήμου Αθηναίων για την αναστολή εκτέλεσης της με αρ. 24/2019 οικοδομικής άδειας που εκδόθηκε από τη Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Αθηναίων. Κατά της παραπάνω αίτησης αναστολής, η Εταιρεία έχει ασκήσει το με αρ. κατ. 242/2019 υπόμνημα παρεμβαίνοντος. Εκκρεμεί η έκδοση απόφασης από το Δικαστήριο με την οποία θα απορριφθεί και τυπικά η αίτηση αναστολής, καθώς, εφόσον έχει ήδη εκδοθεί η απόφαση για το κύριο ένδικο βοήθημα (ΣτΕ 2102/2019), η δίκη για την αναστολή καθίσταται άνευ αντικειμένου.

Έχει ασκηθεί ενώπιον τον Διοικητικού Εφετείου Αθηνών (Τμήμα Α') η με αρ. κατ. 413/2020 αίτηση ακύρωσης κατά τον Δήμου Αθηναίων για την ακύρωση του με αρ. 23887/2020 εγγράφου της Διεύθυνσης Δόμησης, της Γενικής Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών και της φερόμενης ως παράλειψης της Υπηρεσίας Δόμησης τον Δήμου Αθηναίων να ανακαλέσει τη με αρ. 15/2017 άδεια δόμησης της αρμόδιας Υπηρεσίας. Συζήτηση της υπόθεσης έχει προσδιοριστεί, μετ' αναβολή, για τη δικάσιμο της 14.03.2022.

Η Εταιρεία έχει ασκήσει ενώπιον τον Συμβουλίου της Επικρατείας (Τμήμα Ε') τη με αρ. κατ. 1802/2021 αίτηση ακύρωσης κατά της Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού για την ακύρωση της με αρ. ΥΠΠΟΑ/ ΓΔΑΠΚ/ ΔΙΠΚΑ/ ΤΠΚΑΧΜΑΕ/ 116714/ 79457/ 2446/ 1259/22.07.020 απόφασης της Διεύθυνσης Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων. Εκκρεμεί ο προσδιορισμός δικασίμου από το Δικαστήριο.

Η Εταιρεία έχει ασκήσει ενώπιον τον Συμβουλίου της Επικρατείας τη με αρ. κατ. 136/2022 αίτηση ακύρωσης κατά της Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού για την ακύρωση της με αρ. 549733/15.11.2021 απόφασης της Διεύθυνσης Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων. Εκκρεμεί ο προσδιορισμός δικασίμου από το Δικαστήριο.

Σημ. 30 Μεταγενέστερα γεγονότα

Η Εταιρεία στις 15.12.2021 πλειοδότησε για την απόκτηση μέσω αναγκαστικού πλειστηριασμού ενός ακινήτου, επί της οδού Ασκληπιού 96-96Α, στην Αθήνα, προσφέροντας τίμημα 200.002 €, το οποίο καταβλήθηκε νομίμως. Η απόκτηση του ακινήτου κατά κυριότητα ολοκληρώθηκε στις 11.1.2022 με την έκδοση της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης και την μεταγραφή αυτής στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο.

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, 28 Φεβρουαρίου 2022

Οι δηλούντες

Χρήστος Μπομπόλιας

Στυλιανός Αλεξίου

Αρβανίτη Γεωργία

Αντιπρόεδρος

Διευθύνων Σύμβουλος

Οικονομική Διευθύντρια

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

ΑΡ.Μ.Ο.Ε 0105947 Α' ΤΑΞΗΣ