



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	85
Σημ. 5 Τομείς Δραστηριότητας.....	88
Σημ. 6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	97
Σημ. 7 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	98
Σημ. 8 Συμμετοχές σε θυγατρικές Εταιρείες	103
Σημ. 9 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.....	103



Σημ. 10	Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	103
Σημ. 11	Λοιπές απαιτήσεις.....	104
Σημ. 12	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	105
Σημ. 13	Μετοχικό κεφάλαιο.....	106
Σημ. 14	Αποθεματικά	106
Σημ. 15	Δανειακές υποχρεώσεις.....	107
Σημ. 16	Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού.....	108
Σημ. 17	Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις & Έσοδα Επόμενων Χρήσεων.....	110
Σημ. 18	Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις.....	110
Σημ. 19	Έσοδα από μισθώματα.....	112
Σημ. 20	Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα.....	112
Σημ. 21	Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	113
Σημ. 22	Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα & αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων.....	113
Σημ. 23	Λοιπά έσοδα.....	114
Σημ. 24	Λοιπά έξοδα	115
Σημ. 25	Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)	115
Σημ. 26	Φόρος εισοδήματος	116
Σημ. 27	Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή.....	116
Σημ. 28	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	117
Σημ. 29	Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις.....	119
Σημ. 30	Μεταγενέστερα γεγονότα.....	122



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

Αντιπρόεδρος Δ.Σ.

Μη Εκτελεστικό Μέλος

Στυλιανός Αλεξίου

Διευθύνων Σύμβουλος

Εκτελεστικό Μέλος

Αντώνης Συκάρης

Μέλος Δ.Σ.

Μη Εκτελεστικό Μέλος



Β. 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.

Β.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 μισθωναν 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 διεύρυναν 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 μετριέται 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



Δείκτης	Ο Όμιλος	
	31/12/21	31/12/20
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO):		
Κέρδη / (ζημία) 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) / ζημία 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/(Ζημία) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	20.819.621	-2.538.747
Πλέον/ (μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία 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) / ζημία 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



Δείκτης	Η Εταιρεία	
	31/12/21	31/12/20
Πλέον πρόβλεψη μείωσης απαιτήσεων	95.045	156.946
Μείον: Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε 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, ευθυγραμμισμένη 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 Μπομπόλιας** του Νικολάου, **Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου**, Μη εκτελεστικό Μέλος
3. **Στυλιανός Αλεξίου** του Παναγιώτη, **Διευθύνων Σύμβουλος**, Εκτελεστικό Μέλος
4. **Παύλος 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 χαρτοφυλάκιό 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

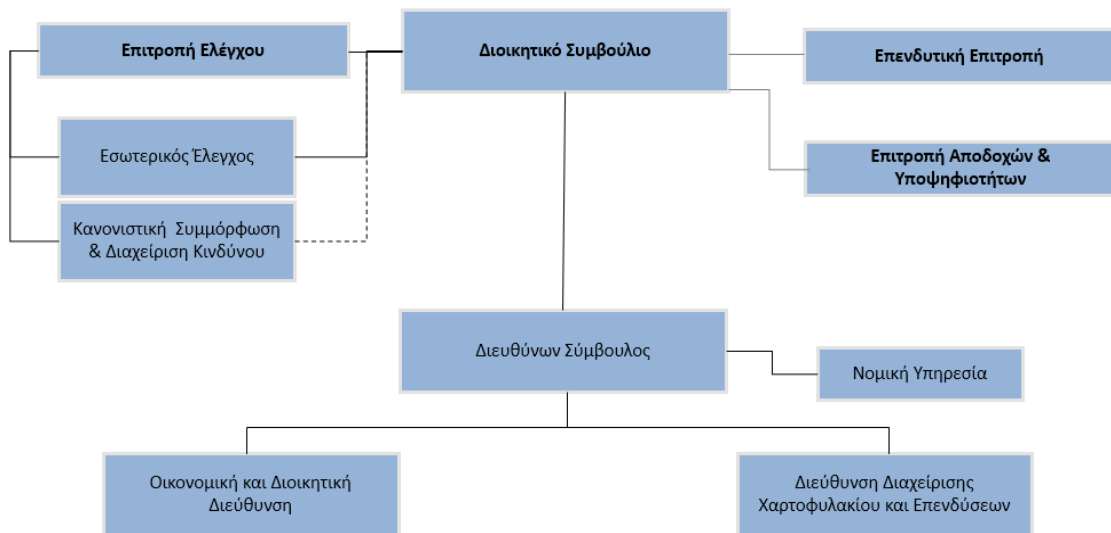
Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει ίδιες μετοχές.

