



# ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ

**ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

**Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις  
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023  
με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

**Απρίλιος 2024**



## Πίνακας Περιεχομένων

<b>A. Δηλώσεις Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου .....</b>	<b>4</b>
<b>B. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου .....</b>	<b>5</b>
B.1 Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου .....	5
B.2 Επιχειρηματική επισκόπηση .....	8
B.3 Σημαντικοί Κίνδυνοι.....	15
B.4 Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη .....	18
B.5 Μη Χρηματοοικονομική πληροφόρηση.....	19
B.7 Πληροφοριακά στοιχεία Ν. 3556/2007 - Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου .....	22
B.8 Πληροφοριακά στοιχεία Ν. 4548/2018 – Μεταχείριση των ιδίων μετοχών (Άρθρο 49) .....	25
B.9 Πληροφοριακά στοιχεία Ν. 4548/2018 – πληροφορίες έκθεσης διαχείρισης (Άρθρο 150, παρ. 3).....	25
B.10 Πληροφοριακά στοιχεία Οδηγίας 2004/25/ΕΚ.....	26
B.11 Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.....	27
<b>Γ. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....</b>	<b>64</b>
<b>Δ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023.....</b>	<b>70</b>
Δ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης .....	70
Δ.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων .....	71
Δ.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.....	72
Δ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών .....	74
Δ.5 Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων .....	75
Σημ. 1. Γενικές Πληροφορίες.....	75
Σημ. 2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών.....	75
Σημ. 3. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών.....	88
Σημ. 4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων .....	90
Σημ. 5. Τομείς Δραστηριότητας.....	94
Σημ. 6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία .....	103
Σημ. 7. Επενδύσεις σε ακίνητα.....	105
Σημ. 8. Συμμετοχές σε θυγατρικές Εταιρείες .....	111



Σημ. 9. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.....	112
Σημ. 10. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις .....	112
Σημ. 11. Λοιπές απαιτήσεις.....	113
Σημ. 12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....	114
Σημ. 13. Μετοχικό κεφάλαιο.....	115
Σημ. 14. Αποθεματικά .....	115
Σημ. 15. Δανειακές υποχρεώσεις.....	116
Σημ. 16. Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού.....	117
Σημ. 17. Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις & Έσοδα Επόμενων Χρήσεων.....	119
Σημ. 18. Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις.....	119
Σημ. 19. Έσοδα από μισθώματα.....	121
Σημ. 20. Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα.....	122
Σημ. 21. Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού .....	123
Σημ. 22. Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα & αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων.....	123
Σημ. 23. Λοιπά έσοδα.....	124
Σημ. 24. Λοιπά έξοδα .....	124
Σημ. 25. Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα) .....	125
Σημ. 26. Φόρος εισοδήματος .....	125
Σημ. 27. Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή.....	126
Σημ. 28. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη .....	126
Σημ. 29. Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις.....	128
Σημ. 30. Μεταγενέστερα γεγονότα.....	134
<b>Ε. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων .....</b>	<b>136</b>
<b>Στ. Έκθεση Ευρημάτων από την Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της Τελικής Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων της περιόδου από 10.06.2022 έως 31.12.2023 .....</b>	<b>139</b>



## 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 2023, 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 εξ όσων γνωρίζουμε ότι 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, 15 Απριλίου 2024

Οι δηλούντες

Μιχαήλ Ευμορφίδης

Θεοχάρης Μικρός - Λαζανάς

Χρήστος Μπομπόλιας

Πρόεδρος Δ.Σ.

Β' Αντιπρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Μη Εκτελεστικό Μέλος

Εκτελεστικό Μέλος



## **B. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου**

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), της Εταιρείας ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΟΥΣΙΑΣ και των θυγατρικών της (εφεξής η Εταιρεία και ο Όμιλος αντίστοιχα), αναφέρεται στη χρήση από 01.01.2023 έως 31.12.2023 (εφεξής η χρήση). Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Κ.Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, το Άρθρο 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 2023.

### **B.1 Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου**

Τα βασικά χρηματοοικονομικά μεγέθη σε επίπεδο Ομίλου παρουσιάζονται στην συνέχεια.

#### **Επενδύσεις σε Ακίνητα**

Στις 31 Δεκεμβρίου 2023, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων περιλάμβανε 36 ακίνητα, συνολικής εύλογης αξίας €118.632.330 όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας Solum Property Solutions (Π. ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΠΟΥΛΟΣ ΜΟΝ. ΙΚΕ). Αναλυτικότερα, το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας και των θυγατρικών της αποτελείται από 36 ακίνητα, εκ των οποίων τα 22 είναι εκμισθωμένα και 8 οικόπεδα/αγροτεμάχια.

Η αξία των ακινήτων στις 31 Δεκεμβρίου 2023 αυξήθηκε κατά € 11.164.324 ή 10,39% σε σχέση με την αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022.

#### **Διαθέσιμα – Δανεισμός**

Τα ταμειακά διαθέσιμα την 31.12.2023, ανήλθαν σε €1.947.787, έναντι € 13.135.833 της 31.12.2022. Οι δανειακές υποχρεώσεις προς τράπεζες την 31.12.2023 μειώθηκαν σε €911.250, έναντι € 1.876.250 την 31.12.2022.

#### **Κύκλος εργασιών**

Το σύνολο του κύκλου εργασιών αφορά έσοδα από μισθώματα. Για την εξεταζόμενη περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2023 ο κύκλος εργασιών ανήλθε σε € 6.701.885 έναντι € 6.194.682 για την αντίστοιχη περίοδο του 2022, παρουσιάζοντας αύξηση € 507.202 ή 8,19%. Η αύξηση οφείλεται στο γεγονός ότι η πλειοψηφία των συμβάσεων μίσθωσης προβλέπει ετήσια αναπροσαρμογή συνδεδεμένη με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ). Λόγω του υψηλού πληθωρισμού κατά την εξεταζόμενη περίοδο, ο ΔΤΚ ήταν υψηλός, με αποτέλεσμα την αύξηση των μισθωμάτων. Επίσης εντός της χρήσης, συνήφθησαν καινούριες μισθώσεις για το ακίνητο της Εταιρείας στην Μεταμόρφωση, με αποτέλεσμα την διεύρυνση του κύκλου εργασιών.

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

Κατά το 2023 σημειώθηκε κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων και στην εύλογη τους αξία κατά € 5.985.661 έναντι ποσού € 2.506.045 κατά την προηγούμενη χρήση. Η μεταβολή αυτή οφείλεται στην περαιτέρω βελτίωση του



οικονομικού κλίματος και στην γενικότερη άνοδο των ακινήτων στην χώρα μας κατά την κλειόμενη χρήση, όπως αναφέρθηκε ανωτέρω στην ενότητα «Επενδύσεις σε Ακίνητα». Η αξία του χαρτοφυλακίου επηρεάστηκε από τις δικαστικές εξελίξεις που αφορούν το ακίνητο της Εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5, Αθήνα, σύμφωνα με όσα αναφέρονται στην συνέχεια.

### **Λειτουργικά κέρδη/ζημιές**

Τα λειτουργικά κέρδη την 31η Δεκεμβρίου 2023 ανήλθαν σε € 8.614.141 έναντι € 2.506.710 το 2022, παρουσιάζοντας αύξηση κατά € 6.107.431.

Τα λειτουργικά κέρδη μη συμπεριλαμβανομένων κερδών/ (ζημιών) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις και λοιπών εσόδων / (εξόδων) ανήλθαν το 2023 σε ποσό € 5.731.190 έναντι € 4.733.834 το 2022, παρουσιάζοντας αύξηση κατά € 997.356 ή 21,07%.

### **Κέρδη (ζημιές) προ φόρων**

Τα κέρδη προ φόρων για το 2023 ανήλθαν σε € 8.500.940 έναντι € 2.358.573 το 2022, παρουσιάζοντας αύξηση κατά € 6.142.367.

### **Φόρος Επενδύσεων**

Ο φόρος για το έτος 2023 ανήλθε σε € 821.550 έναντι € 417.359 το 2022. Η σημαντική αυτή αύξηση οφείλεται στην αύξηση του επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας κατά το 2023 με βάση το οποίο φορολογούνται οι ΑΕΕΑΠ. Περισσότερα στοιχεία παρουσιάζονται στην συνέχεια.

### **Κέρδη/(Ζημιές) μετά από φόρους**

Τα κέρδη μετά από φόρους για τη χρήση 2023 ανήλθαν σε € 7.679.391 έναντι € 1.941.214 το 2022 (αύξηση κατά € 5.738.177).

### **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 Διοίκηση μετρά και παρακολουθεί την απόδοση σε τακτά χρονικά διαστήματα βάσει των παρακάτω δεικτών οι οποίοι δεν ορίζονται ή δεν προσδιορίζονται στα ΔΠΧΑ και οι οποίοι χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος. Οι δείκτες αυτοί θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη πάντα σε συνδυασμό με τα οικονομικά αποτελέσματα που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και σε καμία περίπτωση δεν αντικαθιστούν αυτά.



Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι βασικοί αριθμοδείκτες σε επίπεδο Ομίλου:

	Μέθοδος υπολογισμού	31/12/2023	31/12/2022
<b>Δείκτες Απόδοσης</b>			
<b>Συντελεστής λειτουργικών κερδών</b>	Λειτουργικά έσοδα/ Έσοδα από Ενοίκια	1,29	0,40
<b>Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO):</b>			
Κέρδη μετά από φόρους		7.679.391	1.941.214
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		1.784	4.127
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα εκ των οποίων:		2.960.850	4.599.120
Λοιπά έσοδα:		-185.683	-1.608.077
Λοιπά έξοδα:		3.146.533	6.207.197
Πλέον/ (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		-5.985.661	-2.506.045
<b>Σύνολο:</b>		<b>4.656.364</b>	<b>4.038.416</b>
<b>Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)</b>	Ίδια Κεφάλαια/ Σύνολο Μετοχών	2,56	2,57
<b>EBITDA</b>		8.615.925	2.510.837
<b>Προσαρμοσμένο EBITDA:</b>			
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		8.614.141	2.506.710
Μείον: Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		5.985.661	2.506.045
Πλέον πρόβλεψη μείωσης απαιτήσεων		141.860	133.955
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		1.784	4.127
Πλέον/ (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα (έσοδα) εκ των οποίων:		2.960.850	4.599.120
Λοιπά έσοδα:		-185.683	-1.608.077
Λοιπά έξοδα:		3.146.533	6.207.197
<b>Σύνολο:</b>		<b>17.704.295</b>	<b>9.749.958</b>
<b>Δείκτες Ρευστότητας</b>			
Γενική Ρευστότητα	Κυκλοφορούν Ενεργητικό/ Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	0,45	2,99
<b>Δείκτες Μόχλευσης</b>			
Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	Συνολικές Υποχρεώσεις/ Σύνολο Ενεργητικού	8,90%	8,10%
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις (LTV)	Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις/ Επενδύσεις σε Ακίνητα	0,77%	1,82%



Από τους παραπάνω αριθμοδείκτες προκύπτει σημαντική αύξηση του Συντελεστή Λειτουργικών Κερδών (1,29 από 0,40) η οποία οφείλεται στα αυξημένα κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων στην εύλογη αξία.

Τα κεφάλαια από τις λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) το 2023 ανήλθαν σε € 4.656.364 έναντι € 4.038.416 το 2022 (αύξηση 15,30 %). Η μεταβολή αυτή οφείλεται στην σημαντική αύξηση του κύκλου εργασιών το 2023 σε σχέση με το 2022.

Η εσωτερική λογιστική αξία της μετοχής (NAV) παρέμεινε πρακτικά σταθερή το 2023 (2,56) σε σχέση με το 2022 (2,57).

Το προσαρμοσμένο EBITDA για το 2023 ήταν € 17.704.295 έναντι € 9.749.958 το 2022, αυξημένο κατά 7.954.338 (81,58%) λόγω της αναπροσαρμογής των επενδύσεων σε εύλογη αξία.

Η Ρευστότητα παρουσιάζεται μειωμένη το 2023 (0,45) έναντι του 2022 (2,99) καθώς η εταιρεία στο πρώτο εξάμηνο του 2022 ολοκλήρωσε την διαδικασία εισαγωγής της στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών αντλώντας σημαντικά κεφάλαια ενώ κατά το 2023, ο Όμιλος ολοκλήρωσε την διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων ενώ ταυτόχρονα είχε και σημαντικά αυξημένες βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

Αναφορικά με τις υποχρεώσεις ως προς το σύνολο του Ενεργητικού, αυτές εμφανίζονται αυξημένες συγκριτικά με την προηγούμενη χρήση. Συγκεκριμένα, αυξήθηκαν σε 8,90% το 2023 έναντι 8,10% το 2022 (ήτοι αύξηση κατά € 1.021.460).

Τέλος, οι δανειακές υποχρεώσεις (LTV) για το 2023 ήταν 0,77% έναντι 1,82% το 2022, μειωμένες καθώς συνεχίστηκε η εξυπηρέτηση των υφιστάμενων δανείων.

## B.2 Επιχειρηματική επισκόπηση

### Οικονομικό Περιβάλλον

Η ελληνική οικονομία<sup>1</sup> συνέχισε και στη διάρκεια του 2023 να αναπτύσσεται με ικανοποιητικό μεν, αλλά επιβραδυνόμενο ρυθμό. Στην εξέλιξη του ΑΕΠ συνέβαλαν θετικά η ιδιωτική κατανάλωση, οι εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών και οι επενδύσεις. Μικτή εικόνα παρουσιάζουν οι δείκτες της οικονομικής δραστηριότητας. Κάποιοι δείκτες, όπως αυτοί της μεταποιητικής παραγωγής, των κατασκευών και των πωλήσεων επιβατικών αυτοκινήτων, συνέχισαν να καταγράφουν θετικούς ρυθμούς μεταβολής. Κάποιοι άλλοι, όπως αυτοί της βιομηχανικής παραγωγής και των λιανικών πωλήσεων, παρουσίασαν επιβράδυνση ή υποχώρηση. Ταυτόχρονα, οι προσδοκίες των καταναλωτών φαίνεται να επηρεάστηκαν καθοδικά το δεύτερο εξάμηνο του έτους από τις φυσικές καταστροφές που έπληξαν τη χώρα, αλλά και από την επίταση της διεθνούς αβεβαιότητας λόγω των γεωπολιτικών εξελίξεων στη Μέση Ανατολή.

Ο πληθωρισμός που παρουσίασε σημαντική αύξηση στην Ελλάδα και στην Ευρωζώνη τα τελευταία έτη, μειώθηκε κατά το 2023 αλλά παραμένει σε υψηλά επίπεδα για πολύ μεγάλο χρονικό διάστημα. Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα προκειμένου

<sup>1</sup> Νομισματική Πολιτική, Ενδιάμεση Έκθεση 2023 (Δεκ 2023), Τράπεζα της Ελλάδος ([https://www.bankofgreece.gr/Publications/Inter\\_NomPol2023.pdf](https://www.bankofgreece.gr/Publications/Inter_NomPol2023.pdf))





να πιέσει περαιτέρω προς την μείωση του πληθωρισμού, αποφάσισε και το 2023 να προβεί σε σταδιακές αυξήσεις των επιτοκίων της. Ξεχωριστή αναφορά στις επιπτώσεις λόγω πληθωρισμού και επιτοκίων δίνεται στην συνέχεια.

Στον κλάδο των ακινήτων στον οποίο δραστηριοποιείται ο Όμιλος, το 2023 συνέχισε η προσέλκυση σημαντικού επενδυτικού ενδιαφέροντος, με αποτέλεσμα οι τιμές να κινηθούν περαιτέρω ανοδικά, ιδιαίτερα στα ακίνητα υψηλών προδιαγραφών.

Αναλυτικότερα, κατά τη διάρκεια του 2023 η ελληνική αγορά ακινήτων προσέλκυσε σημαντικό επενδυτικό ενδιαφέρον, παρά τις αρνητικές εξελίξεις στο διεθνές περιβάλλον και τις αβεβαιότητες που ανακύπτουν κατά την τελευταία διετία από την εντεινόμενη γεωπολιτική αστάθεια. Οι τιμές των ακινήτων συνέχισαν την ανοδική πορεία τους, καθώς η αυξημένη ζήτηση από το εξωτερικό και το εσωτερικό της χώρας για ακίνητα καλών προδιαγραφών δεν καλύπτεται από την τρέχουσα περιορισμένη προσφορά και συντηρεί υψηλούς ρυθμούς αύξησης, αν και ηπιότερους σε σχέση με προηγούμενες περιόδους. Ωστόσο, πρόδρομοι δείκτες σχετικοί με την εγχώρια αγορά, αλλά και η εξέλιξη των τιμών σε ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο, παραπέμπουν ενδεχομένως σε μια επικείμενη περίοδο διόρθωσης των τιμών, ειδικά για χρήσεις, χαρακτηριστικά και θέσεις ακινήτων χαμηλότερης ζήτησης.

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τα στοιχεία που συλλέγονται από την Τράπεζα της Ελλάδος, το πρώτο εξάμηνο του 2023 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 6,6% σε ετήσια βάση, ενώ οι τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 6,9%. Στην Αθήνα, ο αντίστοιχος ρυθμός αύξησης των τιμών γραφείων ήταν ακόμη υψηλότερος (7,2%), ενώ μεγάλη αύξηση σημειώθηκε και στην υπόλοιπη Ελλάδα (7,3%), μετά από μια μακρά περίοδο σχετικής στασιμότητας στις τιμές.

Ειδικά στον τομέα του τουρισμού<sup>2</sup> στον οποίο απευθύνεται το μεγαλύτερο μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας, πρέπει να σημειωθεί ότι τα μεγέθη κατά το 2023 ξεπέρασαν τα επίπεδα του 2019. Αναλυτικότερα, οι διεθνείς αφίξεις μέχρι και τον Νοέμβριο του έτους αυξήθηκαν κατά 4% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2019, φθάνοντας τα 32 εκατομμύρια, ενώ οι διεθνείς εισπράξεις αυξήθηκαν κατά 12% σε € 19,4 δις. Σε σύγκριση με ανταγωνιστικούς προορισμούς, η Ελλάδα κέρδισε μερίδιο αγοράς το 2023 σε σύγκριση με το 2019 με βάση τις διεθνείς αφίξεις μέχρι τον Οκτώβριο. Η ανάκτηση των επιπέδων πληρότητας στα ξενοδοχεία της Αθήνας σταμάτησε το 2023 με τη ζήτηση να παραμένει σε επίπεδα ρεκόρ. Σε σχέση με το 2019, η πληρότητα ήταν μειωμένη κατά 1,5%, ενώ η μέση τιμή δωματίου (ADR) βελτιώθηκε κατά 29% και ως εκ τούτου το έσοδο ανά επισκέπτη αυξήθηκε κατά 27%.

## Επιπτώσεις στις οικονομικές καταστάσεις

Όπως αναφέρθηκε, ο αυξημένος πληθωρισμός και η αύξηση των επιτοκίων που συνεχίστηκαν εντός της κλειόμενης χρήσης έχουν επιπτώσεις στην οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Αναλυτικότερα, ο αυξημένος πληθωρισμός επιβραδύνει την ανάπτυξη της οικονομίας και μειώνει το διαθέσιμο εισόδημα επιχειρήσεων και νοικοκυριών. Η Εταιρεία έχει προβλέψει στις συμβάσεις μίσθωσης που έχει συνάψει, την σύνδεση των μισθωμάτων με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) και αναπροσαρμόζονται σε ετήσια βάση. Με τον τρόπο αυτό, διαχειρίζεται αποτελεσματικά τον κίνδυνο του πληθωρισμού και διατηρεί σε πραγματικές τιμές σταθερά τα μισθώματά της.

<sup>2</sup> Greek Hospitality Industry Performance (GBR Hospitality Quarterly Newsletter 4<sup>ο</sup> Τρίμηνο 2023)  
<https://www.gbrconsulting.gr/sectors/tourism/newsletter.php>



Σημειώνεται επιπλέον ότι οι ΑΕΕΑΠ εξαιρέθηκαν του ανώτατου ορίου αναπροσαρμογής μισθώματος 3% για εμπορικές και επαγγελματικές μισθώσεις ακινήτων για το έτος 2023 (Ν. 5007/2022, Άρθρο 96 παρ. 3α). Ως αποτέλεσμα, η σημαντική αύξηση στον ΔΤΚ οδήγησε σε σημαντικές αναπροσαρμογές στα μισθώματα που εισπράττει η Εταιρεία και κατά συνέπεια στα έσοδα και την κερδοφορία της.

Ο πληθωρισμός που διατηρήθηκε στην Ευρωζώνη και το 2023 υποχρέωσε την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα να λάβει συνεχόμενες αποφάσεις για την αύξηση των επιτοκίων. Συγκεκριμένα, το Επιτόκιο Παρέμβασης βάσει του οποίου φορολογούνται οι ΑΕΕΑΠ αυξήθηκε 6 φορές εντός του έτους κατά συνολικά 2%. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την σημαντική αύξηση στην φορολόγηση των ΑΕΕΑΠ σε σχέση με τα προηγούμενα έτη καθώς και στην αύξηση των επιτοκίων των δανείων που λαμβάνει η Εταιρεία.

## Σημαντικά Γεγονότα κατά την Κλειόμενη Διαχειριστική Χρήση

### Εταιρικά γεγονότα

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

Περαιτέρω, με την απόφαση ΔΣ της 3ης Ιουλίου 2023 αποφασίστηκε η μερική τροποποίηση της διάθεσης των αντληθέντων κεφαλαίων, η οποία κρίθηκε μη σημαντική καθώς δεν ξεπερνά το 20% των συνολικών κεφαλαίων που αντλήθηκαν, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 22 του Ν. 4706/2020 ως ισχύει. Με την απόφαση αυτή ολοκληρώθηκε η διάθεση των κεφαλαίων που αντλήθηκαν κατά την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών κατά το 2022. Αναλυτική έκθεση περιλαμβάνεται στην Ενότητα Ε. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων.

Επίσης, την 1<sup>η</sup> Ιουνίου 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την σύσταση της 100% θυγατρικής της Εταιρείας Ξιφιάς Real Estate Μονοπρόσωπη Α.Ε. Με την σύσταση εισφέρθηκε από την Εταιρεία προς την θυγατρική μέρος του ακινήτου (οικοπέδου) που κατείχε στον παραλιακό οικισμό Ξιφιά Μονεμβασιάς. Η Εταιρεία έχει ήδη ξεκινήσει την ωρίμανση μελετών για έκδοση οικοδομικής άδειας ξενοδοχειακής μονάδας στο ακίνητό της. Το έργο αναμένεται να ξεκινήσει εντός του 2024 και θα είναι συνολικού ύψους 6 εκ. €.

Με την ΤΓΣ 2023 της 25<sup>ης</sup> Ιουλίου 2023 αποφασίστηκε η Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των € 4.320.000 με ισόποση κεφαλαιοποίηση από το λογαριασμό «διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο» και ταυτόχρονη ισόποση μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 30 του ν.4548/2018. Η με τον τρόπο αυτό επιστροφή κεφαλαίου σε μετρητά στους μετόχους κατά το λόγο συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο ολοκληρώθηκε στις 19.09.2023.

Την 12<sup>η</sup> Οκτωβρίου 2023 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση Ανοιχτού Αλληλόχρεου Λογαριασμού ύψους € 5,0 εκ. προκειμένου να χρηματοδοτήσει διάφορα έργα συμπεριλαμβανομένης της επένδυσης ανέγερσης ξενοδοχείου στην οδό Φαλήρου 22, Αθήνα, σύμφωνα με τα στοιχεία που παρατίθενται στην συνέχεια. Μέχρι τις 31.12.2023 η Εταιρεία δεν είχε προβεί σε εκταμίευση του ανωτέρω ποσού ή μέρους αυτού.



## Ακίνητα & Επενδύσεις

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

- Στις 19 Απριλίου 2023 η Εταιρεία απέκτησε διατηρητέο κτίριο συνολικής επιφάνειας 814 τ.μ. στην οδό Φειδίου 8, Αθήνα, έναντι τιμήματος 4,1 εκ. €. Η Εταιρεία έχει ήδη ξεκινήσει την εκπόνηση μελετών ανακατασκευής του σε ξενοδοχείο.
- Στις 22 Μαΐου 2023 η Εταιρεία απέκτησε ισόγειο κατάστημα μικτής επιφάνειας 167 τ.μ. με υπόγειο 140 τ.μ. επί της οδού Χρυσοστόμου Σμύρνης 11, Θεσσαλονίκη, έναντι τιμήματος 680 χιλ. €. Η αξία του εκτιμήθηκε σε € 854 χιλ.
- Αναφορικά με τα τρία ακίνητα (αγροτεμάχια) στην θέση Λεύκη Ελαφονήσου Λακωνίας που είχε αποκτήσει η Εταιρεία εντός του 2021, μετά την ακύρωση του πλειστηριασμού τα ακίνητα επανήλθαν στην κυριότητά του καθού η εκτέλεση.

Επιπλέον, σχετικά με τις επενδύσεις σε εξέλιξη:

- Στις 2 Ιουνίου 2023 η Εταιρεία έλαβε την με αριθμό 704106 οικοδομική άδεια για την ανακατασκευή σταθμού οχημάτων (οδός Φαλήρου 22, Αθήνα) σε ξενοδοχείο, δυναμικότητας 113 δωματίων. Η Εταιρεία έχει ξεκινήσει τις εργασίες και ο χρόνος ολοκλήρωσης του έργου υπολογίζεται εντός του 2025 ενώ ο εκτιμώμενος συνολικός προϋπολογισμός του εκτιμάται σε € 16 εκ. Η Εταιρεία πρόκειται να λάβει πιστοποίηση LEED για το κτίριο αυτό.
- Κατά το 2023 η Εταιρεία προχώρησε τις μελέτες ωρίμανσης για το έργο της ανάπτυξης 59 κατοικιών στον Ξιφιά Μονεμβασιάς, σε ιδιόκτητο οικόπεδο. Το έργο αναμένεται να ξεκινήσει εντός του 2024 και θα είναι συνολικού προϋπολογισμού € 20 εκ.
- Η Εταιρεία εντός της χρήσης ξεκίνησε τις μελέτες ωρίμανσης για την αξιοποίηση των ακινήτων της που βρίσκονται στην Ασκληπιού 96-96<sup>Α</sup>, Αθήνα και Φειδίου 8, Αθήνα.

## Εξελίξεις αναφορικά με το ακίνητο Φαλήρου 5, Αθήνα

Στην υπόθεση του ακινήτου της Εταιρείας στην οδό Φαλήρου 5, Αθήνα, έχουν λάβει χώρα κατά το 2023 τα ακόλουθα σημαντικά γεγονότα:

- Κατόπιν προσφυγής της εταιρείας στο ΣΥΠΟΘΑ Β', το πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης αυθαίρετου κρίθηκε εσφαλμένο και επανυπολογίστηκε στα ποσά €4.059.204 και €2.029.602 αντίστοιχα, ενώ επικυρώθηκε η έκθεση αυτοψίας αυθαίρετου. Κατά του νέου προστίμου και της έκθεσης αυτοψίας ασκήθηκε αίτηση ακυρώσεως από την Εταιρεία στα Διοικητικά Δικαστήρια, επί της οποίας εκκρεμεί η έκδοση απόφασης. Η Εταιρεία προέβη σε ρύθμιση των προστίμων σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία. Ήδη η Εταιρεία άσκησε αγωγή κατά του Δήμου Αθηναίων ζητώντας να αναγνωριστεί η αξιωσή της ποσού 6.088.805 € που προέρχεται από το πρόστιμο λόγω αστικής ευθύνης του, επιφυλασσόμενη και για κάθε περαιτέρω ζημία της.



- Κρίθηκε παράνομη ως «ανυπόστατη» η μερική ανάκληση της άδειας δόμησης του κτιρίου τόσο από το ΣΥΠΟΘΑ Α΄ της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, όσο και από το Διοικητικό Εφετείο Αθηνών και από το Τριμελές Συμβούλιο Συμμόρφωσης του ΣτΕ, το οποίο με το υπ΄ αριθ. 15/2023 Πρακτικό που εξέδωσε υποχρέωσε τον Δήμο Αθηναίων να εκδώσει ορθώς την πράξη μερικής ανάκλησης της αδειας, με αναδρομική ισχύ. Ο Δήμος Αθηναίων προέβη στις 5.7.2023 σε «ορθή επανάληψη της πράξης μερικής ανάκλησης της αδειας δόμησης 15/2017» κατά της οποίας η εταιρεία προσέφυγε δικαστικά και αναμένεται η έκδοση απόφασής.
- Με το ως άνω υπ΄ αριθ. 15/2023 Πρακτικό του Συμβουλίου Συμμόρφωσης του ΣτΕ ανατέθηκε στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής και το ΥΠΕΝ αρχικά το έργο της υλικής κατεδάφισης των τμημάτων του κτιρίου που χαρακτηρίστηκαν αυθαίρετα, ενώ ζητήθηκε από την εταιρεία να εκπονήσει τις μελέτες κατεδάφισης. Στη συνέχεια, εκδόθηκε το υπ΄ αριθ. 19/2023 νεότερο Πρακτικό του Συμβουλίου Συμμόρφωσης του ΣτΕ, το οποίο, μετά από την άρνηση της εταιρείας να αναλάβει την εκπόνηση των μελετών και αναγνωρίζοντας τις νομικές και τεχνικές δυσχέρειες που προκύπτουν στο εν λόγω έργο, ανέθεσε στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής και την κατάρτιση των μελετών και παρείχε προθεσμία 6 μηνών στις υπηρεσίες για την πρόοδο της διαδικασίας της προκήρυξης. Η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής έχει ζητήσει την έγκριση των απαιτούμενων κονδυλίων για την πρόσληψη συμβούλων ώστε να προχωρήσει στην έκδοση προκήρυξης.
- Με τα ως άνω υπ΄ αριθ. 15 και 19/2023 Πρακτικά του Συμβουλίου Συμμόρφωσης του ΣτΕ ζητήθηκε από το Υπουργείο Τουρισμού, μετά την «ορθή επανάληψη» της μερικής ανάκλησης της άδειας δόμησης, να προβεί σε σφράγιση της ξενοδοχειακής επιχείρησης που λειτουργεί στο κτίριο. Το Υπουργείο Τουρισμού εξέδωσε στις 17.8.2023 απόφαση σφράγισης κατά της μισθώτριας εταιρείας, της οποίας ανεστάλη η εκτέλεση κατόπιν δικαστικής προσφυγής. Ήδη, στις 29.3.2024, δυνάμει προσωρινής διαταγής του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών σφραγίστηκαν οι χώροι ύπερθεν των 24 μέτρων, ενώ εκκρεμεί η έκδοση απόφασης επί της αιτήσεως αναστολής που έχει ασκήσει η εν λόγω ξενοδοχειακή εταιρεία.

## Προοπτικές για τη χρήση 2024

Οι κίνδυνοι για την ανάπτυξη στην παγκόσμια και την ευρωπαϊκή οικονομία παραμένουν σοβαροί. Η όξυνση της γεωπολιτικής αβεβαιότητας στη Μέση Ανατολή και την Ουκρανία, η αυξημένη μεταβλητότητα στις διεθνείς τιμές των εμπορευμάτων και η περαιτέρω κάμψη του διεθνούς εμπορίου θα ενισχύσουν το δίπτυχο χαμηλότερης ανάπτυξης και υψηλού πληθωρισμού, επιτείνοντας τον κίνδυνο για ενίσχυση των πληθωριστικών προσδοκιών και διατήρηση των βασικών επιτοκίων σε υψηλότερα επίπεδα για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα.

Σε ό,τι αφορά τον τουρισμό, οι προοπτικές για την τουριστική περίοδο του 2024 είναι θετικές<sup>3</sup>. Το έτος 2023 έδειξε ότι ο ελληνικός τουρισμός δεν επηρεάστηκε από τον υψηλό πληθωρισμό, τα χαμηλότερα διαθέσιμα εισοδήματα, την παγκόσμια οικονομική επιβράδυνση και τις γεωπολιτικές συγκρούσεις. Οι προοπτικές του ελληνικού τουρισμού για το 2024 παρουσιάζονται ευοίωνες παρά τις πιέσεις στην εξωτερική ζήτηση, εξαιτίας του υψηλού -αν και επιβραδυνόμενου- πληθωρισμού στα ευρωπαϊκά κράτη και τις γεωπολιτικές εντάσεις στην Ουκρανία, τη Μέση Ανατολή και, πρόσφατα, την Ερυθρά Θάλασσα. Οι προοπτικές αυτές αποτυπώνονται στις αισιόδοξες επιχειρηματικές προσδοκίες του κλάδου, στην ετήσια

<sup>3</sup> Δελτίο Οικονομικών Εξελίξεων 05.03.2024 Alpha Bank

<https://www.alpha.gr/-/media/AlphaGr/Files/Group/Agores/Weekly-economic-report/2024/weekly05032024.pdf>



άνοδο των κρατήσεων αεροπορικών εισιτηρίων, αλλά και στις συμφωνίες που έχουν ήδη συνάψει οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις.

Όπως αναφέρθηκε, τα μισθώματα της Εταιρείας είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με τον ΔΤΚ και αναπροσαρμόζονται σε ετήσια βάση. Όπως και τα προηγούμενα έτη, για το 2024 οι ΑΕΕΑΠ εξαιρέθηκαν από το ανώτατο όριο του 3% στις αναπροσαρμογές μισθώσεων που επιβλήθηκε με το Άρθρο 57 του Ν. 5079/2023. Ως αποτέλεσμα και με βάση τον υψηλό πληθωρισμό που εκτιμάται ότι θα συνεχιστεί και το 2024, τα έσοδα αναμένεται να είναι αυξημένα.

Επιπλέον, ο Μηχανισμός Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF), εκτιμάται ότι θα συνεισφέρει ποσό πάνω από € 30 δις συνολικά μέσω επιχορηγήσεων και δανείων με ευνοϊκούς όρους και αναμένεται ότι θα παρέχει σημαντική ενίσχυση στην ευρύτερη ελληνική οικονομία.

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

Κατά το 2024, η εταιρεία θα προχωρήσει στην περαιτέρω υλοποίηση του επενδυτικού της σχεδίου με την υλοποίηση των έργων της και την ωρίμανση/ αδειοδότηση των νέων επενδύσεων για την αξιοποίηση ακινήτων που είναι ήδη ενταγμένα στο χαρτοφυλάκιό της.

### **Μεταγενέστερα Γεγονότα**

Η Εταιρεία στις 6 Μαρτίου 2024 προέβη σε πρόωρη εξόφληση ομολογιακού δανείου ύψους € 4,2 εκ. που είχε λάβει τον Οκτώβριο 2018. Επίσης, στις 8 Μαρτίου 2024 προέβη σε πρόωρη εξόφληση δανείου ύψους € 0,5 εκ. που είχε λάβει τον Μάρτιο 2021.

Στις 29 Μαρτίου 2024 το Υπουργείο Τουρισμού προέβη σε μερική σφράγιση της ξενοδοχειακής επιχείρησης COCO-MAT Athens BC, που λειτουργεί η μισθώτρια εταιρεία Hotel Cluster AE στο κτίριο ιδιοκτησίας της Εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5, Κουκάκι και συγκεκριμένα των χώρους που βρίσκονται άνωθεν της στάθμης των 24 μέτρων καθώς και του δώματος, σύμφωνα με προσωρινή διαταγή του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών. Το υπόλοιπο τμήμα του ξενοδοχείου συνεχίζει να λειτουργεί κανονικά. Η Εταιρεία θα αναμένει τις εξελίξεις δεδομένου ότι εκκρεμεί ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών αίτηση αναστολής της ανωτέρω μισθώτριας εταιρείας κατά του Υπουργείου Τουρισμού, επί της οποίας αναμένεται το επόμενο διάστημα η έκδοση απόφασης οπότε και θα προβεί σε κάθε ενέργεια για την προάσπιση των συμφερόντων της.

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

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στον Όμιλο ή στην Εταιρεία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α.. πέραν όσων αναφέρονται στη Σημ. 30 Μεταγενέστερα γεγονότα.



## Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2023 δεν διέθετε υποκαταστήματα.

## Ιδίες Μετοχές

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

Κατά την 31.12.2023 η Εταιρεία διέθετε 2.276.702 ίδιες μετοχές (5,27% του μετοχικού κεφαλαίου). Η αποτίμηση των μετοχών αυτών ανήλθε κατά την ημερομηνία αυτή σε € 7.330.980.

Για τις μετοχές αυτές ισχύουν τα ακόλουθα σύμφωνα με το Άρθρο 50 Ν. 4548/2018 ως ισχύει:

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

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

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

## Έρευνα και Ανάπτυξη

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

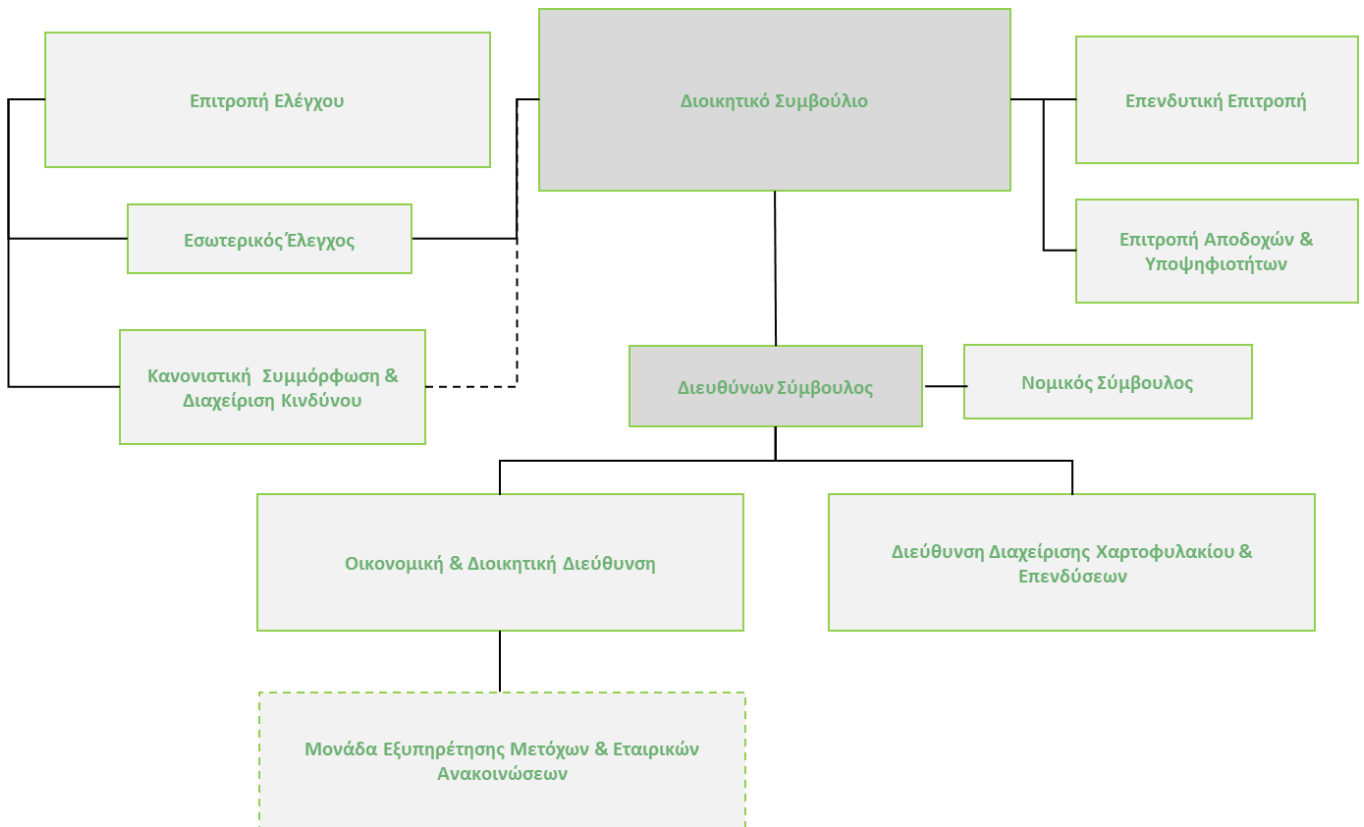
- μελέτες βέλτιστης ανάπτυξης,
- μελέτες μηχανικών για την έκδοση οικοδομικών αδειών,
- μελέτες βιωσιμότητας,
- μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων,
- μελέτες για ενέργειες ESG

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

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

## Οργανωτική δομή

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



Κατά την 31.12.2023 η Εταιρεία απασχολούσε 7 εργαζόμενους με συμβάσεις εξαρτημένης εργασίας, με προσήλωση στη διατήρηση υψηλού επιπέδου επαγγελματισμού και δεξιοτήτων.

### Πληροφοριακά συστήματα & Λογιστικό πρόγραμμα

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

### B.3 Σημαντικοί Κίνδυνοι

#### A) Κίνδυνος αγοράς

##### i. Κίνδυνος τιμών

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

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



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

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

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

#### ii. Κίνδυνος πληθωρισμού

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

#### iii. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων

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

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

Ενδεικτικά αναφέρεται ότι σε περίπτωση που μεταβληθεί το Euribor κατά +1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου για το 2023 θα είναι αντίστοιχα € 13.643 ζημία (λόγω αύξησης του κόστους δανεισμού) ενώ αν μεταβληθεί κατά -1% η





επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου για το 2023 θα είναι αντίστοιχα € 13.643 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 31.12.2023 σε 95,4% έναντι 98,5% στις 31.12.2022 ετησίως (Σημ. 28 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη).

#### **Γ) Κίνδυνος ρευστότητας**

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

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

σύμφωνα με τον Κανονισμό Εσωτερικής Λειτουργίας που εφαρμόζει η Εταιρεία.

#### **Δ) Κίνδυνος εποπτικών αρχών και συμμόρφωσης**

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



## Ε) Εξωτερικοί παράγοντες

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

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

## B.4 Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

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

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

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

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, για τις χρήσεις που έληξαν στις 31.12.2023 και 31.12.2022 για τον Όμιλο και την Εταιρεία περιγράφονται αναλυτικά στη Σημ. 28 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

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

A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΑΡ. ΓΕΜΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΥΝΔΕΣΗΣ
1.	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΙΚΙΑΚΟΥ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	128686246000	Η εταιρεία αυτή ελέγχεται από τον βασικό μέτοχο της εταιρείας και Πρόεδρο Δ.Σ. Μιχαήλ Ευμορφίδη κατά ποσοστό 50%. Επίσης ο μέτοχος της εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδης διατηρεί τη θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου της συνδεδεμένης.
2.	SPICK AND SPAN ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΠΛΥΝΤΗΡΙΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	123468301000	Η εταιρεία αυτή ελέγχεται από τον βασικό μέτοχο της εταιρείας και Πρόεδρο Δ.Σ. Μιχαήλ Ευμορφίδη.



A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΑΡ. ΓΕΜΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΥΝΔΕΣΗΣ
3.	A. ΤΕΡΖΑΚΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	130004001000	Η εταιρεία αυτή αποτελεί θυγατρική της υπό 2. SPICK AND SPAN Υπηρεσίες Επαγγελματικών Πλυντηρίων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία.
4.	HOTEL CLUSTER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	144044601000	Η εταιρεία αυτή ελέγχεται από τον βασικό μέτοχο της εταιρείας και Πρόεδρο Δ.Σ. Μιχαήλ Ευμορφίδη.
5.	ΖΗΛΟΤΣ ΟΦ ΝΑΤΟΥΡ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΛΛΥΝΤΙΚΩΝ	144698301000	Η εταιρεία αυτή ελέγχεται από τον βασικό μέτοχο της εταιρείας και Πρόεδρο Δ.Σ. Μιχαήλ Ευμορφίδη.
6.	PUMPKIN AND BAMBOO ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΑ ΞΥΛΙΝΩΝ ΠΟΔΗΛΑΤΩΝ ΑΕ	139726301000	Η εταιρεία αυτή ελέγχεται από τον βασικό μέτοχο της εταιρείας και Πρόεδρο Δ.Σ. Μιχαήλ Ευμορφίδη.
7.	ΤΟ AND FRO ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΙΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΙΚΕ	145624901000	Η Εταιρεία ελέγχεται από τον βασικό μέτοχο της Εταιρείας Παύλο Ευμορφίδη.
8.	COCO-MAT FARMS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	163880339000	Η Εταιρεία ελέγχεται από τον Δημήτριο – Αλέξανδρο Ευμορφίδη, υιό του βασικού μετόχου της Εταιρείας και Πρόεδρο Δ.Σ. Μιχαήλ Ευμορφίδη.
9.	PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	123640801000	Η Εταιρεία αυτή είναι 100% θυγατρική της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ.
10.	CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	008007801000	Η Εταιρεία αυτή είναι 100% θυγατρική της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ.
11.	ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE MON. ΑΕ	170907001000	Η Εταιρεία αυτή είναι 100% θυγατρική της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ.
12.	ΜΙΧΑΗΛ Δ. ΕΥΜΟΡΦΙΔΗΣ	-	Βασικός μέτοχος της Εταιρείας
13.	ΠΑΥΛΟΣ Δ. ΕΥΜΟΡΦΙΔΗΣ	-	Βασικός μέτοχος της Εταιρείας
14.	ΌΛΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΕΝΟΤΗΤΑ Β.11 Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης	-	Μέλη Διοίκησης & Διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας και του Ομίλου

## B.5 Μη Χρηματοοικονομική πληροφόρηση

Η Εταιρεία βρίσκεται σε πορεία περαιτέρω ανάπτυξης της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης της και του τρίπτυχου Περιβάλλον – Κοινωνία – Διακυβέρνησης (Environment, Social, Governance – ESG), παρακολουθώντας και εξελίσσοντας τη στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης της. Εντός της χρήσης 2023 εστίασε κυρίως στα ακόλουθα:

### Περιβαλλοντικά Ζητήματα

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



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

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην ανάπτυξη ακινήτων και στην υλοποίηση σχετικών κατασκευαστικών έργων. Λαμβάνεται μέριμνα ώστε η επίδραση στο περιβάλλον να είναι η ελάχιστη δυνατή. Για τα νέα κτίρια που αναπτύσσει, ο Όμιλος φροντίζει να λαμβάνεται πιστοποίηση κατά LEED ενώ στο πλαίσιο της συμμόρφωσης με τον ισχύοντα Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης, ελαχιστοποιείται το περιβαλλοντικό αντίκτυπο από την λειτουργία των κτιρίων. Για τα παραπάνω θέματα, ο Όμιλος προβαίνει σε ενημερώσεις και ανακοινώσεις προς τους εμπλεκόμενους φορείς και την κοινωνία.

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

### **Κοινωνία και ανθρώπινο δυναμικό**

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

Για τον λόγο αυτό η Εταιρεία προασπίζεται την πολυμορφία και τις ίσες ευκαιρίες στον εργασιακό τομέα, δεν κάνει διακρίσεις στην πρόσληψη/επιλογή, στις αποδοχές, την ανάθεση εργασιακών καθηκόντων ή σε λυιές 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. 4706/2022, η οποία είναι τριμελής και αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Η Επιτροπή αναφέρεται στο ΔΣ και έχει ως σκοπό α) την παροχή συνδρομής στο Δ.Σ. για την κατάρτιση πολιτικής αποδοχών των μελών του Δ.Σ., των διευθυντικών στελεχών και γενικότερα της πολιτικής αμοιβών των στελεχών της Εταιρείας και β) τον εντοπισμό και την πρόταση προς το Δ.Σ. προσώπων που είναι κατάλληλα για την απόκτηση της ιδιότητας του μέλους Δ.Σ.



βάσει διαδικασίας που προβλέπεται στον κανονισμό λειτουργίας της, ενώ υποβάλλει πρόταση στη Γενική Συνέλευση για τα κατάλληλα πρόσωπα, ως υποψήφια για την πλήρωση των θέσεων της Επιτροπής Ελέγχου, στις περιπτώσεις που απαιτείται. Η λειτουργία της διέπεται από τον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων ο οποίος μεταξύ άλλων προβλέπει:

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

Περαιτέρω, εφαρμόζονται:

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. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν κάνει διακρίσεις στην πρόσληψη/επιλογή υποψηφίων ενώ διασφαλίζει:

- επαρκή εκπροσώπηση ανά φύλο και συγκεκριμένα τουλάχιστον του υποχρεωτικού από τον Νομό ποσοστού είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) επί του συνόλου των μελών του ΔΣ.,
- εξασφάλιση ίσης μεταχείρισης και η παροχή ίσων ευκαιριών, ανεξαρτήτως φύλου, φυλής, χρώματος, εθνικής, εθνοτικής ή κοινωνικής προέλευσης, θρησκείας ή πεποιθήσεων, παρουσίας, γέννησης, οικογενειακής κατάστασης, αναπηρίας, ηλικίας ή σεξουαλικού προσανατολισμού

β) Σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζομένων

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

γ) Υγιεινή και ασφάλεια στην εργασία

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

δ) Συστήματα εκπαίδευσης, τρόπος προαγωγών και άλλα

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



#### ε) Δείκτες υγείας και ασφάλειας εργαζομένων

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

- Δείκτης τραυματισμών στο χώρο εργασίας : 0%
- Δείκτης χαμένων ημερών εργασίας: 0% (για πόσες συνολικά ημέρες οι εργαζόμενοι ήταν απόντες λόγω ατυχήματος στους χώρους εργασίας)
- Δείκτες ασφάλειας γραφείων: Για την εξασφάλιση της ασφάλειας τόσο των εργαζομένων όσο και των φυσικών αρχείων του Ομίλου τηρούνται όλες οι απαραίτητες προδιαγραφές ασφαλείας (συστήματα ασφαλείας, σύστημα πυρανίχνευσης και σχέδιο εκκένωσης των γραφείων).
- Δείκτες Κοινωνικών και Ανθρώπινων Πόρων: Η Εταιρεία, την 31.12.2023, απασχολούσε 7 εργαζομένους εκ των οποίων 1 άνδρας και 6 γυναίκες. Οι θυγατρικές δεν απασχολούσαν προσωπικό.