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 αλλά και τις εξελίξεις στις επιμέρους τοπικές κτηματαγορές στις οποίες δραστηριοποιείται,
- τα χαρακτηριστικά των ακινήτων που κατέχει στο χαρτοφυλάκιο της,
- γεγονότα που αφορούν τους μισθωτές της Εταιρείας.

Η διαχείριση του κινδύνου γίνεται άμεσα από την λειτουργία οργάνων της Εταιρείας (Επιτροπή Επενδύσεων και Διοικητικό Συμβούλιο) που μεταξύ άλλων στοχεύουν στην μεγιστοποίηση της αξίας του χαρτοφυλακίου. Επιπλέον, το θεσμικό πλαίσιο του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει και διέπει την Εταιρεία, προβλέπει πέρα από την περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της από ανεξάρτητο εκτιμητή και συγκεκριμένα επιμέρους όρια για το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας. Επί παραδείγματι, η αξία κάθε ακινήτου δεν δύναται να υπερβαίνει το 25% της αξίας του χαρτοφυλακίου της ΑΕΕΑΠ, ενώ τα σχετικά κόστη από την ανέγερση, αποπεράτωση, επισκευή, αναπαλαίωση ή μεταβολή χρήσης των ακινήτων, απαγορεύεται να ξεπερνούν το 40% επί του συνόλου των επενδύσεων 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.

B.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 Εταιρία 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 εφαρμόζε 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. 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

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 προασπίζεται 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.

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

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

Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 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) Σύνθεση 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:

A/A 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	Το ΔΣ της Εταιρείας συνέρχεται με την απαραίτητη συχνότητα ούτως ώστε να εκτελεί αποτελεσματικά τα



A/A Απόκλισης	Σχετική παρ. ΚΕΔ	Περιγραφή Ειδικής Πρακτικής	Τεκμηρίωση απόκλισης
		ημερολόγιο συνεδριάσεων και ένα ετήσιο 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.	καθήκοντά του, χωρίς όμως να συντάσσει στην αρχή κάθε ημερολογιακού έτους συγκεκριμένο ημερολόγιο συνεδριάσεων. 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.
3.	2.2.18	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.	Θα γίνει σχετική πρόβλεψη στον ΚΕΔ της Εταιρείας, εντός του Α' Εξαμήνου 2023.
4.	2.2.21	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).	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 ΚΕΔ της Εταιρείας, εντός του Α' Εξαμήνου 2023.
5.	2.2.22	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.	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.



A/A Απόκλισης	Σχετική παρ. ΚΕΔ	Περιγραφή Ειδικής Πρακτικής	Τεκμηρίωση απόκλισης
6.	2.3.3	<p>Το πλαίσιο διαδοχής λαμβάνει ιδίως υπόψη τα πορίσματα της αξιολόγησης του 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>Λόγω του μικρού μεγέθους της Εταιρείας, της ευέλικτης δομής της και της μη συχνής (ανά 5ετία) αλλαγή Δ.Σ., η 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 γενικώς βάσει εσφαλμένων χρηματοοικονομικών στοιχείων, που</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>



A/A Απόκλισης	Σχετική παρ. ΚΕΔ	Περιγραφή Ειδικής Πρακτικής	Τεκμηρίωση απόκλισης
		χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό του bonus αυτού.	
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	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



A/A Απόκλισης	Σχετική παρ. ΚΕΔ	Περιγραφή Ειδικής Πρακτικής	Τεκμηρίωση απόκλισης
		Διευθύνοντας Συμβούλου. Τα αποτελέσματα της αξιολόγησης θα πρέπει να επικοινωνούνται στο Διευθύνοντα Σύμβουλο και να λαμβάνονται υπόψη στον προσδιορισμό των μεταβλητών αποδοχών του.	ότι η συγκεκριμένη Ειδική Πρακτική δεν συμβάλλει στην καλύτερη λειτουργία του Δ.Σ.
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,	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.



A/A Απόκλισης	Σχετική παρ. ΚΕΔ	Περιγραφή Ειδικής Πρακτικής	Τεκμηρίωση απόκλισης
		με την ενσωμάτωση αναφορών στα ουσιαστικά θέματα ESG, ή (γ) ενοποιημένου απολογισμού (integrated report), που προσδιορίζει πώς μια εταιρεία δημιουργεί 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, προτάσεών τους κατά την πορεία του τακτικού ελέγχου, με στόχο τον εντοπισμό αδυναμιών του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας
- εποπτεία και επικαιροποίηση του Κανονισμού της Εταιρείας είτε βάσει ευρημάτων από τις αναφορές του εσωτερικού ελεγκτή είτε κατόπιν επισήμανσης του Διευθύνοντος Συμβούλου. Ο νέος Κανονισμός υποβάλλεται για έγκριση στο Διοικητικό Συμβούλιο,
- έγκριση του Ετήσιου Πλάνου Ελέγχου, επισκόπηση της ορθής λειτουργίας του εσωτερικού ελέγχου, επισκόπηση των εκθέσεων εσωτερικού ελέγχου και επίβλεψη της εφαρμογής των γνωστοποιημένων ευρημάτων
- διασφάλιση της ανεμπόδιστης απόκτησης πληροφοριών των υπευθύνων των Μονάδων Εσωτερικού Ελέγχου, Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, ούτως ώστε να διευκολυνθεί η ολοκλήρωση των καθηκόντων τους
- πρόταση για το διορισμό ή αντικατάσταση του υπεύθυνου της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων στο Διοικητικό Συμβούλιο
- συντονισμό των υπηρεσιών Εσωτερικού Ελέγχου, Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνου με τους Ορκωτούς Ελεγκτές και το Διοικητικό Συμβούλιο
- υποστήριξη και συνδρομή στο έργο της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων και παρακολούθηση της ορθής λειτουργίας του συστήματος διαχείρισης κινδύνων.

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



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) Σύνθεση 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 εταιρία 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 εξ αρχής η επένδυση στο ακίνητο στο οποίο αφορά η μίσθωση
- η ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου για την πορεία του χαρτοφυλακίου της εταιρείας.

Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου σύμφωνα με το άρθρο 44 του ν.4449, 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.	Δαυίδ Αράρ	Πρόεδρος
2.	Πάυλος 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 Συκάρης	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, επιστροφής κεφαλαίου, split, reverse split, διανομή μερίσματος, ή εν γένει οποιουδήποτε άλλου θέματος για το οποίο πρέπει να ενημερωθούν οι μέτοχοι



- τη διαδικασία διανομής μερίσματος
- τη διαχείριση των εταιρικών ανακοινώσεων
- παντός είδους προμήθειες για λογαριασμό της Εταιρείας
- τη διασφάλιση της πλήρωσης όλων των υποχρεώσεων της Εταιρείας περί ανάθεσης λειτουργιών σε τρίτους, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 20 του ν. 4209/2013 και στα άρθρα 75-82 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού 7 (ΕΕ) αριθ. 231/2013 όσον αφορά στις εξαιρέσεις, τους γενικούς όρους λειτουργίας, τους θεματοφύλακες, τη μόχλευση, τη διαφάνεια και την εποπτεία.

Νομική Υπηρεσία

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

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

Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου

Αναλυτικά στοιχεία για την μονάδα παρατίθενται στην ενότητα 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 υποβάλει εκθέσεις στα ανώτατα διοικητικά στελέχη σχετικά με τις δυνητικές βελτιώσεις που είναι απαραίτητο να γίνουν



ώστε η Εταιρεία, η δομή της και οι διαδικασίες να είναι πάντα σύμφωνες με το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο. 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