Βασικός σκοπός του Ομίλου είναι να αναβαθμίσει τις δεξιότητες του προσωπικού του μέσω της διενέργειας επιμορφωτικών σεμιναρίων στους τομείς που κρίνεται πως χρειάζεται ενίσχυση των δεξιοτήτων των εργαζομένων. Συγκεκριμένα, κατά τη διάρκεια του 2023 τρία στελέχη του Ομίλου παρακολούθησαν τρία σεμινάρια βραχυχρόνιου χαρακτήρα.

#### Διακυβέρνηση

Για την εταιρική διακυβέρνηση η Εταιρεία εφαρμόζει το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο που έχει εισάγει τόσο ο Ν.4706/2020 όσο και ο Ελληνικός Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης, το οποίο υιοθετεί και εφαρμόζει από τον Ιούλιο 2021. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι η Εταιρεία εφαρμόζει:

- Κώδικα Δεοντολογίας
- Πολιτική Κανονιστικής Συμμόρφωσης
- Πολιτική Διαχείρισης Κινδύνων
- Πολιτική για την Αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου
- Πολιτική Σύγκρουσης Συμφερόντων
- Πολιτική Αποδοχών των μελών του Δ.Σ.
- Πολιτική Καταλληλότητας των Μελών του Δ.Σ.

#### **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 2023 ανερχόταν στο ποσό των € 43.200.000 διαιρούμενο συνολικά σε 43.200.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1 εκάστη. Όλες οι μετοχές της εταιρείας έχουν εισαχθεί προς διαπραγμάτευση στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Αναλυτικά στοιχεία αναφορικά με τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των μετοχών αυτών περιλαμβάνονται στο καταστατικό της Εταιρείας.

## Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

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

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

Τα φυσικά ή/και νομικά πρόσωπα που συμμετέχουν άμεσα ή έμμεσα στην Εταιρεία σε ποσοστό άνω του 5% στις 31.12.2023 είναι τα εξής:

Μέτοχος	Ποσοστό συμμετοχής
Πάυλος Δ. Ευμορφίδης	42,83%
Μιχαήλ Δ. Ευμορφίδης	38,25%

Στον παραπάνω πίνακα δεν περιλαμβάνεται η Εταιρεία που κατείχε ίδιες μετοχές που αντιστοιχούσαν σε 5,27% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, όπως αναλύθηκε ανωτέρω στο κεφάλαιο Β.2 Επιχειρηματική επισκόπηση.

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

## Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

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

## Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν προβλέπονται στο καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

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

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

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

Οι κανόνες διορισμού και αντικατάστασης των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τροποποίησης του καταστατικού της Εταιρείας είναι οι προβλεπόμενοι στις διατάξεις του Ν. 4548/2018. Συγκεκριμένα, η τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας προϋποθέτει λήψη σχετικής απόφασης από τη Γενική Συνέλευση, σύμφωνα με τα οριζόμενα από τη νομοθεσία. Ο διορισμός των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου γίνεται από τη Γενική Συνέλευση. Σε περίπτωση αντικατάστασης μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου η απόφαση λαμβάνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο κατόπιν



απόφασης της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων και υποβάλλεται προς επικύρωση στην επόμενη Γενική Συνέλευση.

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

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

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

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

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

Κατά την 31.12.2023 η Εταιρεία διέθετε 2.276.702 ίδιες μετοχές (5,27% του μετοχικού κεφαλαίου). Για τις μετοχές αυτές ισχύουν τα ακόλουθα σύμφωνα με το Άρθρο 50 Ν. 4548/2018 ως ισχύει:

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

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

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

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

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

Δεν υφίσταται τέτοιου είδους συμφωνία.





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

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

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

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

Σε εφαρμογή της απόφασης αυτής, η Εταιρεία προέβη σε απόκτηση ιδίων μετοχών καθώς αυτό κρίθηκε ότι είναι προς το συμφέρον της και προς το συμφέρον των μετόχων της. Η Εταιρεία συνέχισε το πρόγραμμα απόκτησης ιδίων μετοχών κατά την εξεταζόμενη χρήση. Συγκεκριμένα, εντός της κλειόμενης χρήσης η Εταιρεία απέκτησε 1.678.525 ίδιες μετοχές με ονομαστική αξία € 1.678.525 (€ 1 ανά μετοχή) ενώ δεν μεταβιβάστηκαν ίδιες μετοχές. Οι μετοχές που αποκτήθηκαν αντιπροσωπεύουν το 3,89% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Το κόστος κτήσης ανήλθε σε € 3.809.223 (€ 2,27 / μετοχή) ενώ η αξία τους στις 31.12.2023 σε € 7.330.980 (€ 3,22 / μετοχή).

Ως αποτέλεσμα, στις 31.12.2023 η Εταιρεία διέθετε συνολικά 2.276.702 κοινές μετοχές με ονομαστική αξία € 2.276.702 (€ 1 ανά μετοχή) οι οποίες αντιπροσωπεύουν το 5,27% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

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

#### **Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας**

Η Εταιρεία αποσκοπεί μέσω της ανάπτυξης των ακινήτων της να διευρύνει την αξία του χαρτοφυλακίου της. Κατά το επόμενο έτος (2024) πρόκειται να ξεκινήσει ή να συνεχίσει την υλοποίηση σημαντικών επενδύσεων επί υφιστάμενων ακινήτων του χαρτοφυλακίου της. Αναφέρονται ως σημαντικότερες από πλευράς μεγέθους οι:

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

Επίσης, εντός της επόμενης χρήσης θα προχωρήσει η ωρίμανση σημαντικών έργων:

- Ανακατασκευή ξενοδοχείου σε διατηρητέο κτίριο επί της οδού Φειδίου 8, του Δήμου Αθηναίων.
- Κατασκευή σύνθετης τουριστικής μονάδας σε ιδιόκτητο ακίνητο (οικόπεδο) στα Αραχωβίτικα του Δήμου Πάτρας.

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

Παράλληλα, στο πλαίσιο της διαχείρισης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της, η Εταιρεία διαπραγματεύεται τους όρους των μισθώσεων, με στόχο να συνάψει μισθωτικές συμβάσεις με ευνοϊκούς όρους που συνάδουν με τη στρατηγική της και



ανταποκρίνονται στους όρους της αγοράς, εκμεταλλεζόμενη πιθανές δυνατότητες περαιτέρω αξιοποίησης των ακινήτων της.

#### **Δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης**

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

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

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

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

#### **Απόκτηση ιδίων μετοχών**

Αναλύθηκε στην ενότητα Β.2 Επιχειρηματική επισκόπηση της παρούσας έκθεσης.

#### **Ύπαρξη υποκαταστημάτων της Εταιρείας**

Η Εταιρεία στις 31.12.2023 δεν διέθετε υποκαταστήματα.

#### **Χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων**

Η Εταιρεία στις 31.12.2023 δεν διέθετε χρηματοπιστωτικά μέσα.

### **Β.10 Πληροφοριακά στοιχεία Οδηγίας 2004/25/ΕΚ**

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

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

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

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

Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (θ), της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ, οι εξουσίες των μελών του Δ.Σ. είναι οι προβλεπόμενες του Ν. 4548/2018 και του Κανονισμού Εσωτερικής Λειτουργίας που εφαρμόζει



η Εταιρεία. Ως προς την δυνατότητα έκδοσης ή επαναγοράς μετοχών, αυτή περιγράφεται στο τμήμα Β.7 Πληροφοριακά στοιχεία Ν. 3556/2007 - Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Έκθεσης Διαχείρισης.

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

### **Β.11 Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης**

Η Εταιρεία έχει υποχρέωση να συντάξει δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης σύμφωνα με το άρθρο 152 του Ν. 4548/2018, σύμφωνα με το άρθρο 18 του Ν. 4706 καθώς και σύμφωνα με τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΚΕΔ) που εφαρμόζει υποχρεωτικά (άρθρο 17 Ν. 4706/2022). Η Δήλωση αυτή συμπεριλαμβάνεται ως ειδικό τμήμα της έκθεσης διαχείρισης και περιέχει τις πληροφορίες που παρατίθενται στη συνέχεια.

#### **α) Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης**

Η Εταιρεία, συμμορφούμενη με το Ν. 4706/2022, έχει υιοθετήσει και ακολουθεί τις γενικές αρχές του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΚΕΔ - Έκδοση 06/ 2022) που συντάχθηκε από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ) για τις Εισηγμένες Εταιρείες. Το ΕΣΕΔ αναγνωρίστηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς με την με αρ. 916/7-6-2023 απόφαση του Δ.Σ. της ως Εθνικός Φορέας Εγνωσμένου Κύρους για την έκδοση Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4706/2022.

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

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

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

#### **β) Αποκλίσεις από τον ΚΕΔ**

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



A/A	Σχετική παρ. ΚΕΔ	Περιγραφή Ειδικής Πρακτικής	Τεκμηρίωση απόκλισης
<b>Μέρος Α</b>			
<b>Διοικητικό Συμβούλιο</b>			
1.	1.15 & 1.16	<p>Το Διοικητικό Συμβούλιο θεσπίζει Κανονισμό Λειτουργίας του, στον οποίο περιγράφεται τουλάχιστον ο τρόπος που συνέρχεται και λαμβάνει αποφάσεις και οι διαδικασίες που ακολουθεί, λαμβάνοντας υπόψη τα σχετικώς οριζόμενα στο Καταστατικό και στις υποχρεωτικές διατάξεις του νόμου.</p> <p>Ο Κανονισμός Λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου συντάσσεται συμμορφούμενος προς τις αρχές του Κώδικα ή άλλως επεξηγώντας τις αποκλίσεις.</p>	<p>Ο τρόπος λειτουργίας του ΔΣ περιγράφεται εντός του ΚΕΛ και δεν έχει καταρτισθεί ως ξεχωριστό κείμενο.</p>
2.	2.2.15, 2.2.18	<p>Η εταιρεία διασφαλίζει ότι τα κριτήρια πολυμορφίας αφορούν πέρα από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα ανώτατα ή και ανώτερα διευθυντικά στελέχη με συγκεκριμένους στόχους εκπροσώπησης ανά φύλο, καθώς και χρονοδιαγράμματα για την επίτευξη αυτών.</p> <p>Τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν συμμετέχουν σε Διοικητικά Συμβούλια περισσότερων των πέντε (5) εισηγμένων εταιρειών, και στην περίπτωση του Προέδρου περισσότερων των τριών (3)</p>	<p>Η Εταιρεία κατά την λειτουργία της τηρεί τις συγκεκριμένες Ειδικές Πρακτικές. Στην επόμενη αναθεώρηση της πολιτικής καταλληλότητας θα γίνει αναλυτικότερη αναφορά.</p>
<b>Μέρος Β</b>			
<b>Εταιρικό Συμφέρον</b>			
3.	5.4	<p>Το Διοικητικό Συμβούλιο μεριμνά για την ύπαρξη μηχανισμών γνώσης και κατανόησης των συμφερόντων των ενδιαφερομένων μερών και παρακολουθεί την αποτελεσματικότητά τους.</p>	<p>Η Εταιρεία εφαρμόζει σε εθελοντική βάση Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης. Σημειώνεται δε ότι με βάση το άρθρο 151 του ν.4548/2018, η ευθυγράμμιση της Εταιρείας με τα κριτήρια ESG δεν αποτελεί θεσμική της υποχρέωση.</p>

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

Η εταιρεία έχει αναπτύξει ένα επαρκές και αποτελεσματικό Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) ως προς τη χρηματοοικονομική και μη πληροφόρηση. Το σύστημα εσωτερικού ελέγχου περιλαμβάνει τον εσωτερικό έλεγχο, τους ελεγκτικούς μηχανισμούς και τις δικλίδες ασφαλείας καθώς και τη διαχείριση κινδύνων και την κανονιστική συμμόρφωση,



συμβάλλοντας έτσι στην ασφαλή και αποτελεσματική λειτουργία της εταιρείας. Όλοι αυτοί οι τομείς επιβλέπονται από την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας.

### Επιτροπή Ελέγχου

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

- παρακολούθηση και αξιολόγηση της ορθής λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων
- παρακολούθηση της διαδικασίας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και της αξιοπιστίας των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας
- επισκόπηση και παρακολούθηση των ευρημάτων των Εποπτικών και Φορολογικών Αρχών που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση της Εταιρείας (όπως π.χ. φορολογικές διαφορές, αλλαγές στους φορολογικούς νόμους)
- αξιολόγηση και πρόταση στη Γ.Σ. των Ορκωτών Ελεγκτών της Εταιρείας, παρακολούθηση της ανεξαρτησίας και ακεραιότητας τους και του ύψους της αμοιβής τους
- επικοινωνία και συζήτηση με τους Ορκωτούς Ελεγκτές επί των ευρημάτων, παρατηρήσεων, προτάσεών τους κατά την πορεία του τακτικού ελέγχου, με στόχο τον εντοπισμό αδυναμιών του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας
- εποπτεία και επικαιροποίηση του Κανονισμού Εσωτερικής Λειτουργίας 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.
- παρακολούθηση της εφαρμογής και εξέταση της αποτελεσματικότητας του Κώδικα Δεοντολογίας και της Πολιτικής και Διαδικασίας Διαχείρισης Σύγκρουσης Συμφερόντων
- λήψη καταγγελιών/ αναφορών ή ερωτήσεων σε θέματα Δεοντολογίας και εξέταση με απόκριση σε κάθε περίπτωση
- εξέταση Συγκρούσεων Συμφερόντων κατά τις συναλλαγές της Εταιρείας και υποβολή στο Δ.Σ. σχετικών αναφορών
- επανεξέταση του Κώδικα Δεοντολογίας και της Πολιτικής και Διαδικασίας Διαχείρισης Σύγκρουσης Συμφερόντων και πρόταση αναπροσαρμογών
- διασφάλιση εκτέλεσης περιοδικής αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας

### **Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου**

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

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

- για την παρακολούθηση, τον έλεγχο και την αξιολόγηση της επάρκειας και της αποτελεσματικότητας εφαρμογής του κανονισμού λειτουργίας και του συστήματος εσωτερικού ελέγχου ιδίως ως προς την επάρκεια και την ορθότητα της παρεχόμενης χρηματοοικονομικής και μη πληροφόρησης, της διαχείρισης κινδύνων, της κανονιστικής συμμόρφωσης και του κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης που έχει υιοθετήσει η Εταιρεία, τους μηχανισμούς διασφάλισης ποιότητας, τους μηχανισμούς εταιρικής διακυβέρνησης και την τήρηση των δεσμεύσεων που περιέχονται σε ενημερωτικά δελτία και τα επιχειρηματικά σχέδια της Εταιρείας σχετικά με τη χρήση των κεφαλαίων που αντλήθηκαν από τη ρυθμιζόμενη αγορά.
- για την τακτική υποβολή γραπτών εκθέσεων για θέματα εσωτερικού ελέγχου, προς τις ελεγχόμενες μονάδες, στις οποίες θα αναφέρονται ευρήματα που αφορούν τα ως άνω θέματα, οι κίνδυνοι που απορρέουν από αυτά και οι



προτάσεις βελτίωσης, εάν υπάρχουν. Οι εκθέσεις της παρούσας, μετά από την ενσωμάτωση των σχετικών απόψεων από τις ελεγχόμενες μονάδες, τις συμφωνημένες δράσεις, αν υπάρχουν, ή την αποδοχή του κινδύνου της μη ανάληψης δράσης από αυτές, τους περιορισμούς στο εύρος ελέγχου της, αν υπάρχουν, τις τελικές προτάσεις εσωτερικού ελέγχου και τα αποτελέσματα της ανταπόκρισης των ελεγχόμενων μονάδων της Εταιρείας στις προτάσεις της, υποβάλλονται ανά τρίμηνο στην επιτροπή ελέγχου.

- για την υποβολή κάθε τρεις (3) τουλάχιστον μήνες στην επιτροπή ελέγχου αναφορών στις οποίες περιλαμβάνονται τα σημαντικότερα θέματα και οι προτάσεις της, σχετικά με τα ανωτέρω περιγραφόμενα καθήκοντά της, τις οποίες η επιτροπή ελέγχου παρουσιάζει και υποβάλλει μαζί με τις παρατηρήσεις της στο Διοικητικό Συμβούλιο.

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

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

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

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

Η υποχρέωση οργάνωσης και λειτουργίας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας προβλέπεται στα Άρθρα 15 και 16 του Ν. 4706/2022 «Εταιρική διακυβέρνηση ανωνύμων εταιρειών, σύγχρονη αγορά κεφαλαίου, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2017/828 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, μέτρα προς εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1131 και άλλες διατάξεις», όπως ισχύουν. Σύμφωνα με αυτά, ο Υπεύθυνος Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της ΑΕΕΑΠ ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, έπειτα από πρόταση της επιτροπής ελέγχου, είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης υπάλληλος, προσωπικά και λειτουργικά ανεξάρτητος και αντικειμενικός κατά την άσκηση των καθηκόντων του και διαθέτει τις κατάλληλες γνώσεις και σχετική επαγγελματική εμπειρία. Υπάγεται διοικητικά στον διευθύνοντα σύμβουλο και λειτουργικά στην επιτροπή ελέγχου. Ως επικεφαλής της μονάδας εσωτερικού ελέγχου, δεν μπορεί να είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ή μέλος με δικαίωμα ψήφου σε επιτροπές διαρκούς χαρακτήρα της Εταιρείας και να έχει στενούς δεσμούς με οιονδήποτε κατέχει μία από τις παραπάνω ιδιότητες στην Εταιρεία ή σε εταιρεία του Ομίλου.

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

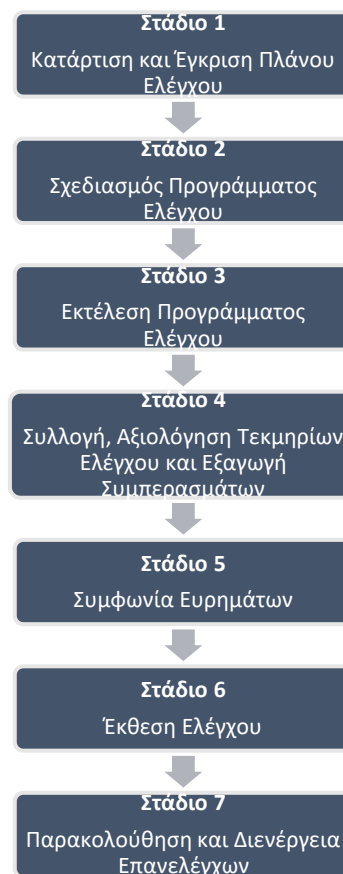
Για την λειτουργία του εσωτερικού ελέγχου η Εταιρεία εφαρμόζει σχετικό Κανονισμό. Συγκεκριμένα, ο Υπεύθυνος Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου οφείλει να ακολουθεί τις εξής αρχές:



- Ακεραιότητα
- Αντικειμενικότητα
- Εμπιστευτικότητα
- Επάρκεια Ικανοτήτων

οι οποίες αναλύονται περαιτέρω στον Κανονισμό.

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



Όπως επιτάσσει το νομοθετικό πλαίσιο και η συμμόρφωση με τις αποφάσεις των εποπτικών αρχών, η Μονάδα εσωτερικού ελέγχου κατάρτιζει 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 Αωνύμων 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 υλοποίησης 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 λειτουργιών της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων θεμάτων Εταιρικής Διακυβέρνησης και τήρησης Οικονομικών Στοιχείων
- Καταγράφηκαν 21 ευρήματα
- Σε 5 περιπτώσεις τα ευρήματα οδήγησαν σε διορθωτικές ενέργειες που υλοποιήθηκαν εντός του έτους και σε περαιτέρω βελτίωση της λειτουργίας της εταιρείας
- Σε 16 περιπτώσεις υπάρχουν διορθωτικές ενέργειες προς υλοποίηση

#### **Διαχείριση Κινδύνων**

Η Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων αναφέρεται στην Επιτροπή Ελέγχου και μπορεί να ενημερώνει απ' ευθείας το Δ.Σ. Η Μονάδα αναγνωρίζει τους κινδύνους της Εταιρείας και 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/ων και ορίζει τα απαιτούμενα ανασταλτικά μέτρα. Ομοίως παρακολουθεί και τα όρια που έχουν τεθεί από εποπτικούς φορείς. Τέλος, συνεργάζεται με τη Διεύθυνση Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου και Επενδύσεων προκειμένου να συνταχθούν οι επενδυτικές προτάσεις που θα απευθύνονται στην Επενδυτική Επιτροπή. Το έργο της Μονάδας συνεπικουρείται από τη Οικονομική και Διοικητική Διεύθυνση. Η Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων διασφαλίζει ότι οι κίνδυνοι που αναλαμβάνουν οι μονάδες της Εταιρείας συμβαδίζουν με τη διάθεση ανάληψης κινδύνων και τα όρια ανοχής που η ανώτατη Διοίκηση καθορίζει και διαμορφώνει.

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

- την πιθανότητα εμφάνισης ( λαμβάνοντας υπόψιν τη συχνότητα εμφάνισής του στο παρελθόν) και



- το αντίκτυπο και την σοβαρότητα της επίπτωσης που θα έχει για την εταιρεία εάν πραγματοποιηθεί

Η παραπάνω διαδικασία του Risk Assessment πραγματοποιήθηκε κατά το Δ τρίμηνο 2023 και ολοκληρώθηκε τον Δεκέμβριο του ίδιου έτους. Έπειτα από ανάλυση των αποτελεσμάτων, ορίστηκε ότι το αποδεκτό επίπεδο κινδύνου που αναλαμβάνει η Εταιρεία, για το έτος θα είναι κάθε κίνδυνος με συνολική αξιολόγηση μικρότερο του 12 σε 25βάθμια κλίμακα.

Με την διαδικασία αυτή, η Εταιρεία, σε συνεχόμενη βάση αναλύει τις τάσεις και να αναγνωρίζει τυχόν νέους ή ανερχόμενους κινδύνους που απορρέουν από τις περιστάσεις ή τις συνθήκες. Επιπλέον, αξιολογεί τα αποτελέσματα κινδύνων σε σύγκριση με προηγούμενες εκτιμήσεις, προκειμένου να εκτιμά και να βελτιώνει την ακρίβεια και την αποτελεσματικότητα της διαδικασίας διαχείρισης κινδύνων ενώ τυχόν ασυνέπειες με την εγκεκριμένη στρατηγική αναφέρονται στο Διοικητικό Συμβούλιο.

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

### **Κανονιστική Συμμόρφωση**

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

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

Οι εργασίες Κανονιστικής Συμμορφώσεως εκτελούνται από τον Υπεύθυνο Κανονιστικής Συμμόρφωσης.



## δ) Αξιολόγηση Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

Σύμφωνα με το Ν.4706/2020 και την απόφαση 1/891/30.9.2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς η Εταιρεία εφαρμόζει Πολιτική Περιοδικής Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου η οποία αποτελεί μέρος του Κανονισμού Εσωτερικής Λειτουργίας και περιγράφει την Διαδικασία Αξιολόγησης, το αντικείμενο αξιολόγησης, τα χαρακτηριστικά των προσώπων που διενεργούν την αξιολόγηση και την περιοδικότητα αυτής. Ο έλεγχος γίνεται με περιοδικότητα Ζετίας, με αφετηρία την ημερομηνία αναφοράς της τελευταίας αξιολόγησης.

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

Η πρώτη αξιολόγηση του ΣΕΕ είχε ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2022 και περίοδο αναφοράς από την έναρξη ισχύος του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020 (17.07.2020). Αξιολογήθηκαν τα ακόλουθα αντικείμενα/ πτυχές του ΣΕΕ:

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

Η αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου ολοκληρώθηκε με επιτυχία τον Μάρτιο 2023 όπως τεκμαίρεται στην Έκθεση Αξιολόγησης της Επάρκειας και Αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου που έλαβε η Εταιρεία.

## ε) Σύνοψη και τρόπος λειτουργίας των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και των επιτροπών τους.

### Γενική Συνέλευση Μετόχων – Λειτουργία & Δικαιώματα

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

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

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

Η Γενική Συνέλευση, με εξαίρεση τις επαναληπτικές συνελεύσεις και εκείνες που εξομοιώνονται με αυτές, πρέπει να καλείται 20 τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από την οριζόμενη ημέρα για τη συνεδρίασή της. Η ημέρα δημοσίευσης της



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

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

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

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

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

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

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

### **Σύνθεση και Λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας**

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



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

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

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



- τη διασφάλιση της αξιοπιστίας πάσης φύσης πληροφοριών που δημοσιοποιούνται

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

Επιπλέον σημειώνονται τα ακόλουθα:

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

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

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εξελέγησαν από την Γενική Συνέλευση της Εταιρείας της 02.09.2023, με θητεία πέντε (5) ετών, δηλαδή έως την 02.09.2027. Με την συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου που έγινε την ίδια ημέρα, αποφασίστηκε η συγκρότησή του σε σώμα και η σύνθεσή του ως εξής:

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

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



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

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

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

Κατά το 2023 το Δ.Σ. της Εταιρείας συνεδρίασε 28 φορές, με παρόντα άπαντα τα μέλη του. Αναλυτικότερα:

Μέλος Δ.Σ.	Θέση στο Δ.Σ.	Θητεία	Αριθμός συνεδριάσεων κατά την περίοδο της θητείας	Αριθμός συνεδριάσεων που παρευρέθηκαν διά ζώσης ή / και με Teleconference	Ποσοστό (%) των συνεδριάσεων που παρευρέθηκαν
Μιχαήλ Ευμορφίδης	Πρόεδρος	02/09/2022 μέχρι σήμερα	28	28	100%
Δαυίδ Αράρ	Α' Αντιπρόεδρος	02/09/2022 μέχρι σήμερα	28	28	100%
Θεοχάρης Μικρός – Λαζανάς	Β' Αντιπρόεδρος	02/09/2022 μέχρι σήμερα	28	28	100%
Χρήστος Μπομπόλιας	Διευθύνων Σύμβουλος	02/09/2022 μέχρι σήμερα	28	28	100%
Αλεξίου Στυλιανός	Μέλος	02/09/2022 μέχρι σήμερα	28	28	100%
Ευαγγελία Παλιάρη	Μέλος	02/09/2022 μέχρι σήμερα	28	28	100%
Σπυρίδων Τρύφωνος	Μέλος	02/09/2022 μέχρι σήμερα	28	28	100%

#### Επιτροπές του Δ.Σ.

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

#### Επενδυτική Επιτροπή

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



Με βάση την από 02.09.2022 απόφαση του Διοικητικού συμβουλίου και την συνεδρίαση της Επενδυτικής Επιτροπής της ίδιας ημέρας, η σύνθεσή της είναι η εξής:

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

Στις αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής περιλαμβάνονται:

- η αναλυτική διαμόρφωση και εισήγηση στο Δ.Σ. θεμάτων στρατηγικής της Εταιρείας
- η αναλυτική διαμόρφωση και εισήγηση στο Δ.Σ. του ετήσιου πλάνου επενδύσεων καθώς και του τρόπου χρηματοδότησής του
- η έρευνα και η αξιολόγηση των επενδυτικών ευκαιριών σχετικά με την πραγματοποίηση επενδύσεων και η υποβολή σχετικών προτάσεων στο Διοικητικό Συμβούλιο. Η αξιολόγηση των επενδυτικών ευκαιριών γίνεται πάντα με γνώμονα τη γενικότερη στρατηγική και τα επενδυτικά κριτήρια της Εταιρείας. Για την υποβολή προτάσεων λαμβάνονται υπόψη οι γενικότερες χρηματιστηριακές, οικονομικές και πολιτικές εξελίξεις τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό, αλλά και ειδικότερα οι εξελίξεις στην εγχώρια και διεθνή αγορά ακινήτων.
- η υποβολή προτάσεων στο Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με ρευστοποίηση επενδύσεων μετά από σχετική εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης λαμβάνοντας υπόψη κάθε φορά: 1) αν η κάθε επένδυση αποφέρει τις προσδοκώμενες αποδόσεις, 2) αν υπάρχει εναλλακτική μορφή επένδυσης η οποία θα αποφέρει στην Εταιρεία μεγαλύτερη απόδοση, 3) ποια είναι η κατάλληλη χρονική στιγμή για να αποσυρθεί η Εταιρεία από μια συγκεκριμένη επένδυση
- η υποβολή εισηγήσεων αναφορικά με την έγκριση νέων μισθώσεων και την απόφαση επαναδιαπραγμάτευσης των υφιστάμενων
- η αξιολόγηση και η υποβολή προτάσεων περί του καθορισμού των όρων μισθώσεων των ακινήτων που περιέχονται στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας, είτε πρόκειται για νέες μισθώσεις είτε πρόκειται για επαναδιαπραγμάτευση υφιστάμενων μισθώσεων, μετά από σχετική εισήγηση της αρμόδιας Διεύθυνσης. Οι σχετικές προτάσεις γίνονται και πάλι με βάση τη γενικότερη επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας και τις συνθήκες της αγοράς, αλλά επίσης και με βάση τις ειδικότερες προϋποθέσεις κάτω από τις οποίες πραγματοποιήθηκε εξαρχής η επένδυση στο ακίνητο στο οποίο αφορά η μίσθωση
- η ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου για την πορεία του χαρτοφυλακίου της εταιρείας.





### Επιτροπή Ελέγχου

Η Εταιρεία σε συμμόρφωση με τις απαιτήσεις του άρθρου 44 του ν. 4449/2017 και του άρθρου 10 του ν.4706/2020, διαθέτει ανεξάρτητη μικτή Επιτροπή Ελέγχου, η οποία αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τρίτους και η θητεία της ταυτίζεται με αυτήν του Διοικητικού Συμβουλίου (5 έτη), δυνάμενη να παραταθεί μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων που θα λάβει χώρα μετά τη λήξη της και πάντως όχι για περισσότερο από έξι μήνες.

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.

Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου, πληρούν όλες τις προϋποθέσεις του άρθρου 44 του ν. 4449/2017, όπως επίσης και τα δύο ανεξάρτητα μέλη, πληρούν όλα τα κριτήρια ανεξαρτησίας, κατά την έννοια των διατάξεων των παρ. 1 και 2 του άρθρου 9 του ν.4706/2020, δεδομένου ότι αυτό προκύπτει από την ίδια την ιδιότητά τους, διαθέτουν αποδεδειγμένα στο σύνολό τους επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία ενώ ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου διαθέτει αποδεδειγμένα επαρκή γνώση και εμπειρία στην ελεγκτική και λογιστική. Η Επιτροπή Ελέγχου όρισε τον κ. Χυτήρογλου ως το μέλος που θα παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της που αφορούν την έγκριση των οικονομικών καταστάσεων.

Η Επιτροπή Ελέγχου σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 10 του ν. 4706/2020, διαθέτει κανονισμό λειτουργίας ο οποίος μετά την αναθεώρησή και επικαιροποίησή του εγκρίθηκε με την από 09/10/2023 απόφαση Διοικητικού Συμβουλίου και αναρτήθηκε στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρίας <https://www.blekedros.com/el/company/corporate-governance/katastatiko-kanonismoι-politikες>.

Σε συνέχεια της από 23.11.2022 συνεδρίασης της Επιτροπής Ελέγχου κατά την οποία αυτή ανασυγκροτήθηκε σε σώμα, η σύνθεσή της είναι η εξής :

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

Ανάλυση των αρμοδιοτήτων παρατίθεται στην ενότητα (γ) ανωτέρω.

Τα μέλη της Επιτροπής κ.κ. Κωνσταντίνος Χυτήρογλου και Δαυίδ Αράρ πληρούν τα κριτήρια ανεξαρτησίας όπως ορίζονται και στο άρθρο 9 του Ν. 4706/2022.



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

#### Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων 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 έχει οριστεί 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. Η θητεία της Επιτροπής ορίζεται τριετής, αρχόμενη από τον ορισμό των μελών της από το ΔΣ και λήγουσα μετά την πάροδο τριών ετών.

Τα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων ορίστηκαν στην από 02.09.2022 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Κατά την συνεδρίαση της Επιτροπής την ίδια ημέρα, έγινε συγκρότηση σε σώμα, με την ακόλουθη κατανομή η οποία διατηρήθηκε καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς:

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

Τα μέλη της Επιτροπής κ.κ. Ευαγγελία Παλιάρη και Δημήτριος Τρύφων πληρούν τα κριτήρια ανεξαρτησίας όπως ορίζονται στο άρθρο 9 του Ν. 4706/2022.

#### **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

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

### Μονάδα εξυπηρέτησης μετόχων και εταιρικών ανακοινώσεων

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

Η Μονάδα είναι επίσης επιφορτισμένη να προβαίνει στις απαραίτητες ανακοινώσεις που αφορούν ρυθμιζόμενες πληροφορίες, σύμφωνα με τις προβλέψεις του ν. 3556/2007, καθώς και εταιρικά γεγονότα σύμφωνα με τις προβλέψεις του ν. 4548/2018, με σκοπό την ενημέρωση των μετόχων ή δικαιούχων άλλων κινητών αξιών της Εταιρείας καθώς και τη δημοσιοποίηση προνομιακών πληροφοριών σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 17 του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014.

### **στ) Πολιτική πολυμορφίας για τα Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά όργανα της εταιρείας.**

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

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

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



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

Ως αποτέλεσμα στην κλειόμενη χρήση:

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

### ζ) 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. 4706/2022 και των Κατευθυντήριων γραμμών για την Πολιτική Καταλληλότητας όπως εξειδικεύονται στην υπ' αριθμ. 60/18.9.2022 Εγκύκλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Η Πολιτική Καταλληλότητας υποβλήθηκε εγκρίθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας στην από 07.07.2021 συνεδρίαση.

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

Για τη διαμόρφωση της Πολιτικής Καταλληλότητας έχει ληφθεί υπόψη το μέγεθος, η εσωτερική οργάνωση, η διάθεση ανάληψης κινδύνου, η φύση, η κλίμακα και η πολυπλοκότητα των δραστηριοτήτων της Εταιρείας καθώς και η ειδικότερη περιγραφή και φύση των αρμοδιοτήτων και καθηκόντων κάθε μέλους Δ.Σ. (εκτελεστικό ή μη, ανεξάρτητο), η τυχόν συμμετοχή του σε επιτροπές καθώς και ασυμβίβαστα ή συμβατικές δεσμεύσεις αυτού που συνδέονται με τη δραστηριότητα της Εταιρείας.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

### 1. Ατομική Καταλληλότητα

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

- Φήμη, ακεραιότητα και εμπιστοσύνη: α. Φήμη: Επαρκώς καλή φήμη, υψηλό κοινωνικό κύρος β. Ακεραιότητα και εμπιστοσύνη: Επίδειξη των υψηλότερων προτύπων ηθικής, τιμιότητας, ακεραιότητας, αμεροληψίας και πειθαρχίας που αποδεικνύονται μέσω της προσωπικής και επαγγελματικής πορείας ή άλλων δημόσιων δεσμεύσεων
- Γνώσεις, δεξιότητες, εμπειρία και λοιπά κριτήρια καταλληλότητας α. Επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και εμπειρία για την κατανόηση των δραστηριοτήτων της εταιρίας, της κουλτούρας, του ρυθμιστικού και εποπτικού πλαισίου, των προϊόντων, των γεωγραφικών αγορών και λειτουργιών β. Προηγούμενη εμπειρία / Προϋπηρεσία: Αρκετά χρόνια εμπειρίας σε γενικώς αναγνωρισμένη θέση ευθύνης στο πεδίο εξειδίκευσής τους γ. Ανεξαρτησία στον τρόπο σκέψης



και ικανότητα για πρόκληση προβληματισμών: Ικανότητα να διαμορφώνουν και να εκφράζουν ανεξάρτητη άποψη σε όλα τα θέματα με τα οποία ασχολείται το Δ.Σ. και να προκαλούν τη Διοίκηση και τους άλλους υποψηφίους να εκφράζουν απόψεις και προτάσεις δ. Συναδελφικότητα, ομαδικότητα και ηγετικές ικανότητες: Ικανότητα να συνεισφέρουν εποικοδομητικά και παραγωγικά στις συζητήσεις και τις αποφάσεις του Δ.Σ, μαζί με την ικανότητα να κατευθύνουν τέτοιες συζητήσεις ως Πρόεδροι ή Αντιπρόεδροι ε. Επιπρόσθετα κριτήρια για τον διορισμό εκτελεστικών μελών του Δ.Σ.: Μέσω άλλων θέσεων που κατείχαν ή κατέχουν ως στελέχη, αποδεδειγμένη γνώση, δεξιότητα, εμπειρία και χαρακτήρα προκειμένου να οδηγούν την Εταιρεία και τις θυγατρικές της στην επίτευξη των στρατηγικών τους στόχων, μαζί με προθυμία πλήρους απασχόλησης.

- Σύγκρουση συμφερόντων και ανεξαρτησία σκέψης. Οι υποψήφιοι δεν έχουν πραγματικές, πιθανές ή αντιληπτές συγκρούσεις συμφερόντων των οποίων δεν θα ήταν δυνατή η αποφυγή, ο επαρκής περιορισμός ή η σωστή διαχείριση και οι οποίες θα τους εμπόδιζαν να εκπροσωπούν τα συμφέροντά όλων των μετόχων της , να εκπληρώνουν τα καθήκοντά τους ως μέλη του Δ.Σ. και να προβαίνουν σε αντικειμενικές και ανεξάρτητες αποφάσεις (να ενεργούν με ανεξαρτησία σκέψης).
- Δέσμευση για αφιέρωση επαρκούς χρόνου. Διασφαλίζεται ότι όλοι οι υποψήφιοι έχουν τη δυνατότητα να αφιερώνουν τον απαιτούμενο χρόνο για την εκτέλεση των καθηκόντων τους ως μέλη του Δ.Σ.. Η παρουσία στις συνεδριάσεις, η προετοιμασία για τις συνεδριάσεις και η ενεργή συμμετοχή, θεωρούνται δείκτες του χρόνου που ένα μέλος αφιερώνει στην εκτέλεση των καθηκόντων του.

## 2. Συλλογική Καταλληλότητα

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

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

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





η) την επαρκή εκπροσώπηση ανά φύλο,

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

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

### III. Κριτήρια Πολυμορφίας των Μελών του Δ.Σ.

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

### IV. Έγκριση και αναθεώρηση της Πολιτικής Καταλληλότητας

Η Πολιτική Καταλληλότητας εγκρίνεται από το Δ.Σ. και υποβάλλεται προς έγκριση στην Γενική Συνέλευση της Εταιρείας (άρθ. 3 παρ. 3 του Ν. 4706/2022). 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.

## **η) Πεπραγμένα Επιτροπών Ελέγχου, Αποδοχών & Υποψηφιοτήτων**

### **Πεπραγμένα Επιτροπής Ελέγχου**

Κατά το 2023 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.

### Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση

Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της Επιτροπής Ελέγχου ως προς την Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για το έτος 2023 εξετάστηκαν τα ακόλουθα κυρίως θέματα:



- Ενημέρωση του σχεδίου και του προγραμματισμού του ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2022, του χρονοδιαγράμματος, του σκοπού και των σημαντικότερων περιοχών του ελέγχου που θα πραγματοποιηθούν από τους τακτικούς ορκωτούς λογιστές της Εταιρείας. Συνάντηση με τους ορκωτούς ελεγκτές κατά τη διάρκεια εκτέλεσής του τακτικού ελέγχου 2022. Συνεδριάσεις με τους ορκωτούς ελεγκτές κατά το στάδιο παρουσίασης της συμπληρωματικής έκθεσης.
- Γνωστοποίηση των αποτελεσμάτων των ελεγκτικών διαδικασιών που εκτελέστηκαν στο πλαίσιο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου για την χρήση 2022.
- Πρόταση προς την Γενική Συνέλευση για την εκλογή Τακτικών Ορκωτών Ελεγκτών – Λογιστών (τακτικού και αναπληρωματικού), ελεγκτικής εταιρείας για τον τακτικό και φορολογικό έλεγχο κατά την χρήση 2023 (01.01.2023 - 31.12.2023) και καθορισμός της αμοιβής της.
- Έλεγχος των εξαμηνιαίων Οικονομικών Καταστάσεων Ιουνίου 2023 και των επ’ αυτών σχολίων του ορκωτού ελεγκτή λογιστή, πριν την έγκρισή τους από το Δ.Σ..

#### Παρακολούθηση Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

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

Η Επιτροπή Ελέγχου κατά το έτος 2023, είχε ως μέλημά της την παρακολούθηση, εξέταση και αξιολόγηση της επάρκειας και της αποτελεσματικότητας του συνόλου των πολιτικών, διαδικασιών και δικλίδων ασφαλείας της Εταιρείας αναφορικά με το σύστημα εσωτερικού ελέγχου και της πλήρους συμμόρφωσης της Εταιρείας, με τον Ν.4706/2020 περί Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Στο πλαίσιο αυτό προχώρησε στην έγκριση της αναθεώρησης του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου, καθώς επίσης και στην αναθεώρηση σημαντικών πολιτικών και διαδικασιών για την καλύτερη λειτουργία της Εταιρείας.

Σύμφωνα με τις παρ. 3 και 4 του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020 (ΦΕΚ 136/Α/17.7.2020), οι εταιρείες με μετοχές ή άλλες κινητές αξίες εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά στην Ελλάδα οφείλουν να αξιολογούν το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ), καθώς και την εφαρμογή των διατάξεων περί Εταιρικής Διακυβέρνησης του παρόντος νόμου σε τριετή βάση. Ως καταληκτική ημερομηνία για την αξιολόγηση του ΣΕΕ τέθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς η 31/03/2023.

Στο πλαίσιο αυτό η Επιτροπή Ελέγχου παρακολούθησε την υλοποίηση της διαδικασίας Αξιολόγησης της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. ι της παρ. 3 και της παρ. 4 του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020 και την Απόφαση 1/891/30.09.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιημένη ισχύει, για την περίοδο 17.07.2021 - 31.12.2022, από τον ανεξάρτητο αξιολογητή της Εταιρείας. Η αξιολόγηση του Συστήματος εσωτερικού ελέγχου (ΣΕΕ), είχε ως αντικείμενο και εύρος, την αξιολόγηση επάρκειας και αποτελεσματικότητας της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, της διαχείρισης κινδύνων, της κανονιστικής συμμόρφωσης, καθώς και της εφαρμογής των διατάξεων περί εταιρικής διακυβέρνησης του Ν.4706/2020, προκειμένου να εντοπιστούν τυχόν ουσιώδεις αδυναμίες στο ΣΕΕ της Εταιρείας, κατά την περίοδο αναφοράς.



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

Ο ανεξάρτητος αξιολογητής προσκόμισε επίσης την αναλυτική έκθεση αξιολόγησης στην οποία καταγράφηκαν εισηγήσεις προς βελτίωση σε ευρήματα, που δεν συνιστούν ουσιώδεις αδυναμίες, τα οποία επεξηγήθηκαν στα μέλη της Επιτροπής, η οποία ενημερώθηκε και για την δέσμευση της Διοίκησης σε συγκεκριμένες ενέργειες βελτίωσης.

Η Επιτροπή Ελέγχου επιβεβαίωσε επίσης ότι η Έκθεση Αξιολόγησης επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας υποβλήθηκε στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς στις 31/03/2023 ενώ το αποτέλεσμα συμπεριλήφθηκε εντός της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης στις Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις Χρήσης 2022.

Για το έτος 2023 και στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της Επιτροπής Ελέγχου, εξετάστηκαν τα ακόλουθα, αναφορικά με την Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου:

- Αξιολόγηση και έγκριση του Ετήσιου Πλάνου Εσωτερικού Ελέγχου 2023.
- Επισκόπηση κατάστασης επενδύσεων 30/06/2023.
- Αξιολόγηση στελέχωσης και οργανωτική δομή της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου. Η Επιτροπή Ελέγχου προχώρησε στην έγκαιρη αντικατάσταση του επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, ακολουθώντας τις απαιτούμενες διαδικασίες.
- Ενημέρωση και παρακολούθηση των τριμηνιαίων εκθέσεων της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και των επί αυτών προτάσεων της, για την χρήση 2023, καθώς επίσης και την ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου με το περιεχόμενο αυτών.

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

- η Ετήσια Έκθεση Κανονιστικής Συμμόρφωσης 2022 και η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης Κινδύνων 2022.
- Τα αποτελέσματα α) Ελέγχου Συναλλαγών με τα Συνδεδεμένα Μέρη και β) Ελέγχου συμμόρφωσης της εταιρείας με τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.
- το Μητρώο Κινδύνων.
- η πρόοδος των ελέγχων του υπεύθυνου Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων.
- Ενημέρωση από Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων και επί της αναθεώρησης πολιτικών και διαδικασιών.
- Αξιολόγηση Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων.

Μη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση – Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης

Η Εταιρεία εφαρμόζει σε εθελοντική βάση Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης από το 2021, η οποία ενσωματώνεται στον Κανονισμό Εσωτερικής Λειτουργίας της, ενώ με το άρθρο 151 του ν.4548/2018, η ευθυγράμμιση της Εταιρείας με τα



κριτήρια ESG δεν αποτελεί θεσμική της υποχρέωση πριν από το 2026. Ωστόσο η Εταιρεία έχει εκπονήσει πλάνο σταδιακής υλοποίησης σχετικής Στρατηγικής, ώστε να προετοιμαστεί για την εν λόγω συμμόρφωση κατά την προθεσμία βάσει νόμου.

Κατά την χρήση 2023 η Εταιρεία ενσωμάτωσε στις επιχειρηματικές δραστηριότητες της, αρχές της Βιώσιμης Ανάπτυξης στον τρόπο με τον οποίο λειτουργεί. Ο σεβασμός στο περιβάλλον, η μέριμνα για την υγεία και την ασφάλεια των εργαζομένων και η εφαρμογή των αρχών χρηστής Διακυβέρνησης στο πλαίσιο εφαρμογής τόσο του ν.4706/2020 όσο και του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, αποτελούν τα κύρια θέματα της Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας.

Η Επιτροπή Ελέγχου παρακολούθησε τη διαδικασία μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και επισκόπησε την Μη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση που παρέχεται στην Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου και υπέβαλε προτάσεις για την εξασφάλιση της ακεραιότητάς της.

#### Συνεχής Ενημέρωση / Εκπαίδευση Μελών Επιτροπής

Τέλος, στο πλαίσιο της συνεχούς εκπαίδευσης και ενημέρωσης των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, αλλά και του εποπτικού ρόλου της Επιτροπής Ελέγχου, προγραμματίστηκε και εκτελέστηκε ενημέρωση από τον Υπεύθυνο Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων στα ακόλουθα θέματα:

- Ενημέρωση επί του ν.4990/2022 whistleblowing
- Ενημέρωση επί του κλιματικού νόμου και γνωμάτευση επί της απαίτησης υποβολής Έκθεσης Ανθρακικού Αποτυπώματος με προθεσμία 31/10/2023

Η Επιτροπή Ελέγχου κατά το 2023 συνεδρίασε 16 φορές με παρόντα άπαντα τα μέλη της. Σε 3 συνεδριάσεις συμμετείχαν οι εξωτερικοί ελεγκτές της Εταιρείας.

Μέλος Επιτροπής Ελέγχου	Θέση στην ΕΕ	Θητεία	Αριθμός συνεδριάσεων κατά την περίοδο της θητείας	Αριθμός συνεδριάσεων που παρευρέθηκαν διά ζώσης ή / και με Teleconference	Ποσοστό (%) των συνεδριάσεων που παρευρέθηκαν
<b>Κωνσταντίνος Χυτήρογλου</b>	Πρόεδρος	23/11/2022 μέχρι σήμερα	16	16	100%
<b>Δαβίδ Αράρ</b>	Μέλος	02/09/2022 μέχρι σήμερα	16	16	100%
<b>Αλεξίου Στυλιανός</b>	Μέλος	02/09/2022 έως σήμερα	16	16	100%

#### Πεπραγμένα Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων

Εντός της κλειόμενης χρήσης του έτους 2023, η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων συνεδρίασε 3 φορές, όπου συζητήθηκαν και διευθετήθηκαν τα ακόλουθα θέματα:

- Αξιολόγηση και αποδοχές νέων στελεχών της Εταιρείας



- Ετήσια Έκθεση αξιολόγησης καταλληλότητας των μελών του Δ.Σ. και των Επιτροπών του
- Εξέταση και έγκριση της ετήσιας έκθεσης αποδοχών

Στο πλαίσιο της ανωτέρω 2<sup>ης</sup> σημείωσης, η Επιτροπή προέβη σε έλεγχο της Ατομικής και Συλλογικής Καταλληλότητας των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών Ελέγχου και Αποδοχών & Υποψηφιοτήτων σύμφωνα με τα αναλυτικότερα αναφερόμενα στην ενότητα ι) Διαδικασία αξιολόγησης της επίδοσης του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και των Επιτροπών του, περίληψη των τυχόν ευρημάτων και των διορθωτικών ενεργειών.