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

1. Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου αντικατοπτρίζει τις γνώσεις, τις δεξιότητες και την πείρα που απαιτούνται για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του, σύμφωνα με το επιχειρηματικό μοντέλο και τη στρατηγική της Εταιρείας.
2. Προϋπόθεση για την εκλογή ή τη διατήρηση της ιδιότητας του μέλους στο Διοικητικό Συμβούλιο Εταιρείας είναι να μην έχει εκδοθεί εντός ενός (1) έτους, πριν ή από την εκλογή του αντίστοιχα, τελεσίδικη δικαστική απόφαση που αναγνωρίζει την υπαιτιότητά του για ζημιολόγους 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 ζημιολόγους συναλλαγές εταιρείας του ν. 4548/2018 με συνδεδεμένα μέρη. Κάθε υποψήφιο, προς ανάθεση των ανωτέρω εξουσιών, τρίτο πρόσωπο υποβάλλει στην Εταιρεία υπεύθυνη δήλωση ότι δεν συντρέχει το κώλυμα της παρούσας και κάθε τρίτο πρόσωπο, προς το οποίο έχει γίνει ανάθεση, γνωστοποιεί αμελλητί προς την Εταιρεία την έκδοση σχετικής τελεσίδικης δικαστικής απόφασης.
4. Σε περίπτωση που διαπιστώνεται η παύση της συνδρομής ενός ή περισσότερων από τα κριτήρια καταλληλότητας, με βάση την πολιτική καταλληλότητας της Εταιρείας, στο πρόσωπο ενός μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, για λόγους που το πρόσωπο αυτό δεν μπορούσε να αποτρέψει ούτε με μέσα άκρας επιμέλειας, το αρμόδιο όργανο της Εταιρείας προβαίνει άμεσα στην παύση και στην αντικατάστασή του εντός τριών (3) μηνών.
5. Τα υποψήφια μέλη του Δ.Σ. γνωρίζουν μεταξύ άλλων, πριν από την ανάληψη της θέσης, την κουλτούρα, τις αξίες και τη γενική στρατηγική της Εταιρείας.
6. Κατά την επιλογή, την ανανέωση της θητείας και την αντικατάσταση μέλους λαμβάνεται υπόψη η αξιολόγηση της ατομικής και συλλογικής καταλληλότητας, η οποία παρακολουθείται σε διαρκή βάση και επαναξιολογείται, ιδίως στις ακόλουθες περιπτώσεις:
 - α) όταν προκύπτουν αμφιβολίες σχετικά με την ατομική καταλληλότητα των μελών του Δ.Σ. ή την καταλληλότητα της σύνθεσης του οργάνου
 - β) σε περίπτωση σημαντικής επίδρασης στη φήμη ενός μέλους του Δ.Σ.
 - γ) σε κάθε περίπτωση επέλευσης γεγονότος που δύναται να επηρεάσει σημαντικά την καταλληλότητα του μέλους του Δ.Σ.
7. Το Δ.Σ. διασφαλίζει για την Εταιρεία το κατάλληλο πλάνο διαδοχής μετά από αποχωρήσεις μελών του Δ.Σ. Η ετήσια Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας περιλαμβάνει σχετική αναφορά.

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

1. Ατομική Καταλληλότητα



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

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

2. Συλλογική Καταλληλότητα

Η σύνθεση του Δ.Σ. αντικατοπτρίζει τις γνώσεις, τις δεξιότητες και την εμπειρία που απαιτούνται για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του, την αποτελεσματική διοίκηση της Εταιρείας και την ισορροπημένη λήψη αποφάσεων. Επίσης, τα μέλη του Δ.Σ. συλλογικά είναι σε θέση να προβαίνουν σε ουσιαστική παρακολούθηση και κριτική των αποφάσεων των ανώτατων διοικητικών στελεχών.

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

α) την επιχειρηματική της δραστηριότητα και τους βασικούς κινδύνους που συνδέονται με αυτή

β) τον στρατηγικό σχεδιασμό



- γ) τις χρηματοοικονομικές αναφορές
- δ) τη συμμόρφωση με το νομοθετικό και ρυθμιστικό πλαίσιο
- ε) την κατανόηση θεμάτων εταιρικής διακυβέρνησης
- στ) την ικανότητα αναγνώρισης και διαχείρισης κινδύνων
- ζ) την επίδραση της τεχνολογίας στη δραστηριότητά της
- η) την επαρκή εκπροσώπηση ανά φύλο,

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

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

III. Κριτήρια Πολυμορφίας των Μελών του Δ.Σ.

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

IV. Έγκριση και αναθεώρηση της Πολιτικής Καταλληλότητας

Η Πολιτική Καταλληλότητας εγκρίνεται από το Δ.Σ. και υποβάλλεται προς έγκριση στην Γενική Συνέλευση της Εταιρείας (άρθρ. 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 λουπής 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 βάσει 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 AIG Ελλάς ΑΕ. Από το 1998 μέχρι το 2008 μέλος ΔΣ στην AIG Ελλάς ΑΕ και από το 2008 μέχρι σήμερα Αντιπρόεδρος ΔΣ στην AIG 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 ΑΚΙΝΗΤΑ 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 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 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: Βαΐτσα (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 περισσότερων από τα κριτήρια καταλληλότητας, με βάση την πολιτική καταλληλότητας της Εταιρείας, στο πρόσωπο ενός μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, για λόγους που το πρόσωπο αυτό δεν μπορούσε να αποτρέψει ούτε με μέσα άκρας επιμέλειας, το αρμόδιο όργανο της Εταιρείας προβαίνει άμεσα στην παύση και στην αντικατάστασή του εντός τριών (3) μηνών.