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

Μέλος Επιτροπής Αποδοχών & Υποψηφιοτήτων	Θέση στην Επιτροπή	Θητεία	Σύνολο Συναντήσεων	Αριθμός συνεδριάσεων που παρευρέθηκαν διά ζώσης ή / και με Teleconference	Ποσοστό (%) των συνεδριάσεων που παρευρέθηκαν
Ευαγγελία Παλιάρη	Πρόεδρος	02/09/2022 έως σήμερα	3	3	100%
Μιχαήλ Ευμορφίδης	Μέλος	02/09/2022 έως σήμερα	3	3	100%
Δημήτριος Τρύφων	Μέλος	02/09/2022 έως σήμερα	3	3	100%

### θ) Βιογραφικά μελών ΔΣ & Ανώτατων Διευθυντικών στελεχών

#### Βιογραφικά μελών ΔΣ

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

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

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

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

Από το 2010 ως το 2015, διετέλεσε μέλος του Δ.Σ. της Nicou - Πληροφορικής και Τηλεπικοινωνιών Α.Ε. ενώ από το 2004 - 2014 συμμετείχε με την ιδιότητα του μετόχου στην κατασκευαστική εταιρεία Κοινοπραξία GAP & P. Την περίοδο 2008-2009 ήταν Σύμβουλος του Διευθύνοντος Συμβούλου της εταιρείας Invest in Greece, με σκοπό την προώθηση ξένων επενδύσεων στην Ελλάδα. Έχει διατελέσει Οικονομικός Διευθυντής του Ομίλου ΥΓΕΙΑ κατά το έτος 2008. Την περίοδο 2006 - 2008 διετέλεσε Οικονομικός Σύμβουλος του Υπουργού Πολιτισμού, ενώ την περίοδο 1999 - 2006 διετέλεσε Σύμβουλος



Διοίκησης του Ομίλου ALTEC. Συμμετείχε ως σύμβουλος στις επενδυτικές επιτροπές εταιρειών Venture Capital, εταιρειών leasing και factoring. Το διάστημα 1998 - 1999, ενήργησε επίσης, ως Διαχειριστής χαρτοφυλακίου της εταιρείας UBP Union Bancaire Privée στην Ελβετία, ενώ την περίοδο 1996 - 1998 εργάστηκε στην Τράπεζα Πειραιώς στη Διεύθυνση Διαχείρισης Διαθεσίμων – Treasury. Την ίδια θέση κατείχε στον Όμιλο Μπενρουμπή από το 1992 μέχρι την αποχώρησή του.

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

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

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

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

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

Από τον Σεπτέμβριο του 2022 συμμετέχει στο Διοικητικό Συμβούλιο της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ ως Β' Αντιπρόεδρος, εκτελεστικό μέλος.

#### Χρήστος Μπομπόλιας (Διευθύνων Σύμβουλος)

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

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

Το 2012 εντάχθηκε στην COCO-MAT (πρώην MAXI ΑΒΕΕ) ως Οικονομικός Διευθυντής, θέση που διατήρησε μέχρι το 2014. Ασχολήθηκε με την παρακολούθηση και τον έλεγχο του ετήσιου προϋπολογισμού και των ταμειακών ροών του ομίλου, τον έλεγχο δαπανών και την ετοιμασία χρηματοοικονομικών αναφορών για την Διοίκηση της Εταιρείας. Μετά την διάσπαση της MAXI ΑΒΕΕ στην οποία είχε κεντρικό ρόλο, συνέχισε στην COCO-MAT ΑΒΕΕ ως Διευθυντής Λειτουργιών με



ευρύ αντικείμενο: Εφαρμογή και παρακολούθηση της ομαλής λειτουργίας όλων των τμημάτων παραγωγής, προμήθειων, logistics, aftersales, HRM, IT (περίπου 120 άτομα), έλεγχος και έγκριση δαπανών κλπ.

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

#### Στυλιανός Αλεξίου (Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.)

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

Σήμερα, κατέχει τη θέση του Μέλους Δ.Σ. της Μπλε Κέδρος Α.Ε.Ε.Α.Π. ενώ έχει διατελέσει Διευθύνων Σύμβουλος αυτής. Από το 2015 έως το 2016 διετέλεσε Επικεφαλής Θεσμικών Πωλήσεων στην εταιρεία Λέων Δεπόλας ΑΧΕΠΕΥ, ενώ την περίοδο 2011 - 2013 διετέλεσε Διευθύνων Σύμβουλος της Πήγασος ΑΧΕΠΕΥ. Το διάστημα 2005 – 2009 έχει εργαστεί ως Senior private banker στην Τράπεζα Marfin. Την περίοδο 2002 – 2005 από τη θέση του Διευθυντή Ανάπτυξης και ως Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ. του οργανισμού Gottardo ΑΕΠΕΥ & Banca del Gottardo Zurich ασχολήθηκε με την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών για επενδύσεις σε θέματα ακινήτων, ενώ από το 2000 ως το 2002 διετέλεσε Διευθυντής Χαρτοφυλακίων της Eric Investment Services. Έχει εργαστεί ως οικονομικός σύμβουλος στην εταιρεία Merrill Lynch Athens Greece την περίοδο 1997- 1999 και ως Area & Sales Manager στην Τράπεζα Αθηνών Α.Ε. την περίοδο 1993-1997. Τέλος, έχει εργαστεί στην Αυστρία ως Σύμβουλος Πελατών στην Bank Austria AG το διάστημα 1989-1993.

#### Ευαγγελία Παλιάρη (Ανεξάρτητο, Μη Εκτελεστικό Μέλος)

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

#### Δημήτριος Τρύφων (Ανεξάρτητο, Μη Εκτελεστικό Μέλος)

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

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

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



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

### **Βιογραφικά Ανωτάτων Διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας**

Διευθύντρια Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου και Επενδύσεων: Δρ. Μαριάνθη Στάμου

Η Δρ. Στάμου γεννήθηκε το 1983. Σπούδασε Γεωγραφία στο Πανεπιστήμιο Αιγαίου και έλαβε μεταπτυχιακό δίπλωμα Οικονομικών και διδακτορικό δίπλωμα Χωρικής 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: Κατερίνα Πετροπούλου

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

Υπεύθυνος Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου: Αγγελική Μαρκολέφα

Η Αγγελική Μαρκολέφα γεννήθηκε το 1978. Είναι Οικονομολόγος, απόφοιτος του τμήματος Δημόσιας Διοίκησης του Παντείου Πανεπιστημίου και Μηχανολόγος Μηχανικός, απόφοιτος του τμήματος Μηχανολογίας του Τεχνολογικού Εκπαιδευτικού Ιδρύματος Χαλκίδας καθώς και κάτοχος μεταπτυχιακού στα Προηγμένα Βιομηχανικά Συστήματα Παραγωγής από το Πανεπιστήμιο Kingston της Μεγάλης Βρετανίας.

Από το 2001 έως το 2016 έχει εργαστεί σε εταιρίες όπως η Σφακιανιάκης ΑΕΒΕ (στο τμήμα διαγωνισμών), στην Ελληνικά Ναυπηγεία ΑΕ (κατά σειρά στα τμήματα: Βιομηχανικών Μελετών Υποβρυχίων, Προμηθειών Υποβρυχίων και Εσωτερικού Ελέγχου). Από το 2017 έως και το 2021 εργάστηκε σαν Εσωτερικός Ελεγκτής στις εταιρίες NIMR Automotive LLC, Emirates Defence Industries Company PJSC (EDGE Group ex-EDIC) και Abu Dhabi Shipbuilding (ADSB), στα Ηνωμένα Αραβικά Εμιράτα.





Από το 2021 έως και το 2022 εργάστηκε στην EFA Group, σαν Group Business Controller and Corporate Governance και το 2023 στο Γενικό Επιτελείο Ναυτικού, στην διαχείριση έργων, στο πλαίσιο της τεχνικής υποστήριξης/συντήρησης των υποβρυχίων και λοιπών πολεμικών πλοίων.

Είναι πιστοποιημένος ελεγκτής απάτης, κάτοχος πιστοποίησης Six Sigma Green Belt, ISO 14001:2015 EMS & OHSAS18001:2007 και μέλος του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, του Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών ΗΑΕ (UAE-IAA), του Ινστιτούτου Κατά της Απάτης (ACFE) καθώς και της Επαγγελματικής Επιστημονικής Ένωσης Τεχνολογικής Εκπαίδευσης Μηχανικών Ελλάδος. Επιπλέον είναι εγκεκριμένη Εσωτερική Ελέγκτρια του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος.

Έχει εκτενή εμπειρία σε θέματα εσωτερικού ελέγχου, διαχείρισης κινδύνων, εταιρικής διακυβέρνησης, συμμόρφωσης, βελτίωσης διαδικασιών, διαχείρισης έργων, προμηθειών και βιομηχανικού σχεδιασμού.

Από τον Δεκέμβριο 2023 κατέχει την θέση του Υπευθύνου της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου στην Εταιρεία.

#### **ι) Αριθμός μετοχών που κατέχει κάθε μέλος ΔΣ και κάθε κύριο διευθυντικό στέλεχος**

Από τα μέλη Δ.Σ. ο Πρόεδρος και βασικός μέτοχος της Εταιρείας κ. Μ. Ευμορφίδης στις 31.12.2023 κατείχε 16.524.616 κοινές ονομαστικές μετοχές που αντιστοιχούν στο 38,25% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

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

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

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

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

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

- όταν προκύπτουν αμφιβολίες σχετικά με την ατομική καταλληλότητα των μελών του Δ.Σ. ή την καταλληλότητα της σύνθεσης του οργάνου
- σε περίπτωση σημαντικής επίδρασης στη φήμη ενός μέλους του Δ.Σ.



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

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

Επιπλέον, το Διοικητικό Συμβούλιο δηλώνει ότι τόσο κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσεως 2023 (01.01.2023-31.12.2023), όσο και κατά την ημερομηνία σύνταξης και έγκρισης της παρούσας Δήλωσης, τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη:

- Δαυίδ Αράρ
- Ευαγγελία Παλιάρη
- Δημήτριος Τρύφωνας

εξακολουθούν να πληρούν στο σύνολό τους τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας που τίθενται από το ισχύον ρυθμιστικό πλαίσιο, όπως αυτό προκύπτει και από την Ετήσια Έκθεση Αξιολόγησης Ατομικής και Συλλογικής Καταλληλότητας όπως αυτή εγκρίθηκε με την από 25.01.2024 απόφαση Διοικητικού Συμβουλίου.

#### 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 31.12.2023. Αυτές απεικονίζονται στον ακόλουθο πίνακα.

A/A	Όνοματεπώνυμο	Επωνυμία φορέα	Περιγραφή δέσμευσης
1.	Μιχαήλ Ευμορφίδης	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΙΚΙΑΚΟΥ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	Διευθύνων Σύμβουλος
		COCO-MAT HOLDINGS LIMITED	Διευθυντής
		COCO-MAT DEUTSCHLAND GMBH	Διευθυντής
		4LAYER PROPERTIES SCI	Διευθυντής
		PRESTO ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΙΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ IKE	Σύμβαση εξαρτημένης εργασίας



A/A	Ονοματεπώνυμο	Επωνυμία φορέα	Περιγραφή δέσμευσης
2.	Δαυίδ Αράρ	-	Καμία δέσμευση
3.	Θεοχάρης Μικρός – Λαζανάς	-	Καμία δέσμευση
4.	Χρήστος Μπομπόλιας	SPECTRA MARE FINANCIAL SERVICES LTD COCO-MAT France SAS ADERHILL LTD DS SLEEP ON NATURE LTD COCO-MAT HOLDINGS LIMITED COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΙΚΙΑΚΟΥ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΑΜΠΕΛΑΣ LUXURY VILLAS MON IKE	Σύμβαση εξαρτημένης εργασίας Πρόεδρος & Νόμιμος Εκπρόσωπος Μέτοχος & Διευθυντής Μέτοχος & Διευθυντής Μέτοχος & Διευθυντής Διευθυντής Διευθυντής Λειτουργιών Διαχειριστής
5.	Ευαγγελία Παλιάρη	ECO INCUBATOR	Ιδιοκτήτης ατομικής επιχείρησης
6.	Δημήτριος Τρύφωνας	Win Medica A.E.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
7.	Στυλιανός Αλεξίου	-	Καμία δέσμευση

**ιγ) Πληροφορίες σχετικά με τις αμοιβές μελών Δ.Σ.**

Οι αμοιβές των μελών Δ.Σ. καθορίζονται σύμφωνα με την Πολιτική Αποδοχών που εφαρμόζει η Εταιρεία. Η Πολιτική αυτή εγκρίθηκε με την από 07.07.2021 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 πρόωρη 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](http://www.blekedros.com)).

#### ιδ) 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 βασίζεται 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.

#### **ιε) 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 όλους τους εμπλεκόμενους.

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, 15 Απριλίου 2024

Οι δηλούντες

Μιχαήλ Ευμορφίδης

Θεοχάρης Μικρός - Λαζανάς

Χρήστος Μπομπόλιας

Πρόεδρος Δ.Σ.

Β' Αντιπρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Μη Εκτελεστικό Μέλος

Εκτελεστικό Μέλος

## Γ. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

### Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

#### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες 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 2023, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ρών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

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 2023, 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.

#### Έμφαση Θέματος

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

#### Σημαντικότερα θέματα ελέγχου

Τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων 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 εκφέραμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

#### Σημαντικότερο θέμα ελέγχου

##### Επιμέτρηση εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα (Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις)

Οι επενδύσεις σε ακίνητα οι οποίες περιλαμβάνουν κυρίως ξενοδοχεία, ιδιόκτητη γη, καταστήματα, βιομηχανικά κτίρια και γραφεία, αντιπροσωπεύουν το μεγαλύτερο μέρος του ενεργητικού του Ομίλου και της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023. Όπως αναφέρεται στη σημείωση 7 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας ανέρχεται σε € 118.632 χιλ. και € 93.021 χιλ. αντίστοιχα,

#### 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 2023, έχουν ως εξής:

- Καταγράψαμε και κατανοήσαμε τη διαδικασία, την πολιτική και τη μεθοδολογία που χρησιμοποιεί η Διοίκηση για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα.
- Λάβαμε τις αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας που διενεργήθηκαν από τους



αντιπροσωπεύοντας το 98% 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 2023, ανήλθαν για τον Όμιλο σε € 5.986 χιλ. και για την Εταιρεία σε € 4.882 χιλ..

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αποτιμούν τις επενδύσεις σε ακίνητα σε εύλογη αξία σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40. Η διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί σημαντικές παραδοχές και εκτιμήσεις για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα που είναι εγγενώς υποκειμενικές. Προκειμένου να υποστηριχθούν οι παραδοχές που αποτελούν τη βάση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων αυτών, η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές οι οποίοι πρόέβησαν στον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της 31 Δεκεμβρίου 2023.

Οι σημαντικότερες παραδοχές και εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν αφορούν μεταξύ άλλων τις εκτιμήσεις για το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών περιλαμβανομένων των συντελεστών κεφαλαιοποίησης, τις εκτιμήσεις για την συντελεστή απόδοσης στη λήξη των υφιστάμενων μισθώσεων και τις παραδοχές σχετικά με το συντελεστή βαρύτητας μεταξύ των μεθόδων, προκειμένου να προσδιοριστεί ένα εύρος εκτιμητικών αποτελεσμάτων από το οποίο να εξάγεται μια αντιπροσωπευτική εκτίμηση.

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

- Η σημαντική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.
- Η υποκειμενική φύση και χρήση κρίσεως κατά την επιλογή των κατάλληλων μεθόδων και πηγών δεδομένων για την πραγματοποίηση των παραδοχών και εκτιμήσεων που χρησιμοποιούνται από τη Διοίκηση στα πλαίσια της αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία.
- Η ευαισθησία των αποτιμήσεων σε αυξομειώσεις των χρησιμοποιούμενων παραδοχών.
- Η περίπλοκη και εκτενής νομοθεσία, περιλαμβανομένων νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία, όπως οι πολεοδομικές, χωροταξικές και ρυμοτομικές διατάξεις

Οι γνωστοποιήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας σχετικά με τη λογιστική τους πολιτική, καθώς και τις παραδοχές και εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, περιλαμβάνονται στις σημειώσεις 3.1, 3.2 και 7 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

#### Άλλο Θέμα

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022 είχαν ελεγχθεί από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση, ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την 2η Μαΐου 2023 έκθεση ελέγχου χωρίς διαφοροποίηση με έμφαση θέματος σχετικά με την αποτίμηση του ξενοδοχείου COCO-MAT ATHENS BC της εταιρείας επί των οδών Φαλήρου 5 και παρόδου Συγγρού 34, στην Αθήνα και με άλλο θέμα σχετικά με την αλλαγή ελεγκτικής εταιρείας.

πιστοποιημένους εκτιμητές της διοίκησης με ημερομηνία 31η Δεκεμβρίου 2023 και εξετάσαμε αν οι εύλογες αξίες των ακινήτων όπως εμφανίζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις προκύπτουν από τις εκθέσεις αποτίμησης εύλογης αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31 Δεκεμβρίου 2023.

- Αξιολογήσαμε την ανεξαρτησία και τα προσόντα των πιστοποιημένων εκτιμητών που χρησιμοποιήθηκαν από τη διοίκηση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας.
- Αξιολογήσαμε σε δειγματοληπτική βάση την ακρίβεια και τη συνάφεια των δεδομένων που παρασχέθηκαν από τη διοίκηση στον πιστοποιημένο εκτιμητή και χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023.
- Συμφωνήσαμε τις εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα των εταιρειών του Ομίλου και της Εταιρείας με τα αντίστοιχα λογιστικά τους βιβλία.
- 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.
- Εξετάσαμε, με την υποστήριξη ειδικού εμπειρογνώμονα μας, την καταλληλότητα, τη συνάφεια των μεθοδολογιών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των σημαντικών παραδοχών που υιοθετήθηκαν στις διενεργηθείσες αποτιμήσεις από τους πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές της διοίκησης. Συζητήσαμε οποιαδήποτε προσαρμογή στις παραδοχές που έγιναν στις εκτιμήσεις και αξιολογήσαμε εάν αυτές οι παραδοχές ήταν κατάλληλες.
- Επαληθεύσαμε σε δειγματοληπτική βάση την ακρίβεια συγκεκριμένων υπολογισμών που διενεργήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές στο πλαίσιο υπολογισμού της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας.

Τέλος, αξιολογήσαμε την επάρκεια και την καταλληλότητα των γνωστοποιήσεων στις σχετικές σημειώσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40.

## 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.

## 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 προτιμά 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 (άρθρ. 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 31/12/2023.

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.

### **4. Διορισμός Ελεγκτή**

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 25/07/2023 απόφαση της ετήσιας 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.

### **6. Έκθεση Διασφάλισης επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς**

Εξετάσαμε τα ψηφιακά αρχεία της εταιρείας «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», τα οποία καταρτίστηκαν σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) που ορίζεται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕ) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2020/1989 (εφεξής Κανονισμός ESEF), και τα οποία περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023, σε μορφή XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL «213800Q23BDHSW1OQT90-2023-12-31-el» με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λυτών επεξηγηματικών πληροφοριών (Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων).

#### **Κανονιστικό πλαίσιο**

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

- Όλες οι ετήσιες χρηματοοικονομικές εκθέσεις θα πρέπει να συντάσσονται σε μορφότυπο XHTML.

- Όσον αφορά τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, η χρηματοοικονομική πληροφόρηση, που περιλαμβάνεται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών, καθώς επίσης και η χρηματοοικονομική πληροφόρηση που περιλαμβάνεται στις λυτές επεξηγηματικές πληροφορίες, θα πρέπει να επισημαίνεται με ετικέτες XBRL (XBRL 'tags' και 'block tag'), σύμφωνα με την Ταξινόμια του ESEF (ESEF Taxonomy), όπως ισχύει. Οι τεχνικές προδιαγραφές για τον ESEF, συμπεριλαμβανομένης και της σχετικής ταξινόμιας, παρατίθενται στα Ρυθμιστικά Τεχνικά Πρότυπα (Regulatory Technical Standards) του ESEF.

Οι απαιτήσεις που ορίζονται από το ισχύον Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF αποτελούν κατάλληλα κριτήρια για να εκφράσουμε συμπέρασμα που παρέχει εύλογη διασφάλιση.

#### **Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση**

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και υποβολή των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023, σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται από το Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των ψηφιακών αρχείων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

#### **Ευθύνες του Ελεγκτή**

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

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

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

### **Συμπέρασμα**

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, διατυπώνουμε το συμπέρασμα ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023, σε μορφή αρχείου XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL «213800Q23BDHSW1OQT90-2023-12-31-el» (με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών, έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.



ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.  
Λ. Ηρακλείου 531, Ν. Ηράκλειο  
ΑΜ ΣΟΕΛ: 146

Νέο Ηράκλειο, 19/04/2024  
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Κωνσταντίνος Νιφορόπουλος  
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ: 16541

**Δ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023****Δ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
<b>Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού</b>					
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Σημ. 6	16	9.900	16	200
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	Σημ. 6	5.600	7.200	5.600	7.200
Επενδύσεις σε ακίνητα	Σημ. 5, Σημ. 7	118.632.330	107.468.006	93.020.830	83.928.006
Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις	Σημ. 8	0	0	2.000.002	2
Λουτές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	Σημ. 9	5.400	5.400	5.400	5.400
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>118.643.345</b>	<b>107.490.506</b>	<b>95.031.847</b>	<b>83.940.808</b>
<b>Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού</b>					
Πελάτες και λουτές εμπορικές απαιτήσεις	Σημ. 10	545.746	104.082	545.746	24.356
Λουτές απαιτήσεις	Σημ. 11	370.681	204.285	1.657.605	1.604.285
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Σημ. 12	1.947.787	13.135.833	572.301	12.738.380
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>2.864.214</b>	<b>13.444.200</b>	<b>2.775.652</b>	<b>14.367.021</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>121.507.559</b>	<b>120.934.706</b>	<b>97.807.499</b>	<b>98.307.829</b>
<b>Ίδια κεφάλαια</b>					
Μετοχικό κεφάλαιο	Σημ. 13	43.200.000	43.200.000	43.200.000	43.200.000
Διαφορά υπέρ το άρτιο		4.680.000	9.000.000	4.680.000	9.000.000
Αποθεματικά	Σημ. 14	14.806.463	18.491.290	14.569.244	18.295.037
Αποτελέσματα εις νέο		48.001.615	40.445.395	24.894.902	18.452.378
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>110.688.079</b>	<b>111.136.685</b>	<b>87.344.147</b>	<b>88.947.415</b>
<b>Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>					
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	Σημ. 15	156.250	911.250	156.250	911.250
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Σημ. 16	7.563	6.846	7.563	6.846
Έσοδα επομένων χρήσεων	Σημ. 17	0	77.345	0	0
Λουτές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 17	4.298.698	4.301.587	4.070.592	4.089.718
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>4.462.511</b>	<b>5.297.028</b>	<b>4.234.405</b>	<b>5.007.814</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>					
Προμηθευτές και λουτές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 18	141.835	69.616	141.835	61.708
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	Σημ. 18	440.186	506.144	323.149	395.933
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	Σημ. 15	755.000	965.000	755.000	965.000
Λουτές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 18	5.019.948	2.960.232	5.008.963	2.929.958
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>6.356.969</b>	<b>4.500.992</b>	<b>6.228.947</b>	<b>4.352.599</b>
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων</b>		<b>121.507.559</b>	<b>120.934.706</b>	<b>97.807.499</b>	<b>98.307.829</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 75 έως 140 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

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

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		01.01.2023	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2022
		– 31.12.2023	– 31.12.2022	– 31.12.2023	– 31.12.2022
Έσοδα από μισθώματα	Σημ. 5, Σημ. 19	6.701.885	6.194.682	5.343.105	4.928.164
<b>Μικτό κέρδος</b>		<b>6.701.885</b>	<b>6.194.682</b>	<b>5.343.105</b>	<b>4.928.164</b>
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	Σημ. 7	5.985.661	2.506.045	4.881.861	-133.955
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	Σημ. 20	-534.830	-377.454	-496.936	-354.300
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	Σημ. 21	-162.994	-128.948	-162.994	-128.948
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	Σημ. 22	-271.087	-950.319	-251.312	-931.144
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	Σημ. 10	-141.860	-134.048	-141.860	-134.048
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	Σημ. 6, Σημ. 22	-1.784	-4.127	-1.784	-4.127
Λοιπά έσοδα	Σημ. 23	185.683	1.608.077	69.954	1.320.013
Λοιπά έξοδα	Σημ. 24	-3.146.533	-6.207.197	-3.133.278	-6.200.239
<b>Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων</b>		<b>8.614.141</b>	<b>2.506.710</b>	<b>6.106.757</b>	<b>-1.638.585</b>
Έσοδα από τόκους	Σημ. 25	0	1.834	0	1.834
Έσοδα από επενδύσεις	Σημ. 25	0	0	1.170.000	980.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα	Σημ. 25	-113.201	-149.972	-112.992	-149.790
<b>Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων</b>		<b>8.500.940</b>	<b>2.358.573</b>	<b>7.163.765</b>	<b>-806.541</b>
Φόρος εισοδήματος	Σημ. 26	-821.550	-417.359	-639.036	-334.904
<b>Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους</b>		<b>7.679.391</b>	<b>1.941.214</b>	<b>6.524.729</b>	<b>-1.141.445</b>
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα</b>					
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες) από προγράμματα καθορισμένων παροχών (αποζημίωση προσωπικού)	Σημ. 16	1.225	-4.285	1.225	-4.285
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα</b>		<b>7.680.616</b>	<b>1.936.929</b>	<b>6.525.954</b>	<b>-1.145.730</b>
<b>Βασικά Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)</b>	Σημ. 27	<b>0,19</b>	<b>0,05</b>	<b>0,16</b>	<b>-0,03</b>
<b>Βασικά και μειωμένα</b>					

Οι σημειώσεις στις σελίδες 75 έως 140 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.



## Δ.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

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

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2023</b>	<b>43.200.000</b>	<b>9.000.000</b>	<b>817.714</b>	<b>17.673.576</b>	<b>40.445.395</b>	<b>111.136.685</b>
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου					7.679.391	7.679.391
Αναλογιστικά Κέρδη / (Ζημίες)				1.225		1.225
Διανομή μερίσματος						0
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			123.171		123.171	0
Αγορά ιδίων μετοχών				-3.809.223		-3.809.223
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	4.320.000	-4.320.000				0
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου	-4.320.000					-4.320.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου						0
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023</b>	<b><u>43.200.000</u></b>	<b><u>4.680.000</u></b>	<b><u>940.885</u></b>	<b><u>13.865.579</u></b>	<b><u>48.001.615</u></b>	<b><u>110.688.079</u></b>





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

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2023</b>	<b>43.200.000</b>	<b>9.000.000</b>	<b>621.461</b>	<b>17.673.576</b>	<b>18.452.378</b>	<b>88.947.415</b>
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους					6.524.729	6.524.729
Αναλογιστικά Κέρδη / (Ζημίες)				1.225		1.225
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού			82.205		-82.205	0
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	4.320.000	-4.320.000				0
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου	-4.320.000					-4.320.000
Αγορά ιδίων μετοχών				-3.809.223		-3.809.223
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023</b>	<b>43.200.000</b>	<b>4.680.000</b>	<b>703.666</b>	<b>13.865.579</b>	<b>24.894.902</b>	<b>87.344.147</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 75 έως 140 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων .

**Δ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2023 – 31.12.2023	01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2023 – 31.12.2023	01.01.2022 – 31.12.2022
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</b>				
Κέρδη (Ζημιές) προ φόρων	8.500.940	2.358.573	7.163.765	-806.541
Προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	1.784	4.127	1.784	4.127
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-5.985.661	-2.506.045	-4.881.861	133.955
Προβλέψεις	2.355.021	6.227.861	2.355.021	6.227.861
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	357.000	0	357.000	0
Έσοδα από επενδύσεις	0	0	-1.170.000	-980.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα	113.188	149.972	112.992	149.790
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	-359.919	-135.930	-426.569	-56.204
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	-217.612	-657.442	-98.296	-81.967
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</b>	<b>4.764.741</b>	<b>5.441.118</b>	<b>3.413.836</b>	<b>4.591.024</b>
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-113.188	-164.366	-112.992	-164.184
Καταβληθείς φόρος	-830.791	-77.636	-692.374	-37.521
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>	<b><u>3.820.763</u></b>	<b><u>5.199.116</u></b>	<b><u>2.608.471</u></b>	<b><u>4.389.319</u></b>
<b>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες</b>				
Επενδύσεις σε ακίνητα	-4.812.696	-4.453.913	-4.812.696	-4.453.913
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	-1.112.968	-11.396	-1.085.268	-11.396
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	3.440	-10.697	0	-10.697
Απόκτηση συμμετοχής (μείον τα διαθέσιμα που αποκτήθηκαν)	0	0	-1.060.000	0
Εισπράξεις από επένδυση σε θυγατρικές	0	0	100.000	100.000
Μερίσματα εισπραχθέντα	0	0	1.170.000	980.000
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>	<b><u>-5.922.223</u></b>	<b><u>-4.476.006</u></b>	<b><u>-5.687.963</u></b>	<b><u>-3.396.006</u></b>
<b>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>				
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	16.200.000	0	16.200.000
Πληρωμές για μείωση μετοχικού κεφαλαίου	-4.320.000	0	-4.320.000	0
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	0	5.000.000	0	5.000.000
Εκροές για αγορά ιδίων μετοχών	-3.801.587	-1.156.769	-3.801.587	-1.156.769
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	-28.813	0	-28.813
Μερίσματα καταβληθέντα	0	-4.189.680	0	-4.189.680
Εξοφλήσεις δανείων	-965.000	-5.933.750	-965.000	-5.933.750
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>	<b><u>-9.086.587</u></b>	<b><u>9.890.988</u></b>	<b><u>-9.086.587</u></b>	<b><u>9.890.988</u></b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)</b>	<b><u>-11.188.047</u></b>	<b><u>10.614.098</u></b>	<b><u>-12.166.079</u></b>	<b><u>10.884.301</u></b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου</b>	<b><u>13.135.833</u></b>	<b><u>2.521.737</u></b>	<b><u>12.738.380</u></b>	<b><u>1.854.080</u></b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου</b>	<b><u>1.947.787</u></b>	<b><u>13.135.833</u></b>	<b><u>572.301</u></b>	<b><u>12.738.380</u></b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 75 έως 140 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.



## 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 ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ & ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» έπειτα από την μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη περιουσία του Ν. 2778/1999, με την απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με αρ. 18/779/21.3.2017.

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

Η Εταιρεία έχει αριθμό ΓΕΜΗ 128686346000. Η λήξη της διάρκειας της Εταιρείας έχει οριστεί για την 31.12.2100. Η έδρα της βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Κηφισιάς επί της Παλαιάς οδού Τατοΐου 4. Η Εταιρεία μαζί με τις θυγατρικές της δραστηριοποιείται στις επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα. Την 31 Δεκεμβρίου 2023 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου ήταν 7 άτομα.

Με την από 25.02.2022 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της κατά ποσό 7,2 εκ. €, η κάλυψη του ποσού μέσω δημόσιας προσφοράς και η εισαγωγή του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών (ΧΑ). Στις 14.06.2022 ολοκληρώθηκε η Εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Στην Ενότητα Ε παρατίθεται η Ετήσια Έκθεση για την Διάθεση των Κεφαλαίων της Οικονομικής Χρήσης 2023.

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 8<sup>η</sup> Απριλίου 2024, 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 2023 που καλύπτουν περίοδο από την 1η Ιανουαρίου έως και την 31η Δεκεμβρίου 2023, 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.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος, είναι ενήμεροι σχετικά με την αξιολόγηση που απαιτείται και τις γνωστοποιήσεις που πρέπει να συμπεριλάβουν για την κατανόηση σε θέματα βιωσιμότητας λόγω της κλιματικής αλλαγής, τη διαχείριση των



κινδύνων και των ευκαιριών που σχετίζονται με το κλίμα.

Ο Όμιλος, αναγνωρίζει τόσο τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον σύμφωνα με την ισχύουσα περιβαλλοντική νομοθεσία όσο και την ανάγκη για μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με αυτό.

Ο Όμιλος στα πλαίσια της λειτουργίας της έχει θέσει τους κατωτέρω στόχους:

- Παρακολούθηση των φυσικών τοποθεσιών και περιβαλλοντικών επιδόσεων των επενδυτικών ακινήτων και συνεχής αναβάθμισή της ενεργειακής τους απόδοσης, σε σχέση με τα συναφή πρότυπα, όπου είναι εφικτό.
- Επιλογή συνεργατών και προμηθευτών που σέβονται το περιβάλλον και στοχεύουν στην μείωση του περιβαλλοντικού τους αποτυπώματος.
- Ενημέρωση των εργαζομένων της για περιβαλλοντικά θέματα και καλλιέργεια περιβαλλοντικής συνείδησης.

Η Εταιρεία, λόγω της φύσης των δραστηριοτήτων της, δεν δημιουργεί ιδιαίτερα απορρίμματα και συνεπώς δεν επιβαρύνει σημαντικά το περιβάλλον. Το περιβαλλοντικό της αποτύπωμα σχετίζεται κυρίως με την κατανάλωση ενέργειας και τα αναλώσιμα που χρησιμοποιεί όπου μέσω των πρακτικών που έχει υιοθετήσει φροντίζει για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεών τους στο περιβάλλον.

Οι ενέργειες για την υλοποίηση των ανωτέρω αφορούν σε μέτρηση της καταναλισκόμενης ηλεκτρικής ενέργειας και βελτίωση των υποδομών και χρήση τεχνολογιών για την μείωση της κατανάλωσης καθώς και συλλογή προς ανακύκλωση αναλωσίμων και ηλεκτρικών συσκευών ενθαρρύνοντας επίσης το προσωπικό της για ενεργό συμμετοχή.

### **Συνεχιζόμενη δραστηριότητα**

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern), όπως θεώρησε το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογώντας το γεγονός ότι η Εταιρεία διαθέτει ταμειακά διαθέσιμα και εισοδήματα που επαρκούν για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεών της αλλά και τις ανάγκες του κεφαλαίου κίνησής της, και για τα μισθωτήρια που συνάπτει, καταρτίζει κλειστές μακροχρόνιες, εξασφαλίζοντας έτσι σταθερά εισοδήματα.

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

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

Οι περιοχές που εμπεριέχουν υψηλότερο βαθμό εκτιμήσεων και παραδοχών ή πολυπλοκότητας, ή περιοχές όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις έχουν σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, παρουσιάζονται στη Σημ. 3.

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



στρογγυλοποιήσεις.

## 2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

**Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες:** Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2023 ή μεταγενέστερα. Η επίδραση από την εφαρμογή των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών που παρατίθεται παρακάτω δεν είναι σημαντική τόσο για την Εταιρεία όσο και για τον Όμιλο.

### Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

**ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών»** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών.

**ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων»** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις.

**Δ.Λ.Π. 12 (Τροποποίηση) «Αναβαλλόμενοι φόροι σχετιζόμενοι με στοιχεία Ενεργητικού και Υποχρεώσεων που προκύπτουν από μια μεμονωμένη συναλλαγή»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Η τροποποίηση έχει εφαρμογή σε συναλλαγές που λαμβάνουν χώρα κατά την έναρξη ή κατόπιν της πιο πρόσφατης συγκριτικής περιόδου που απεικονίζεται. Επίσης, κατά την ίδια χρονική στιγμή αναγνωρίζονται οι αναβαλλόμενοι φόροι για όλες τις προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με συμβάσεις μίσθωσης και υποχρεώσεις παροπλισμού και η σωρευτική επίδραση της αρχικής εφαρμογής της τροποποίησης προσαρμόζει το υπόλοιπο έναρξης των αποτελεσμάτων εις νέον (ή άλλου στοιχείου της καθαρής θέσης, κατά περίπτωση) κατά την ημερομηνία αυτή.

**Δ.Λ.Π. 12 (Τροποποίηση) «Διεθνής φορολογική μεταρρύθμιση – Πρότυποι κανόνες του δεύτερου πυλώνα»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Ο στόχος των τροποποιήσεων είναι να εισαγάγουν μια υποχρεωτική προσωρινή εξαίρεση από τις απαιτήσεις του Δ.Λ.Π. 12 για αναγνώριση και γνωστοποίηση πληροφοριών σχετικά με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις, που προκύπτουν από τους πρότυπους κανόνες του δεύτερου πυλώνα του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης («ΟΟΣΑ»). Οι τροποποιήσεις εισάγουν επίσης στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων. Η



προσωρινή εξαίρεση ισχύει άμεσα και αναδρομικά σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 8, ενώ οι απαιτήσεις στοχευμένων γνωστοποιήσεων ισχύουν για τις ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

### **Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους**

#### **ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)**

- **Τροποποίηση του 2020 «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»**

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1.

- **Τροποποιήσεις του 2022 «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρα»**

Οι νέες τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν το δικαίωμα αναβολής διακανονισμού υπόκειται στη συμμόρφωση της οικονομικής οντότητας με καθορισμένους όρους (ρήτρες), αυτή η τροποποίηση θα ισχύει μόνο για συνθήκες που υφίστανται όταν η συμμόρφωση εξετάζεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των πληροφοριών που παρέχει μια οικονομική οντότητα όταν το δικαίωμά της να αναβάλλει τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης υπόκειται σε συμμόρφωση με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς.

Οι τροποποιήσεις του 2022 άλλαξαν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις του 2020 και του 2022 ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ως αποτέλεσμα της ευθυγράμμισης των ημερομηνιών έναρξης ισχύος, οι τροποποιήσεις του 2022 θα υπερισχύουν των τροποποιήσεων του 2020 όταν και οι δύο τίθενται σε ισχύ το 2024.

#### **ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επαναμίσθωση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)**

Η τροποποίηση διευκρινίζει πώς μια οικονομική οντότητα λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης όπου ορισμένες ή όλες οι πληρωμές μισθωμάτων είναι μεταβλητές πληρωμές που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο είναι πιο πιθανό να επηρεαστούν. Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναδρομικά σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε αρχικά το ΔΠΧΑ 16.

**ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (Τροποποιήσεις) - Γνωστοποιήσεις:** Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες Προμηθευτών (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)



Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να γνωστοποιούν πληροφορίες σχετικά με τις Χρηματοδοτικές Συμφωνίες τους με Προμηθευτές (Supplier Finance Arrangements), όπως όρους και προϋποθέσεις, λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που αποτελούν μέρος τέτοιων συμφωνιών, εύρος ημερομηνιών λήξης πληρωμών και πληροφορίες κινδύνου ρευστότητας. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

## 2.3 Σύνοψη των Γενικών Λογιστικών της Εταιρείας

### Ενοποίηση

#### Θυγατρικές

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

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

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

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

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



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

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

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

### **Συναλλαγματικές μετατροπές**

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

Κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημερομηνία αυτή. Τα κέρδη ή ζημίες 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 ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου. Όταν η λογιστική αξία ενός ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, ο Όμιλος σχηματίζει ανάλογη πρόβλεψη απομείωσης προκειμένου η λογιστική αξία του παγίου να απεικονίζει την ανακτήσιμη αξία του. Τα κέρδη και ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζονται βάσει της λογιστικής αξίας τους και το ποσό του κέρδους ή της ζημιάς καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

#### Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Μισθώσεις**

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



περιουσιακού στοιχείου.

#### **(α) Περιπτώσεις στις οποίες Εταιρεία του Ομίλου είναι μισθωτής**

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

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

#### **(β) Περιπτώσεις στις οποίες Εταιρεία του Ομίλου είναι εκμισθωτής**

**Λειτουργικές Μισθώσεις:** Ο Όμιλος εκμισθώνει 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 αντιλογισμού. Οποιαδήποτε μεταγενέστερη αντιστροφή της ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.



## Άυλα περιουσιακά στοιχεία

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

## Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις

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

## Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

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

## Μετοχικό κεφάλαιο

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

## Διανομή Μερισμάτων

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

## Προγράμματα παροχών προσωπικού

Σύμφωνα με τον Ν.2112/20 και 4093/2012 η Εταιρεία καταβάλλει στους εργαζόμενους αποζημιώσεις επί απόλυσης ή αποχώρησης λόγω συνταξιοδότησης. Το ύψος των καταβαλλόμενων ποσών αποζημίωσης εξαρτάται από τα έτη προϋπηρεσίας, το ύψος των αποδοχών και τον τρόπο απομάκρυνσης από την υπηρεσία (απόλυση ή συνταξιοδότηση).



Η θεμελίωση δικαιώματος συμμετοχής σε αυτά τα προγράμματα, πραγματοποιείται μέσω της κατανομή των παροχών στα τελευταία 16 έτη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων ακολουθώντας την κλίμακα του Ν.4093/2012.

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

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

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

### **Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις**

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα 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 μέρισμα προς τους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης εντός της οποίας έχει εγκριθεί η διανομή του από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

### **Τραπεζικά δάνεια**

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

### **Φορολογία**

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

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

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

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

### **Επιχορηγήσεις**

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



επιχορηγήσεων με τα αντίστοιχα κόστη τα οποία και επιχορηγούν.

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

### **Προβλέψεις**

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

### **Αναγνώριση εσόδων**

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

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

### **Έσοδα και Έξοδα από Τόκους**

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

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

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

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

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή τις υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, ο Όμιλος υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το



χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψιν μελλοντικές πιστωτικές ζημίες. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

### **Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη**

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται, εκτός από τους δύο βασικούς μετόχους, τον Πάυλο Ευμορφίδη και τον Μιχαήλ Ευμορφίδη, 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**

### **3.1 Εκτιμήσεις και παραδοχές της Διοίκησης**

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 2023 και ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.

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:

### 3.2 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.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 ρών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ρών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ρών. Αναφορικά με το σημείο αυτό, για την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ρών, χρησιμοποιούνται παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

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



#### Σημ. 4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

##### Παράγοντες Χρηματοοικονομικού κινδύνου

###### A) Κίνδυνος αγοράς

###### i. Κίνδυνος τιμών

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

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

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

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

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

###### ii. Κίνδυνος πληθωρισμού

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

###### iii. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων



Ο κίνδυνος ταμειακών ροών αφορά μεταβολές στις μελλοντικές ταμειακές ροές του Ομίλου που ενδεχομένως να επηρεάσουν τη δυνατότητα του να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις του. Ο Όμιλος έχει σε μεγάλο βαθμό εξασφαλισμένα έσοδα από μισθώματα μέχρι το 2029, συνεπώς η μεταβλητότητα των ταμειακών ροών και κατά συνέπεια ο κίνδυνος που απορρέει από αυτήν, κρίνεται περιορισμένος. Σε ό,τι αφορά το ακίνητο της Εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5 στην Αθήνα, γίνεται ξεχωριστή αναφορά για αυτό σε διάφορα σημεία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, λόγω της βαρύτητας που έχει τόσο στην αξία του χαρτοφυλακίου όσο και στα έσοδα της Εταιρείας.

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

Ενδεικτικά αναφέρεται ότι σε περίπτωση που μεταβληθεί το Euribor κατά +1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου για το 2023 θα είναι αντίστοιχα € 13.643 ζημία (λόγω αύξησης του κόστους δανεισμού) ενώ αν μεταβληθεί κατά -1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου για το 2023 θα είναι αντίστοιχα € 13.643 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 31.12.2023 σε 95,4% έναντι 95,8% στις 31.12.2022 ετησίως (Σημ. 28 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη).

## **Γ) Κίνδυνος ρευστότητας**

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

- Επενδυτικό πλάνο



- Χρηματοοικονομικό πλάνο
- Ετήσιο προϋπολογισμό
- Ετήσιο επιχειρησιακό σχέδιο

σύμφωνα με τον Κανονισμό Εσωτερικής Λειτουργίας που εφαρμόζει η Εταιρεία.

#### **Δ) Κίνδυνος εποπτικών αρχών και συμμόρφωσης**

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

#### **Ε) Εξωτερικοί παράγοντες**

Ο Όμιλος επενδύει μόνο στην ελληνική επικράτεια. Ο Όμιλος μπορεί να επηρεαστεί από παράγοντες που δεν μπορούν να ελεγχθούν όπως η μακροοικονομική κατάσταση της χώρας, πολιτικές αναταράξεις ή πολιτική αστάθεια στην χώρα ή στην ευρύτερη περιοχή γύρω από την Ελλάδα (Ουκρανία, Μέση Ανατολή), η εξέλιξη του τουρισμού, οι αλλαγές στο φορολογικό καθεστώς των ΑΕΕΑΠ κλπ.

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

#### **Ζ) Προσδιορισμός των εύλογων αξιών**

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

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς, που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις («Επίπεδο 1»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς («Επίπεδο 2»).



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

Η Εταιρεία και ο Όμιλος κατέχουν επενδύσεις σε ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (Σημείωση 7 Επενδύσεις σε ακίνητα). Το σύνολο των επενδύσεων σε Ακίνητα εντάσσεται στο επίπεδο «3», σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13, για τις διαδικασίες μέτρησης της Εύλογης Αξίας. Για την εξαγωγή της Εύλογης αξίας των άνω Περιουσιακών στοιχείων χρησιμοποιούνται μη παρατηρήσιμα στοιχεία, λόγω της φύσης τους, της αγοράς και της δυσκολίας ρευστοποίησης τους. Τα μη παρατηρήσιμα στοιχεία αφορούν τις βέλτιστες πληροφορίες οι οποίες δύναται να είναι εταιρικά διαθέσιμες, καθώς και δεδομένα λοιπών συμμετεχόντων στην αγορά. Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων, των δανείων καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία. Κατά τη διάρκεια της χρήσης δεν διενεργήθηκαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3 για τη μέτρηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων.

### Διαχείριση κεφαλαίου

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

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

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

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



Παρακάτω παρουσιάζονται οι δείκτες μόχλευσης στο σύνολο του ενεργητικού κατά την 31.12.2023 σε σύγκριση με την 31.12.2022.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Δάνεια	911.250	1.876.250	911.250	1.876.250
Σύνολο στοιχείων ενεργητικού	121.507.559	120.934.706	97.807.499	98.307.828
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.947.787	13.135.833	572.301	12.738.380
Debt Ratio	<b>0,75%</b>	<b>1,55%</b>	<b>0,93%</b>	<b>1,91%</b>
Net Debt	<b>-1.036.537</b>	<b>-11.259.583</b>	<b>338.949</b>	<b>-10.862.130</b>

### 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, απεικονίζονται στη στήλη «μη κατανεμόμενα».



## Από 01.01 έως 31.12.2023 (Όμιλος)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
<b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ</b>							<b>01.01.2023 - 31.12.2023</b>
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.467.371	647.689	4.504.111	6.936	75.778	0	6.701.885
<b>Μικτό κέρδος</b>	<b>1.467.371</b>	<b>647.689</b>	<b>4.504.111</b>	<b>6.936</b>	<b>75.778</b>	<b>0</b>	<b>6.701.885</b>
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	323.287	-231.819	6.876.439	0	-982.248	0	5.985.661
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-114.442	-30.947	-227.197	-2.753	-120.747	-38.744	-534.830
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0	0	0	0	0	-162.994	-162.994
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	0	0	-277	-270.810	-271.087
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	0	0	0	0	0	-141.860	-141.860
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	0	0	0	0	-1.784	-1.784
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	185.683	185.683
Λοιπά έξοδα	0	0	-2.189.616	0	0	-956.917	-3.146.533
<b>Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων</b>	<b>1.676.216</b>	<b>384.923</b>	<b>8.963.737</b>	<b>4.184</b>	<b>-1.027.494</b>	<b>-1.387.425</b>	<b>8.614.141</b>
Έσοδα από τόκους	0	0	0	0	0	0	0
Έσοδα από επενδύσεις	0	0	0	0	0	0	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	-113.201	-113.201
<b>Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων</b>	<b>1.676.216</b>	<b>384.923</b>	<b>8.963.737</b>	<b>4.184</b>	<b>-1.027.494</b>	<b>-1.500.626</b>	<b>8.500.940</b>
Φόρος εισοδήματος	0	0	0	0	0	-821.550	-821.550
<b>Κέρδη μετά από φόρους</b>	<b>1.676.216</b>	<b>384.923</b>	<b>8.963.737</b>	<b>4.184</b>	<b>-1.027.494</b>	<b>-2.322.175</b>	<b>7.679.391</b>
Αναλογιστικά κέρδη (ζημίες) από προγράμματα καθορισμένων παροχών						1.225	1.225



Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
<b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ</b>							<b>01.01.2023 - 31.12.2023</b>
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	<b>1.676.216</b>	<b>384.923</b>	<b>8.963.737</b>	<b>4.184</b>	<b>-1.027.494</b>	<b>-2.320.950</b>	<b>7.680.616</b>

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	19.540.933	11.786.000	64.572.946	1.678.000	21.054.451	11.016	118.643.345
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	2.864.214	2.864.214
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	<b>19.540.933</b>	<b>11.786.000</b>	<b>64.572.946</b>	<b>1.678.000</b>	<b>21.054.451</b>	<b>2.875.229</b>	<b>121.507.559</b>
Σύνολο υποχρεώσεων	<b>167.052</b>	<b>140.384</b>	<b>724.003</b>	<b>6.076</b>	<b>24.984</b>	<b>9.756.982</b>	<b>10.819.480</b>
Απόδοση (Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	<b>7,51%</b>	<b>5,50%</b>	<b>6,98%</b>	<b>0,41%</b>	<b>0,36%</b>	<b>0,00%</b>	<b>5,52%</b>





## Από 01. 01 έως 31.12.2023 (Εταιρεία)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
<b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ</b>							<b>01.01.2023 - 31.12.2023</b>
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.327.349	647.689	3.278.477	13.813	75.778	0	5.343.105
<b>Μικτό κέρδος</b>	<b>1.327.349</b>	<b>647.689</b>	<b>3.278.477</b>	<b>13.813</b>	<b>75.778</b>	<b>0</b>	<b>5.343.105</b>
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	172.555	-231.819	5.907.672	0	-966.548	0	4.881.861
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-105.470	-30.947	-204.277	-2.753	-114.745	-38.744	-496.936
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού						-162.994	-162.994
Λοιπά λειτουργικά έξοδα						-251.312	-251.312
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων						-141.860	-141.860
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων						-1.784	-1.784
Λοιπά έσοδα						69.954	69.954
Λοιπά έξοδα			-2.179.623			-953.655	-3.133.278
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	<b>1.394.433</b>	<b>384.923</b>	<b>6.802.249</b>	<b>11.061</b>	<b>-1.005.515</b>	<b>-1.480.394</b>	<b>6.106.757</b>
Έσοδα από τόκους						0	0
Έσοδα από επενδύσεις						1.170.000	1.170.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα						-112.992	-112.992
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	<b>1.394.433</b>	<b>384.923</b>	<b>6.802.249</b>	<b>11.061</b>	<b>-1.005.515</b>	<b>-423.385</b>	<b>7.163.765</b>
Φόρος εισοδήματος						-639.036	-639.036
Κέρδη μετά από φόρους	<b>1.394.433</b>	<b>384.923</b>	<b>6.802.249</b>	<b>11.061</b>	<b>-1.005.515</b>	<b>-1.062.422</b>	<b>6.524.729</b>
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημίες) από προγράμματα						1.225	1.225



Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
<b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ</b>							<b>01.01.2023 - 31.12.2023</b>
καθορισμένων παροχών							
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	<b>1.394.433</b>	<b>384.923</b>	<b>6.802.249</b>	<b>11.061</b>	<b>-1.005.515</b>	<b>-1.061.197</b>	<b>6.525.954</b>

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	17.041.400	11.786.000	43.782.478	1.678.000	18.732.951	2.011.018	95.031.847
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	0	0	0	0	0	2.775.652	2.775.652
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	<b>17.041.400</b>	<b>11.786.000</b>	<b>43.782.478</b>	<b>1.678.000</b>	<b>18.732.951</b>	<b>4.786.669</b>	<b>97.807.499</b>
Σύνολο υποχρεώσεων	<b>143.370</b>	<b>140.384</b>	<b>542.293</b>	<b>6.076</b>	<b>2.270</b>	<b>9.628.959</b>	<b>10.463.352</b>
Απόδοση (Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	<b>7,79%</b>	<b>5,50%</b>	<b>7,49%</b>	<b>0,82%</b>	<b>0,40%</b>	<b>0,00%</b>	<b>5,46%</b>



## Από 01.01 έως 31.12.2022 (Όμιλος)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
<b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΞΟΔΩΝ</b>							<b>01.01.2022 - 31.12.2022</b>
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.348.122	558.360	4.209.461	6.400	72.339	0	6.194.682
Αποζημίωση λόγω υποχρεωτικής μείωσης μισθώματος	<b>1.348.122</b>	<b>558.360</b>	<b>4.209.461</b>	<b>6.400</b>	<b>72.339</b>	<b>0</b>	<b>6.194.682</b>
Μικτό κέρδος	1.046.379	1.163.787	41.831	50.000	204.047	0	2.506.045
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-71.781	-18.622	-144.581	-3.401	-80.030	-59.041	-377.454
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	0	0	0	0	0	-128.948	-128.948
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0	0	-1.500	0	0	-948.819	-950.319
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	0	0	0	-134.048	-134.048
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	0	0	0	0	0	-4.127	-4.127
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	0	65.798	0	0	1.542.279	1.608.077
Λοιπά έσοδα	0	0	-6.089.113	0	0	-118.084	-6.207.197
Λοιπά έξοδα	<b>2.322.720</b>	<b>1.703.525</b>	<b>-1.918.103</b>	<b>52.999</b>	<b>196.357</b>	<b>149.213</b>	<b>2.506.710</b>
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	0	0	0	0	0	1.834	1.834
Έσοδα από επενδύσεις	0	0	0	0	0	0	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	-149.972	-149.972
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	<b>2.322.720</b>	<b>1.703.525</b>	<b>-1.918.103</b>	<b>52.999</b>	<b>196.357</b>	<b>1.076</b>	<b>2.358.573</b>
Φόρος εισοδήματος	0	0	0	0	0	-417.359	-417.359
Κέρδη μετά από φόρους	<b>2.322.720</b>	<b>1.703.525</b>	<b>-1.918.103</b>	<b>52.999</b>	<b>196.357</b>	<b>-416.283</b>	<b>1.941.214</b>
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες) από προγράμματα καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	0	-4.285	<b>-4.285</b>
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	<b>2.322.720</b>	<b>1.703.525</b>	<b>-1.918.103</b>	<b>52.999</b>	<b>196.357</b>	<b>-420.568</b>	<b>1.936.929</b>



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

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



## Από 01.01 έως 31.12.2022 (Εταιρεία)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
<b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ</b>							<b>01.01.2022 - 31.12.2022</b>
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.219.318	558.360	3.065.300	12.847	72.339	0	4.928.164
Αποζημίωση λόγω υποχρεωτικής μείωσης μισθώματος	<b>1.219.318</b>	<b>558.360</b>	<b>3.065.300</b>	<b>12.847</b>	<b>72.339</b>	<b>0</b>	<b>4.928.164</b>
Μικτό κέρδος	756.000	1.163.787	-2.307.790	50.000	204.047	0	-133.955
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-69.493	-18.622	-125.064	-3.401	-78.680	-59.041	-354.300
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα						-128.948	-128.948
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού						-931.144	-931.144
Λοιπά λειτουργικά έξοδα						-134.048	-134.048
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων						-4.127	-4.127
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων						1.320.013	1.320.013
Λοιπά έσοδα			6.089.113			-111.126	-6.200.239
Λοιπά έξοδα	<b>1.905.825</b>	<b>1.703.525</b>	<b>-5.456.667</b>	<b>59.446</b>	<b>197.706</b>	<b>-48.420</b>	<b>-1.638.585</b>
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων						1.834	1.834
Έσοδα από επενδύσεις						980.000	980.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα						-149.790	-149.790
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	<b>1.905.825</b>	<b>1.703.525</b>	<b>-5.456.667</b>	<b>59.446</b>	<b>197.706</b>	<b>783.625</b>	<b>-806.541</b>
Φόρος εισοδήματος	0	0	0	0	0	-334.904	-334.904
Κέρδη μετά από φόρους	<b>1.905.825</b>	<b>1.703.525</b>	<b>-5.456.667</b>	<b>59.446</b>	<b>197.706</b>	<b>448.721</b>	<b>-1.141.445</b>
Αναλογιστικά Κέρδη/(ζημίες) από προγράμματα καθορισμένων παροχών						-4.285	-4.285
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	<b>1.905.825</b>	<b>1.703.525</b>	<b>-5.456.667</b>	<b>59.446</b>	<b>197.706</b>	<b>444.436</b>	<b>-1.145.730</b>



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

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

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 2022 και το 2023. Οι αποσβέσεις που αποτυπώνονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων αφορούν αναλογικά τις θυγατρικές από την ημερομηνία κτήσης τους.

Όμιλος	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
<b>Αξία κτήσης</b>			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	11.050	16.841	27.891
Προσθήκες	0	2.697	2.697
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	11.050	19.538	30.588
<b>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</b>			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	1.350	16.012	17.362
Αποσβέσεις χρήσεως	0	3.327	3.327
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	1.350	19.339	20.689
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022	9.700	200	9.900
<b>Αξία κτήσης</b>			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	11.050	16.841	27.891
Προσθήκες	0	2.697	2.697
Μειώσεις	-9.700	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	1.350	19.538	20.888
<b>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</b>			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	1.350	19.339	20.689
Αποσβέσεις χρήσεως	0	184	184
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	1.350	19.523	20.873
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2023	0	16	16

Τα αντίστοιχα μεγέθη για την Εταιρεία είχαν ως εξής:

Εταιρεία	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
<b>Αξία κτήσης</b>		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	16.841	16.841
Προσθήκες	2.697	2.697
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	19.538	19.538
<b>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</b>		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	16.012	16.012
Αποσβέσεις χρήσεως	3.327	3.327
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	19.339	19.339
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022	200	200
<b>Αξία κτήσης</b>		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	19.538	19.538



Εταιρεία	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Προσθήκες	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	<b>19.538</b>	<b>19.538</b>
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	<b>19.339</b>	<b>19.339</b>
Αποσβέσεις χρήσεως	184	184
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	<b>19.523</b>	<b>19.523</b>
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2023	<b>16</b>	<b>16</b>

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

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

#### Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία για τον Όμιλο και την Εταιρεία είχαν ως ακολούθως για το 2022 και το 2023.

Όμιλος	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο άυλων παγίων
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	<b>0</b>	<b>0</b>
Προσθήκες	8.000	8.000
Πωλήσεις	0	0
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	<b>8.000</b>	<b>8.000</b>
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	<b>0</b>	<b>0</b>
Αποσβέσεις χρήσεως	800	800
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	<b>800</b>	<b>800</b>
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2022	<b>7.200</b>	<b>7.200</b>
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	<b>8.000</b>	<b>8.000</b>
Προσθήκες	0	0
Πωλήσεις	0	0
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	<b>8.000</b>	<b>8.000</b>





Όμιλος	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο άυλων παγίων
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	800	800
Αποσβέσεις χρήσεως	1.600	1.600
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	2.400	2.400
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2023	5.600	5.600

Καμία από τις θυγατρικές της Εταιρείας δεν διέθετε το 2022 και το 2023 άυλα περιουσιακά στοιχεία.

## Σημ. 7. Επενδύσεις σε ακίνητα

### Επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου

Οι επενδύσεις σε ακίνητα για τον Όμιλο τα έτη 2022 και 2023 ήταν αυτές του παρακάτω πίνακα.

Όμιλος	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Υπόλοιπο 01.01.2022	25.740.558	74.555.742	100.296.300
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	917.001	3.737.265	4.654.265
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	11.396	11.396
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	0	0	0
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	0	0
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	639.696	1.866.349	2.506.045
Υπόλοιπο 31.12.2022	27.297.255	80.170.751	107.468.006
Υπόλοιπο 01.01.2023	27.297.255	80.170.751	107.468.006
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	0	4.812.696	4.812.696
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	27.700	1.085.268	1.112.968
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	-747.000	0	-747.000
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	0	0



Όμιλος	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	1.443.122	4.542.538	5.985.661
<b>Υπόλοιπο 31.12.2023</b>	<b>28.021.077</b>	<b>90.611.253</b>	<b>118.632.330</b>

Τα αντίστοιχα μεγέθη για την Εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

Εταιρεία	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
<b>Υπόλοιπο 01.01.2022</b>	<b>20.419.853</b>	<b>58.976.447</b>	<b>79.396.300</b>
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	917.001	3.737.265	4.654.265
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	11.396	11.396
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	0	0	0
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	0	0
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	-34.006	-99.950	-133.955
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>21.302.848</b>	<b>62.625.158</b>	<b>83.928.006</b>
<b>Υπόλοιπο 01.01.2023</b>	<b>21.302.848</b>	<b>62.625.158</b>	<b>83.928.006</b>
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	0	4.812.696	4.812.696
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	1.085.268	1.085.268
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	-1.687.000	0	-1.687.000
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	0	0
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	1.171.926	3.709.935	4.881.861
<b>Υπόλοιπο 31.12.2023</b>	<b>20.787.774</b>	<b>72.233.056</b>	<b>93.020.830</b>

Στις 19 Απριλίου 2023 η Εταιρεία απέκτησε διατηρητέο κτίριο συνολικής επιφάνειας 814 τ.μ. στην οδό Φειδίου 8, Αθήνα, έναντι τιμήματος € 4,1 εκ. Η Εταιρεία έχει ήδη ξεκινήσει την εκπόνηση μελετών ανακατασκευής του σε ξενοδοχείο.

Στις 22 Μαΐου 2023 η Εταιρεία απέκτησε ισόγειο κατάστημα μικτής επιφάνειας 167 τ.μ. με υπόγειο 140 τ.μ. επί της οδού Χρυσοστόμου Σμύρνης 11, Θεσσαλονίκη, έναντι τιμήματος € 680 χιλ.

Στην 1 Ιουνίου 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την σύσταση θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία «ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE MON. ΑΕ» στην οποία εισφέρθηκε σε είδος μέρος του ακινήτου που κατέχει η Εταιρεία στην περιοχή Ξιφιά Μονεμβασιάς. Στο εν λόγω ακίνητο θα κατασκευαστεί ξενοδοχειακή μονάδα από την θυγατρική αυτή Εταιρεία.



Στις 2 Ιουνίου 2023 η Εταιρεία έλαβε την με αριθμό 704106 οικοδομική άδεια για την ανακατασκευή σταθμού οχημάτων (οδός Φαλήρου 22, Αθήνα) σε ξενοδοχείο, δυναμικότητας 113 δωματίων. Η Εταιρεία σκοπεύει να ξεκινήσει άμεσα τις εργασίες και ο χρόνος ολοκλήρωσης του έργου υπολογίζεται σε 24 μήνες ενώ ο εκτιμώμενος συνολικός προϋπολογισμός του εκτιμάται σε 15 εκ. Η Εταιρεία πρόκειται να λάβει πιστοποίηση LEED για το κτίριο αυτό.

Κατά το Α' Εξάμηνο 2023 η Εταιρεία προχώρησε τις μελέτες ωρίμανσης για το έργο της ανάπτυξης 59 κατοικιών στον Ξιφιά Μονεμβασιάς, σε ιδιόκτητο οικόπεδο. Το έργο αναμένεται να ξεκινήσει κατά το Β' Εξάμηνο του έτους και θα είναι συνολικού προϋπολογισμού 20 εκ. €.

Κατά το υπό εξέταση διάστημα η Εταιρεία προχώρησε σε διαγραφή των 3 ακινήτων που είχε αποκτήσει στην περιοχή Λεύκη Ελαφονήσου Λακωνίας σε συνέχεια της οριστικής ακύρωσης του πλειστηριασμού με τον οποίο τα απέκτησε. Ως αποτέλεσμα, προέβη στην απαραίτητη μείωση στην αξία του χαρτοφυλακίου της. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την υπόθεση αυτή παρατίθενται στην Σημ. 29 Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις.

### Μέθοδοι αποτίμησης

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

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

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

Επισημαίνουμε ότι η εκτίμηση της αξίας του ακινήτου θα ανέρχονταν κατά την 31/12/2023 σε € 32,81 εκατ. εξαιρούμενων των οικονομικών συνεπειών της υπόθεσης που περιγράφεται αναλυτικά στην Σημ. 29 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ενώ η Εταιρεία έχει προχωρήσει σε πλήθος νομικών ενεργειών που αν ευδοκιμήσουν και δικαιωθούν, τότε η αξία του ακινήτου θα προσαρμοστεί ανάλογα.

Η αξία του ξενοδοχείου μειώθηκε από € 32.598.000 σε € 20.411.000 λόγω της μειωμένης δυναμικότητας και της μη λειτουργίας του ξενοδοχείου για ένα έτος προκειμένου να πραγματοποιηθούν οι απαραίτητες αναδιαμορφώσεις ενώ η αξία του ξενοδοχείου μειώθηκε περαιτέρω κατά τα κόστη αναδιαμόρφωσής και κατά τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης για να προκύψει τελική αξία για το ακίνητο € 14.502.000.

Αναφορικά με τον υπολογισμό των προστίμων όπως αναλυτικά περιγράφεται στην ίδια σημείωση ο Δήμος Αθηναίων προχώρησε σύμφωνα με την απόφαση της 26.01.2023 του ΣΥΠΟΘΑ σε επαναυπολογισμό των προστίμων που είχαν αρχικά καταλογιστεί με την αρ. πρωτ 12457/30.11.2023 έκθεση αυτοψίας του τμήματος Ελέγχου Κατασκευών της Διεύθυνσης Δόμησης της Γενικής Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών & Έργων του Δήμου Αθηναίων, υπολογίζοντας αυτά σύμφωνα με το υπηρεσιακό σημείωμα αρ πρωτοκόλλου 1617/15-02-23 σε € 4.059.203,86 για το πρόστιμο ανέγερσης και € 2.029.601,93 για το πρόστιμο διατήρησης σύνολο € 6.088.806.

Σε συνέχεια των παραπάνω, η Εταιρεία προέβη σε ρύθμιση του προστίμου στις 27.12.2023. Μετά τις αποπληρωμές που έγιναν εντός της χρονιάς, το ποσό της υποχρέωσης στις 31.12.2023 ανήλθε σε € 5.978.876 ενώ έγινε επιπλέον € 2.029.602 διενεργηθείσα πρόβλεψη.



Σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 παράγραφος 50 κατά τον προσδιορισμό της λογιστικής αξίας επένδυσης σε ακίνητα, σύμφωνα με τη μέθοδο της εύλογης αξίας, η οικονομική οντότητα αποφεύγει διπλό λογισμό των περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων που αναγνωρίζονται ως ξεχωριστά περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις. Δεδομένου λοιπόν ότι για τον υπολογισμό της Εύλογης αξίας του συγκεκριμένου ακινήτου τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης έχουν ληφθεί υπόψιν (έχουν μειώσει την αξία) η εταιρεία για σκοπούς σύνταξης των καταστάσεων έχει προχωρήσει στην αύξηση των επενδύσεων σε ακίνητα κατά € 8.008.478 (χρήση 2023) και σε € 6.088.806 (χρήση 2022) σε σχέση με την αποτίμηση που έχει διενεργηθεί από τον πιστοποιημένο εκτιμητή αφού έχει αναγνωρίσει ισόποση υποχρέωση στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις των χρήσεων 2023 και 2022 αντίστοιχα.

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 31.12.2023. Όλες οι επενδύσεις του Ομίλου βρίσκονται στην Ελλάδα:

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης στην λήξη (%)
Βιομηχανικά Κτίρια	11.786.000	Μέθοδος Εισοδήματος 40-60%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 40-50%, Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 60%	21.733	8,11% - 9,51%	7,35% - 8,60%
Σταθμός αυτοκινήτων (Ημιτελές κτίριο)	8.453.151	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5%, Υπολειμματική Μέθοδος 95%	-	11,00%	9,00%
Γραφεία	1.678.000	Μέθοδος Εισοδήματος 10-15%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 85-90%	2.715	-	-
Οικιστική Κατοικία	7.332.500	Μέθοδος Εισοδήματος 5%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 50-95%, Μέθοδος Υπολειμματική 50%, Μέθοδος εκτίμησης κερδών 95%	-	10,21%	8,20%
Καταστήματα	17.041.400	Μέθοδος Εισοδήματος 10-95%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5-80%, Μέθοδος Άμεσης Κεφαλοποίησης 30%, Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 10%	9.200	7,71% - 9,35%	6,70% - 7,60%
Γήπεδα	1.133.900	Μέθοδος Εισοδήματος 5-10%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 90-95%, Υπολειμματική Μέθοδος 10%	-	-	-
Οικόπεδο	4.134.900	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5-95%, Υπολειμματική Μέθοδος 5-95%	-	-	-



Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης στην λήξη (%)
Ξενοδοχείο	67.072.478	Μέθοδος Εισοδήματος 5%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5%, Μέθοδος Εκτίμησης κερδών 95%, Υπολειμματική Μέθοδος 95%	-	10,01% - 11,00%	8,00% -9,00%
	<b>118.632.329</b>				

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

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



Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης στην λήξη (%)
		Μέθοδος Συγκριτική 5%-Μέθοδος Κερδών 95%.			
	<b>107.468.006</b>				

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 τον ανεξάρτητο εκτιμητή με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2023, 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, Μέθοδος Υλική, Μέθοδος Κερδών και Υπολειμματική Μέθοδος.

Από την παραπάνω εκτίμηση προέκυψε για την 31.12.2023 καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους € 5.985.661 και € 4.881.861 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα. Κατά την 31.12.2022, προέκυψε καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία το οποίο ανήλθε σε ποσό € 2.506.045 για τον Όμιλο και ζημία € 133.426 για την Εταιρεία αντίστοιχα.

### Ανάλυση Ευαισθησίας

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-1,0% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων στα καταστήματα, τα γραφεία και τα βιομηχανικά κτίρια θα ήταν κατά εκτίμηση € 1.086.612 χαμηλότερη ή € 1.216.644 υψηλότερη τόσο για τον Όμιλο όσο και για την Εταιρεία αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-0,40% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων στα ξενοδοχεία θα ήταν κατά εκτίμηση € 1.482.000 χαμηλότερη ή € 1.539.000 υψηλότερη για τον Όμιλο και για την Εταιρεία αντίστοιχα € 959.500 χαμηλότερη ή € 997.500 υψηλότερη.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-1,0% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων στα ξενοδοχεία θα ήταν κατά εκτίμηση €6.241.500 χαμηλότερη ή € 8.027.500 υψηλότερη για τον Όμιλο και για την Εταιρεία αντίστοιχα €4.056.500 χαμηλότερη ή €5.234.500 υψηλότερη.

**Σημ. 8. Συμμετοχές σε θυγατρικές Εταιρείες**

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες αναλύονται παρακάτω.

Θυγατρική	Έδρα	Όμιλος		Εταιρεία		Μέθοδος Ενοποίησης
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	
CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	Ελλάδα	100%	100%	100%	100%	Ολική
PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	Ελλάδα	100%	100%	100%	100%	Ολική
ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝ. ΑΕ	Ελλάδα	100%	-	100%	-	Ολική

Οι συμμετοχές σε θυγατρικές αναλύονται ως κάτωθι για την Εταιρεία κατά την 31.12.2023:

Συμμετοχές σε θυγατρικές 31/12/2023						
A/A	Επωνυμία Θυγατρικών	Υπόλοιπο 31/12/2022	Προσθήκες 01/01-31/12/2023	Μειώσεις 01/01-31/12/2023	Απομειώσεις 01/01-31/12/2023	Υπόλοιπο 31/12/2023
1	CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	1	-	-	-	1
2	PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	1	-	-	-	1
3	ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝ. ΑΕ	-	2.000.000	-	-	2.000.000
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>2</b>	<b>2.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.000.002</b>

και την 31.12.2022:

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

Η Εταιρεία εντός του Ιουνίου 2023 προέβη σε σύσταση νέας θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία «ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝ. ΑΕ» η οποία θα αναλάβει την κατασκευή ξενοδοχειακής μονάδας στην περιοχή Ξιφιά Μονεμβασιάς.

Τα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων της εταιρείας «ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝ. ΑΕ» τα οποία αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά την ημερομηνία της απόκτησης ήταν:

	01.06.2023
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	
Επενδύσεις σε ακίνητα	940.000
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.060.000
Σύνολο Ενεργητικού	2.000.000
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ</b>	
Λοιπά στοιχεία παθητικού	0
Σύνολο Παθητικού	0



	01.06.2023
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	2.000.000
Υπεραξία	0
Συνολικό τίμημα απόκτησης	2.000.000

Πηγή: Με ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

### Σημ. 9. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
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	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Εμπορικές απαιτήσεις	382.631	237.285	382.631	236.379
Προκαταβολές για αγορά παγίων και λοιπές προκαταβολές σε προμηθευτές	722.779	212.925	722.779	212.925
Επιταγές εισπρακτέες (μεταχρονολογημένες)	0	78.820	0	0
Απαιτήσεις προ Προβλέψεων	1.105.410	529.030	1.105.410	449.304
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-559.664	-424.948	-559.664	-424.948
Σύνολο	545.746	104.082	545.746	24.356

Στις απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.12.2023 ποσό ύψους € 40.567 αφορά συνδεδεμένα μέρη και συγκεκριμένα την εταιρεία Α. ΤΕΡΖΑΚΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΕ το οποίο αφορά απαίτηση από μισθώσεις. Στην κατηγορία «Προκαταβολές για αγορά παγίων και λοιπές προκαταβολές σε προμηθευτές» περιλαμβάνονται προκαταβολές προς διάφορους προμηθευτές ύψους € 722.779.

Στις εμπορικές απαιτήσεις περιλαμβάνεται επίσης ποσό € 335.760 που αφορά την μισθώτρια ΑΤΤΙΚΑ BANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ για την οποία υπάρχει σε εξέλιξη δικαστική υπόθεση σύμφωνα με τα αναφερόμενα στη Σημ. 29.

Στις απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.12.2022 ποσά ύψους € 110.932 και € 32.112 αντίστοιχα (εμπορικές απαιτήσεις € 32.112 και επιταγές εισπρακτέες €78.820 για τον Όμιλο και εμπορικές απαιτήσεις € 32.112 για την Εταιρεία) αφορούν συνδεδεμένα μέρη και συγκεκριμένα την Α. ΤΕΡΖΑΚΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΕ (απαιτήσεις από μισθώσεις – ποσό € 32.112) και την θυγατρική εταιρεία Paviilem (επιταγή εισπρακτέα ύψους €78.820). Στην κατηγορία





«Προκαταβολές για αγορά παγίων και λουπές προκαταβολές σε προμηθευτές» περιλαμβάνονται προκαταβολές προς διάφορους προμηθευτές ύψους € 212.925.

Η εταιρεία έχει προβεί στο σχηματισμό πρόβλεψης απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις (πελάτες και προκαταβολές προς προμηθευτές) ποσού € 559.664 τις οποίες θεωρεί δύσκολο να εισπράξει. Μέσα στην ελεγχόμενη χρήση η εταιρεία προέβη σε σχηματισμό επιπλέον πρόβλεψης απομείωσης ποσού €134.716 σε σχέση με το 2022.