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

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



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

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.	Πάυλος Κανελλόπουλος	-	Καμία δέσμευση
5.	Μόσχος Διαμαντόπουλος	ODEON ENTERTAINMENT	Μέλος ΔΣ μη εκτελεστικό
6.	Αντώνης Συκάρης	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.

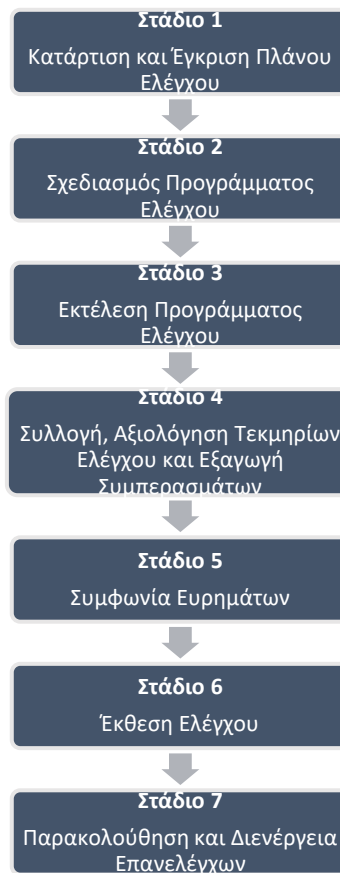
Η Εταιρεία υποχρεούται να ενημερώνει την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς για οποιαδήποτε μεταβολή στα πρόσωπα ή την Οργάνωση του εσωτερικού ελέγχου εντός είκοσι (20) εργάσιμων ημερών από τη μεταβολή αυτήν.

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 Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και της χρηματιστηριακής,

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

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

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



- Ελέγχθηκε ευρύ φάσμα των λειτουργιών της Εταιρείας συμπεριλαμβανομένων θεμάτων Εταιρικής Διακυβέρνησης, τήρησης Οικονομικών Στοιχείων
- Καταγράφηκαν 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
- Πρόοδος 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 πρόοδος 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 εναπομένοντος χρονικού διαστήματος μέχρι τη λήξη της περιόδου αναστολής. Στην περίπτωση μεταβλητών αποδοχών ιδιαίτερα υψηλού ποσού, αναστέλλεται η καταβολή ποσοστού αυτών, σύμφωνα με τα επίπεδα που ορίζουν οι εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις του νόμου.
- xv. Οι μεταβλητές αποδοχές, συμπεριλαμβανομένου του υπό αναστολή τμήματός τους, καταβάλλονται ή κατοχυρώνονται μόνο αν είναι αποδεκτές βάσει της οικονομικής κατάστασης της εταιρείας.



- xvi. Η συνταξιοδοτική πολιτική είναι σύμφωνη προς την επιχειρηματική στρατηγική, τους στόχους, τις αξίες και τα μακροπρόθεσμα συμφέροντα της εταιρείας.
- xvii. Τα διευθυντικά στελέχη υποχρεούνται να μην χρησιμοποιούν προσωπικές στρατηγικές αντιστάθμισης κινδύνου ή ασφάλιση συνδεδεμένη με αποδοχές ή ευθύνη, με σκοπό την καταστρατήγηση 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	Ονοματεπώνυμο	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 ανθρώπινων 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

Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
Μη Εκτελεστικό Μέλος

Στυλιανός Αλεξίου

Διευθύνων Σύμβουλος
Εκτελεστικό Μέλος.

Αντώνης Συκάρης

Μέλος Δ.Σ.
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 ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «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 παρέχει 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 εκφέρομε 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

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



Βεβαιότητας απαιτείται υψηλότερος βαθμός προσοχής στα ποσά εκτίμησης.

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 εξαχθεί 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 οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

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

βάση, την καταλληλότητα και τη συνάφεια των μεθοδολογιών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των παραδοχών που υιοθετήθηκαν στις διενεργηθείσες αποτιμήσεις από τους πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές της διοίκησης. Συζητήσαμε οποιαδήποτε προσαρμογή στις παραδοχές που έγιναν στις εκτιμήσεις και αξιολογήσαμε εάν αυτές οι παραδοχές ήταν κατάλληλες 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, υποστηρίχθηκαν 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 ουσιώδους εκτιμητικής αβεβαιότητας, είναι επαρκείς και κατάλληλες για την επισήμανση της αυξημένης αβεβαιότητας εκτίμησης ως αποτέλεσμα της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19.



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

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

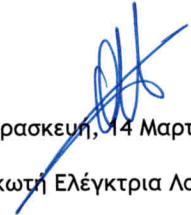
Η Εταιρεία διαθέτει Κανονισμό Λειτουργίας σύμφωνα με το περιεχόμενο που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020.



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)

**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)	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Κεφαλαίων
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
Αναπροσαρμοσμένο 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/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους					-2.714.801	-2.714.801
Αναλογιστικά Κέρδη/ (Ζημίες)				12		12
Διανομή μερίσματος					-1.800.000	-1.800.000
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			70.340		-70.340	0
Καταβολές από τους μετόχους						0
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου						0
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου		-1.630.000				-1.630.000
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>

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Καταθέσεις Μετόχων για Αύξηση Κεφαλαίου	Τακτικό Αποθεματικό (Σημ. 14)	Λοιπά Αποθεματικά (Σημ. 14)	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2021	36.000.000		306.428	19.013.002	23.202.744	78.522.174
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους					20.601.402	20.601.402
Αναλογιστικά Κέρδη/ (Ζημίες)				23		23
Διανομή μερίσματος					-1.350.000	-1.350.000
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			228.402		-228.402	0
Μεταφορές στην περίοδο			44.573		65.427	110.000
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου						0
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου						0
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>



ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Καταθέσεις Μετόχων για Αύξηση Κεφαλαίου	Τακτικό Αποθεματικό (Σημ. 14)	Λοιπά Αποθεματικά (Σημ. 14)	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Κεφαλαίων
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/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους					1.407.635	1.407.635
Αναλογιστικά Κέρδη/ (Ζημίες)				12		12
Διανομή μερίσματος					-1.800.000	-1.800.000
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			70.340		-70.340	0
Καταβολές από τους μετόχους						0
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου						0
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου		-1.630.000				-1.630.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	<u>36.000.000</u>	<u>0</u>	<u>246.829</u>	<u>19.013.002</u>	<u>9.003.527</u>	<u>64.263.357</u>

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Καταθέσεις Μετόχων για Αύξηση Κεφαλαίου	Τακτικό Αποθεματικό (Σημ. 14)	Λοιπά Αποθεματικά (Σημ. 14)	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2021	36.000.000	0	246.829	<u>19.013.002</u>	<u>9.003.527</u>	64.263.357
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους					15.753.607	15.753.607
Αναλογιστικά Κέρδη/ (Ζημίες)				23		23
Διανομή μερίσματος					-1.350.000	-1.350.000
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			187.316		-187.316	0
Μεταφορές στην περίοδο					110.000	110.000
Καταβολές από τους μετόχους						0
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου						0
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου						0
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	<u>36.000.000</u>	<u>0</u>	<u>434.145</u>	<u>19.013.025</u>	<u>23.329.817</u>	<u>78.776.987</u>

(*) 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 φόρος	-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



Τίτλος	Εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την
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
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 εταιρειών του Ομίλου, υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται. Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται από τις θυγατρικές έχουν προσαρμοστεί όπου κρίθηκε αναγκαίο ώστε να εναρμονιστούν με εκείνες που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Η Εταιρεία καταχωρεί τις επενδύσεις σε θυγατρικές στις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσης μείον τυχόν απομείωση. Επιπλέον, το κόστος κτήσης προσαρμόζεται ώστε να 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 ενσώματος 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 ενσώματος 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 ενσώματος παγίου περιουσιακού στοιχείου. Όταν η λογιστική αξία ενός ενσώματος παγίου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, ο Όμιλος σχηματίζει ανάλογη πρόβλεψη απομείωσης προκειμένου η λογιστική αξία του παγίου να απεικονίζει την ανακτήσιμη αξία του. Τα κέρδη και ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζονται βάσει της λογιστικής αξίας τους και το ποσό του κέρδους ή της ζημιάς καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή / και για κεφαλαιουχικά κέρδη, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από τον Όμιλο, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα



περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα, ιδιόκτητα κτίρια, κτίρια από λειτουργικές μισθώσεις καθώς και ακίνητα τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Μισθώσεις

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

(α) Περιπτώσεις στις οποίες Εταιρεία του Ομίλου είναι μισθωτής

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

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

(β) Περιπτώσεις στις οποίες Εταιρεία του Ομίλου είναι εκμισθωτής

Λειτουργικές Μισθώσεις: Ο Όμιλος εκμισθώνει ιδιόκτητα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, απεικονίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα (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 αντιστοιχισμού. 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 προβλεπόμενης 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 επιμετρώνται 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 μέρος 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 επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της, και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δε δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή/και υποχρεώσεις.

Επιχορηγήσεις

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

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

Προβλέψεις

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



υποχρέωσης.

Αναγνώριση εσόδων

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

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

Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

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

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

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

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

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

Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται, εκτός από τους δύο βασικούς μετόχους, τον Πάυλο 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



Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
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	0	0	0	0	0	23	23



Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
προγράμματα καθορισμένων παροχών							
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 κατανεμό- 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 / (ζημιά) 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 (Έσοδα 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 ΕΣΟΔΩΝ							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



Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
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 (Έσοδα 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:

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

**Σημ. 6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία**

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία για τον Όμιλο και την Εταιρεία είχαν ως ακολούθως για το 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				



Εταιρεία	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση & προκαταβολές	Σύνολο ενσώματων παγίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2020	0	11.618	0	11.618
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



Όμιλος	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
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	-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



Εταιρεία	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
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
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 υπόψιν 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



	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
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 είσπραξη 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
- Έξοδα επόμενης χρήσης που έχουν ήδη καταβληθεί ύψους € 583
- Λοιπές απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο ύψους € 6.088 και από προκαταβολή φόρου εισοδήματος € 55.327.
- 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 Νέων	-7.039	6.607	-432	-7.039	6.607	-432
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω	7.039	-6.607	432	7.039	-6.607	432



Απόσπασμα Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης	Όμιλος			Εταιρεία		
	31.12.2019	Προσαρμογή ΔΛΠ 19	01.01.2020	31.12.2019	Προσαρμογή ΔΛΠ 19	01.01.2020
εξόδου από την υπηρεσία						

Απόσπασμα Κατάστασης Συνολικών Εσόδων	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2020	Αναθεωρημένο 31/12/2020	31.12.2020	Αναθεωρημένο 31/12/2020
Αναλογιστικά Κέρδη / (Ζημίες)	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) / ζημίες	-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)/Ζημίες της Δέσμευσης Καθορισμένων Παροχών λόγω εμπειρικών προσαρμογών	-23	-12	-23	-12



	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
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:

- Οι αμοιβές εκτιμητών είναι αμοιβές προς πιστοποιημένους Εκτιμητές του Υπ. Οικονομικών, στο πλαίσιο της συμμόρφωσης της Εταιρείας με το Ν. 2778 όπως ισχύει.
- Οι δαπάνες για ασφάλιστρα αφορούν ασφαλιστήρια συμβόλαια σύμφωνα με την Απόφαση 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύει.
- Στα λοιπά έξοδα περιλαμβάνονται δαπάνες ΔΕΚΟ για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται.
- 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»



- iii. 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 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.

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)

Κατηγορία	31.12.2021	31.12.2021	01.01.2021-31.12.2021	
	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		
Πάυλος 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)

Κατηγορία	31.12.2021	31.12.2021	01.01.2021-31.12.2021	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα				
COCO-MAT ABEE			547.448	
Srick & Span AE			317.258	
Citystop Κτηματική Α.Ε.			2.639	
Pavillem Κτηματική Α.Ε.			2.639	
Α. 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				
Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.			500.000	
Citystop Κτηματική Μον. Α.Ε.	1.600.000			
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	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
Srick & Span AE	0	0	315.438	0
Α. 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
Srick & Span AE	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	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
Spick & 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
Α. 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
Zealots of Nature AE	10.313	0	0	0
Spick & Span AE	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 Κηφισίας 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 παρεμβαίνοντας. 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/ ΔΠΚΑ/ 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 περιλήψης 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