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

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

	31.12.2023	31.12.2022
Έως 180 ημέρες	479.538	39.477
Από 181 ημέρες έως 360	66.208	64.605
Πέραν των 360 ημερών	0	0
<b>Σύνολο</b>	<b>545.746</b>	<b>104.082</b>

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

	31.12.2023	31.12.2022
Έως 180 ημέρες	479.538	24.356
Από 181 ημέρες έως 360	66.208	0
Πέραν των 360 ημερών	0	0
<b>Σύνολο</b>	<b>545.746</b>	<b>24.356</b>

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

### Σημ. 11. Λουπές απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Απαιτήσεις από Δημόσιο	63.704	193.722	56.888	193.722
Λουπές απαιτήσεις	306.977	10.563	300.717	10.563
Απαιτήσεις από Θυγατρικές	0	0	1.300.000	1.400.000
<b>Σύνολο</b>	<b>370.681</b>	<b>204.285</b>	<b>1.657.605</b>	<b>1.604.285</b>



Οι λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνουν:

- i. Οι απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο ύψους € 63.704 του Ομίλου της 31.12.2023 αφορά απαίτηση ΦΠΑ ποσού €56.888 της μητρικής εταιρείας (ή Εταιρείας) και απαίτηση ΦΠΑ ποσού €6.816 της θυγατρικής εταιρείας ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE MON. ΑΕ.

Οι απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο ύψους € 193.722 της 31.12.2022 αφορούν α) προκαταβολή φόρου εισοδήματος προηγούμενων χρήσεων ποσού €55.204, β) υπόλοιπο ύψους € 132.307 από επιδότηση εργοδοτικού κόστους περιόδου 2010 – 2014 της πρώην ΜΑΧΙ ΑΒΕΕ της οποίας η Εταιρεία είναι διάδοχος βάσει εγκριτικής απόφασης ΔΥΠΑ/ΚΠΑ 2 Ξάνθης με αρ. πρωτ. 940/31.05.2022 και Άρθρου 21 Ν. 1767/1988 για συνολικό ποσό € 1.293.582 και γ) άλλες απαιτήσεις από το Δημόσιο ύψους € 6.211.

- ii. Οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας της 31.12.2023 περιλαμβάνουν ποσό € 298.310 από ακυρωθέντες πλειστηριασμούς στους οποίους η Εταιρεία ανακηρύχθηκε πλειοδότης. Αναλυτικότερες πληροφορίες παρατίθενται στη Σημ. 29 Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις. .

- iii. Στις απαιτήσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται επίσης απαιτήσεις από την θυγατρική CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε. συνολικού ποσού € 1.300.000 κατά την 31.12.2023 έναντι €1.400.000 κατά την 31.12.2022. Το ποσό προέρχεται από καταθέσεις για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου η οποία δεν πραγματοποιήθηκε (€ 1.135.000 από το 2018 και € 365.000 από το 2020). Απόφαση της Διοίκησης είναι να γίνονται σταδιακές αποπληρωμές από την θυγατρική έναντι της απαίτησης αυτής.

Δεν υπάρχουν άλλες απαιτήσεις στις υπόλοιπες εταιρείες του Ομίλου για το 2023 όσο και για το 2022.

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

	31.12.2023	31.12.2022
Έως 180 ημέρες	69.964	0
Από 181 ημέρες έως 360	0	17.680
Πέραν των 360 ημερών	300.717	186.605
<b>Σύνολο</b>	<b>370.681</b>	<b>204.285</b>

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

	31.12.2023	31.12.2022
Έως 180 ημέρες	56.888	0
Από 181 ημέρες έως 360	0	16.774
Πέραν των 360 ημερών	1.600.717	1.587.511
<b>Σύνολο</b>	<b>1.657.605</b>	<b>1.604.285</b>

## Σημ. 12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:



	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Ταμείο	17.454	5.639	14.616	2.601
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	1.930.171	13.130.033	557.523	12.735.617
Καταθέσεις όψεως σε Ξ.Ν.	162	162	162	162
<b>Σύνολο</b>	<b>1.947.787</b>	<b>13.135.834</b>	<b>572.301</b>	<b>12.738.380</b>

**Σημ. 13. Μετοχικό κεφάλαιο**

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο 01.01.2022	36.000.000	36.000.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	7.200.000	7.200.000
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>43.200.000</b>	<b>43.200.000</b>
Υπόλοιπο 01.01.2023	43.200.000	43.200.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	4.320.000	4.320.000
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	-4.320.000	-4.320.000
<b>Υπόλοιπο 31.12.2023</b>	<b>43.200.000</b>	<b>43.200.000</b>

Στην από 25.02.2022 συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρίας κατά ποσό € 7,2 εκ. και η εισαγωγή του συνόλου των μετοχών στην ρυθμιζόμενη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Στις 14.06.2022 ολοκληρώθηκε η διαδικασία εισαγωγής της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Με την ΤΓΣ 2023 της 25ης Ιουλίου 2023 αποφασίστηκε η Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των € 4.320.000,00 με ισόποση κεφαλαιοποίηση από το λογαριασμό «διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο» και ταυτόχρονη ισόποση μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 30 του ν.4548/2018. Η με τον τρόπο αυτό επιστροφή κεφαλαίου σε μετρητά στους μετόχους κατά το λόγο συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο ολοκληρώθηκε στις 19.09.2023.

**Σημ. 14. Αποθεματικά**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Τακτικό Αποθεματικό	940.885	817.714	703.666	621.461
Λοιπά Αποθεματικά & Αποθεματικά νόμων	18.970.152	18.968.927	18.970.152	18.968.927
Ίδιες Μετοχές	-5.104.573	-1.295.350	-5.104.573	-1.295.350
<b>Σύνολο</b>	<b>14.806.463</b>	<b>18.491.290</b>	<b>14.569.244</b>	<b>18.295.037</b>

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ποσό 5% ετησίως για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού. Η αφαίρεση για σχηματισμό αποθεματικού παύει να είναι υποχρεωτική, μόλις αυτό φθάσει το ένα τρίτο (1/3) τουλάχιστον του Μετοχικού



Κεφαλαίου της Εταιρείας κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό χρησιμοποιείται αποκλειστικά πριν από κάθε διανομή μερίσματος προς εξίσωση του τυχόν χρεωστικού υπολοίπου της κατάστασης αποτελεσμάτων.

Μέσα στην ελεγχόμενη χρήση η μητρική εταιρεία προέβη σε σχηματισμό αποθεματικού ύψους € 82.205 και η θυγατρική εταιρεία Ravillem Κτηματική Μονοπρόσωπη Α.Ε, σε σχηματισμό αποθεματικού ύψους € 40.966.

### 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	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
<b>Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις</b>				
Ομολογιακό δάνειο	0	630.000	0	630.000
5ετές δάνειο	156.250	281.250	156.250	281.250
<b>Σύνολο</b>	<b>156.250</b>	<b>911.250</b>	<b>156.250</b>	<b>911.250</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις</b>				
Ομολογιακό δάνειο	630.000	840.000	630.000	840.000
5ετές δάνειο	125.000	125.000	125.000	125.000
<b>Σύνολο</b>	<b>755.000</b>	<b>965.000</b>	<b>755.000</b>	<b>965.000</b>
<b>Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων</b>	<b>911.250</b>	<b>1.876.250</b>	<b>911.250</b>	<b>1.876.250</b>

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Έως 1 έτος	755.000	965.000	755.000	965.000
Από 1 έως 5 έτη	156.250	911.250	156.250	911.250



	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Πάνω από 5 έτη	0	0	0	0
<b>Σύνολο</b>	<b>911.250</b>	<b>1.876.250</b>	<b>911.250</b>	<b>1.876.250</b>

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχει ως εξής:

	Όμιλος	Εταιρεία
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2022:</b>	<b>2.824.394</b>	<b>2.824.394</b>
Ταμειακές εκροές	-5.933.750	-5.933.750
Προσθήκες	5.000.000	5.000.000
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	-14.394	-14.394
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2022:</b>	<b>1.876.250</b>	<b>1.876.250</b>
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2023:</b>	<b>1.876.250</b>	<b>1.876.250</b>
Ταμειακές εκροές	-965.000	-965.000
Προσθήκες	0	0
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	0	0
<b>Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2023:</b>	<b>911.250</b>	<b>911.250</b>

Η εύλογη αξία των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας και του Ομίλου ανέρχεται, κατά την 31.12.2023, στα € 911.250.

Η Εταιρεία συμμορφώθηκε καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31.12.2023 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 μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν ως ακολούθως:



	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Καθαρή Υποχρέωση στην έναρξη της χρήσης	6.846	1.838	6.846	1.838
Πληρωθείσες παροχές	0	0	0	0
Καθαρό έξοδο χρήσης	1.942	723	1.942	723
Μη Καταχωρούμενα Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές	-1.225	4.285	-1.225	4.285
Καθαρή Υποχρέωση στη λήξη της χρήσης	<b>7.563</b>	<b>6.846</b>	<b>7.563</b>	<b>6.846</b>

Τα ποσά που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων έχουν ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Κόστος υπηρεσίας	1.737	705	1.737	705
Κόστος προϋπηρεσίας λόγω τροποποιήσεων	0	0	0	0
Χρηματοοικονομικό κόστος	205	18	205	18
Τερματικές Παροχές/ Επίδραση Περικοπής/ Διακανονισμού	0	0	0	0
Καθαρό έξοδο χρήσης	<b>1.942</b>	<b>723</b>	<b>1.942</b>	<b>723</b>

Τα ποσά που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Αναλογιστικά (κέρδη)/Ζημιές της Δέσμευσης Καθορισμένων Παροχών λόγω εμπειρικών προσαρμογών	-1.225	4.285	-1.225	4.285
Αναλογιστικά (κέρδη)/Ζημιές της Δέσμευσης Καθορισμένων Παροχών λόγω αλλαγής παραδοχών	0	0	0	0
Αναλογιστικά (Κέρδη)/ Ζημιές της περιόδου	<b>-1.225</b>	<b>4.285</b>	<b>-1.225</b>	<b>4.285</b>
Αναβαλλόμενος Φόρος που αναλογεί	0	0	0	0
Αναβαλλόμενος Φόρος λόγω μεταβολής φορολογικού συντελεστή	0	0	0	0
Σύνολο	<b>-1.225</b>	<b>4.285</b>	<b>-1.225</b>	<b>4.285</b>

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

Βασικές Αναλογιστικές Παραδοχές	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Προεξοφλητικό επιτόκιο	2,50%	3,00%	2,50%	3,00%
Αναμενόμενη ετήσια αύξηση αποδοχών	2,50%	3,00%	2,50%	3,00%

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

Ως προς τα Έσοδα επόμενων χρήσεων:

Έσοδα Επόμενων Χρήσεων	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Έσοδα επομένων χρήσεων	0	77.345	0	0
<b>Σύνολο</b>	<b>0</b>	<b>77.345</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Τα έσοδα επόμενων χρήσεων για το 2022 αφορούν το μακροπρόθεσμο μέρος ρύθμισης ΦΠΑ περιόδου πανδημίας καθώς και από επιχορηγήσεις πάγιων επενδύσεων για τις θυγατρικές Ravillem και Citystorp αντίστοιχα.

Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Ληφθείσες εγγυήσεις από μισθώσεις	1.062.498	952.744	834.393	740.875
Λοιπές υποχρεώσεις	3.236.199	3.348.843	3.236.199	3.348.843
<b>Σύνολο</b>	<b>4.298.698</b>	<b>4.301.587</b>	<b>4.070.592</b>	<b>4.089.718</b>

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται:

- Ληφθείσες εγγυήσεις από τους μισθωτές για τα ακίνητα που μισθώνουν σύμφωνα με τις σχετικές συμβάσεις μίσθωσης
- Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τόσο στον Όμιλο όσο και στην Εταιρεία για το 2023 το μακροπρόθεσμο μέρος € 3.236.199 από τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης (συνολικού ποσού € 6.238.827, όπως προέκυψε από την από 27.12.2023 ρύθμιση του οφειλόμενου ποσού) που επιβλήθηκε από το Δ. Αθηναίων για το ξενοδοχείο της εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5, Αθήνα ενώ για το 2022 το ποσό αυτό αντιστοιχούσε σε €3.348.843.

**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	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Υποχρεώσεις σε προμηθευτές	141.835	69.616	141.835	61.708
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	440.186	506.144	323.149	395.933
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.019.948	2.960.232	5.008.963	2.929.958
<b>Σύνολο</b>	<b>5.601.969</b>	<b>3.535.992</b>	<b>5.473.947</b>	<b>3.387.599</b>

Οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας (έως 12 μηνών) και δε βαρύνονται με τόκους. Αναλυτικότερα, για το 2023 περιλαμβάνουν βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς προμηθευτές, ποσό € 141.835 για



τον Όμιλο και την Εταιρεία. Αφορούν κυρίως αμοιβές συνεργατών του Ομίλου και της Εταιρείας. Για το 2022, τα αντίστοιχα ποσά ήταν € 69.616 για τον Όμιλο και €61.708 για την Εταιρεία.

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

	31.12.2023	31.12.2022
Έως 180 ημέρες	4.042.262	2.573.607
Από 181 ημέρες έως 360	1.559.707	913.320
Πέραν των 360 ημερών	0	49.065
<b>Σύνολο</b>	<b>5.601.969</b>	<b>3.535.992</b>

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

	31.12.2023	31.12.2022
Έως 180 ημέρες	3.914.240	2.429.619
Από 181 ημέρες έως 360	1.559.707	913.320
Πέραν των 360 ημερών	0	44.659
<b>Σύνολο</b>	<b>5.473.947</b>	<b>3.387.599</b>

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις αναλύονται περαιτέρω ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Φόρος εισοδήματος	309.173	363.221	238.676	292.014
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	40.658	106.744	0	80.083
Φόροι και τέλη αμοιβών προσωπικού	2.501	5.174	2.501	5.174
Φόροι και τέλη αμοιβών τρίτων	51.455	18.661	51.455	18.661
Λοιποί φόροι και τέλη	36.400	12.343	30.517	0
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων από φόρους</b>	<b>440.186</b>	<b>506.144</b>	<b>323.149</b>	<b>395.933</b>

Οι υποχρεώσεις αυτές αφορούν:

- Τον Φόρο που καταβάλλουν οι ΑΕΕΑΠ και οι θυγατρικές τους για το Β' Εξάμηνο 2023 και είναι καταβλητέος μέχρι 20.01.2024.
- Φόρο προστιθέμενης αξίας για τον Δεκέμβριο 2023
- 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	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Υποχρεώσεις προς Ασφαλιστικά Ταμεία	7.865	8.390	7.865	8.390
Έσοδα επόμενης χρήσης	485	10.561	0	0
Έξοδα χρήσης δεδουλευμένα	48.466	43.024	37.966	43.024
Άλλες βραχ. Υποχρεώσεις	4.963.132	2.898.257	4.963.132	2.878.544
<b>Σύνολο λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>	<b>5.019.948</b>	<b>2.960.232</b>	<b>5.008.963</b>	<b>2.929.958</b>

Οι άλλες βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τόσο στον Όμιλο όσο και στην Εταιρεία:

- Υποχρεώσεις προς ασφαλιστικά ταμεία για το απασχολούμενο προσωπικό.
- Έσοδα επόμενης χρήσης που τιμολογήθηκαν εντός της κλειόμενης χρήσης
- Έξοδα δεδουλευμένα - μη τιμολογημένα (αμοιβές Ορκωτών, δεδουλευμένοι τόκοι δανείων κλπ)
- Οι άλλες βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνουν το βραχυπρόθεσμο μέρος (€ 4.772.278 για το 2023 και € 2.739.963 για το 2022) από τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης που επιβλήθηκαν από τον Δ. Αθηναίων για το ακίνητο της Εταιρείας στην οδό Φαλήρου 5, Αθήνα. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται επίσης λοιπές προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις ποσού €182.843 για το 2023 και υποχρεώσεις από την αγορά ιδίων μετοχών ποσού €7.636 για το 2023 και ποσού €138.581 για το 2022.

### Σημ. 19. Έσοδα από μισθώματα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Έσοδα από Μισθώματα	6.701.885	6.194.682	5.343.105	4.928.164
<b>Σύνολο</b>	<b>6.701.885</b>	<b>6.194.682</b>	<b>5.343.105</b>	<b>4.928.164</b>

**Σημ. 20. Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Αμοιβές εκτιμητών	43.009	40.390	43.009	40.390
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	253.898	77.922	251.514	76.624
Ασφάλιστρα	19.992	8.018	18.361	8.018
Επισκευές και συντηρήσεις	2.424	3.129	2.424	3.129
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	174.444	232.631	152.587	210.774
Φόροι-Τέλη	18.449	743	6.427	743
Λοιπά έξοδα	22.613	14.622	22.613	14.622
<b>Σύνολο</b>	<b>534.830</b>	<b>377.455</b>	<b>496.936</b>	<b>354.300</b>

Σημειώνεται αναφορικά με τα παραπάνω έξοδα:

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

Η κατανομή των παραπάνω εξόδων στα μισθωμένα και στα μη μισθωμένα ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας για το 2023 και το 2022 έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Μισθωμένα ακίνητα	362.981	179.595	337.670	159.325
Μη μισθωμένα ακίνητα	171.849	58.005	159.265	56.418
<b>Σύνολο</b>	<b>534.830</b>	<b>237.600</b>	<b>496.936</b>	<b>215.743</b>

**Σημ. 21. Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού**

Οι Αμοιβές και έξοδα προσωπικού της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Τακτικές αποδοχές	115.161	99.853	115.161	99.853
Εργοδοτικές εισφορές	39.286	27.790	39.286	27.790
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	1.737	705	1.737	705
Λοιπά έξοδα	6.810	600	6.810	600
<b>Σύνολο</b>	<b>162.994</b>	<b>128.948</b>	<b>162.994</b>	<b>128.948</b>

Το προσωπικό που απασχολήθηκε στην Εταιρεία κατά την 31.12.2023 και κατά την 31.12.2022 με εξαρτημένη εργασία ήταν 7 άτομα. Καμία από τις θυγατρικές δεν απασχόλησε προσωπικό στην κλειόμενη και στην προηγούμενη χρήση.

**Σημ. 22. Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα & αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων**

Τα Λοιπά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Αμοιβές τρίτων	140.778	787.943	129.464	774.143
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	66.180	37.706	66.180	37.706
Φόροι-Τέλη	10.095	32.664	6.986	28.506
Διάφορα έξοδα	54.034	92.005	48.682	90.789
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	4.127	0	4.127
<b>Σύνολο</b>	<b>271.087</b>	<b>954.445</b>	<b>251.312</b>	<b>935.271</b>

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας για το 2022 ήταν αυξημένα (αμοιβές τρίτων) καθώς περιλάμβαναν τα έξοδα έκδοσης και εισαγωγής στο Χρηματιστήριο. Στα λοιπά λειτουργικά έξοδα περιλαμβάνονται για την Εταιρεία για το 2023 και το 2022:

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

**Σημ. 23. Λοιπά έσοδα**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Έκτακτα και ανόργανα έσοδα	74.441	215.205	55.947	0
Έσοδα προηγούμενων χρήσεων	100.954	1.296.119	6.863	1.296.119
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	7.143	0	7.143	0
Λοιπά	3.145	96.753	0	23.894
<b>Σύνολο</b>	<b>185.682</b>	<b>1.608.077</b>	<b>69.954</b>	<b>1.320.013</b>

Στα έκτακτα και ανόργανα έσοδα 2023 περιλαμβάνονται διάφορες επιστροφές χαρτοσήμων κλπ για την Εταιρεία. Σε επίπεδο Ομίλου, στην κατηγορία περιλαμβάνονται έσοδα από δικαστικές υποθέσεις που κέρδισε η εκάστοτε θυγατρική.

Στα έσοδα προηγούμενων χρήσεων για το 2023 περιλαμβάνεται λογιστικοποίηση επιχορήγησης από συγχρηματοδοτούμενο έργο θυγατρικής το οποίο ολοκληρώθηκε. Για το 2022, τα έσοδα προηγούμενων χρήσεων αφορούν επιδότηση εργοδοτικού κόστους περιόδου 2010 – 2014 της πρώην MAXI ABEE της οποίας η Εταιρεία είναι διάδοχος. Το συνολικό ποσό που εγκρίθηκε ήταν € 1.287.208.

Στα λοιπά έσοδα της Εταιρείας για το 2023 περιλαμβάνονται έσοδα από προβλέψεις που δεν χρησιμοποιήθηκαν καθώς και διάφορα έσοδα μη εντασσόμενα αλλού. Για το 2022 στα έκτακτα και ανόργανα έσοδα περιλαμβάνεται λογιστικοποίηση κερδών από τις Επιστρεπτές Προκαταβολές που έλαβαν η Εταιρεία και οι θυγατρικές της.

**Σημ. 24. Λοιπά έξοδα**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	76.202	1.621	73.452	0
Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	3.070.330	6.205.576	3.059.826	6.200.239
<b>Σύνολο</b>	<b>3.146.533</b>	<b>6.207.197</b>	<b>3.133.278</b>	<b>6.200.239</b>

Στα έκτακτα έξοδα της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση 2023 περιλαμβάνεται η ζημία από την διαγραφή των ακινήτων στις Ελαφονήσου καθώς και η εγγραφή πρόβλεψης για το πρόστιμο διατήρησης για το ακίνητο Φαλήρου 5, Αθήνα.

Στα έξοδα προηγούμενων χρήσεων περιλαμβάνεται διαγραφή διαφόρων απαιτήσεων μη δυνάμενων να εισπραχθούν κυρίως λόγω παραγραφής.

**Σημ. 25. Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Χρεωστικοί τόκοι δανεισμού	-96.577	-141.866	-96.577	-141.866
Έσοδα από τόκους	0	1.834	0	1.834
Διάφορα Έξοδα	-16.623	-8.105	-16.414	-7.923
Έσοδα από μερίσματα	0	0	1.170.000	980.000
<b>Σύνολο</b>	<b>-113.201</b>	<b>-148.138</b>	<b>1.057.008</b>	<b>832.044</b>

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

- Λοιπά έξοδα δανείων
- Προμήθειες τραπεζών

Στα έσοδα από μερίσματα περιλαμβάνονται τα μερίσματα που έχει λάβει η μητρική από τις θυγατρικές της για τη χρήση 2023 (€980 χιλ. από Pavillem και €200 χιλ. από Citystop) και για τη χρήση 2022 (€780 χιλ. από Pavillem και €200 χιλ. από Citystop).

**Σημ. 26. Φόρος εισοδήματος**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	821.550	417.359	639.036	334.904
<b>Σύνολο</b>	<b>821.550</b>	<b>417.359</b>	<b>639.036</b>	<b>334.904</b>

Ο φόρος του Όμιλου (φόρος ΑΕΕΑΠ για το Α' Εξάμηνο και Β' Εξάμηνο 2023) για το έτος 2023 ανήλθε σε € 821.550 έναντι € 417.359 το 2022.

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

Οι 100% θυγατρικές της Εταιρείας 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	
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους	7.679.391	1.941.214	6.524.729	-1.141.445
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	41.426.495	42.000.000	41.426.495	42.000.000
Βασικά κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή (ποσά σε €/ μετοχή)	<b>0,19</b>	<b>0,05</b>	<b>0,16</b>	<b>-0,03</b>

**Σημ. 28. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

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

**Όμιλος**

Κατηγορία	01.01.2023-31.12.2023		01.01.2022-31.12.2022	
	Έσοδα	Έξοδα	Έσοδα	Έξοδα
<b>Μισθώματα</b>				
COCO-MAT ABEE	1.270.265	-	1.174.020	-
Spick & Span AE	415.800	-	389.850	-
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	6.793	-	6.402	-
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	4.504.111	-	4.201.983	-
Zealots of Nature AE	132.363	-	108.833	-
To And Fro IKE	20.298	-	19.114	-
PUMPKIN & BAMBOO A.E.	34.172	-	31.877	-
<b>Επενδυτικά ακίνητα</b>				
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	-	4.125.250	-	-
<b>Αμοιβές Μελών Δ.Σ.</b>				
M. Διαμαντόπουλος	-	-	-	5.587
Δ. Αράρ	-	6.000	-	6.000
Χ. Μπομπόλιας	-	774	-	202
Θ. Λαζανάς	-	79.998	-	38.406
Σ. Αλεξίου	-	15.035	-	15.010
<b>Σύνολα</b>	<b>6.383.802</b>	<b>4.227.057</b>	<b>5.932.077</b>	<b>65.205</b>



## Όμιλος

Κατηγορία	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
<b>Μισθώματα</b>				
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	40.567	-	32.112	-
<b>Εγγυήσεις μισθώσεων</b>				
COCO-MAT ABEE	-	153.039	-	126.755
Spick & Span AE	-	89.872	-	88.075
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	-	756.267	-	708.508
To And Fro IKE	-	3.416	-	3.284
PUMPKIN & BAMBOO Α.Ε.	-	5.695	-	5.313
Zealots of Nature AE	-	23.000	-	-
<b>Επιταγές</b>				
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	-	-	78.820	-
<b>Σύνολα</b>	<b>40.567</b>	<b>1.031.290</b>	<b>110.932</b>	<b>931.935</b>

## Εταιρεία

Κατηγορία	01.01.2023-31.12.2023		01.01.2022-31.12.2022	
	Έσοδα	Έξοδα	Έσοδα	Έξοδα
<b>Μισθώματα</b>				
COCO-MAT ABEE	1.130.243	-	1.046.122	-
Spick & Span AE	415.800	-	389.850	-
Citystop Κτηματική Α.Ε.	3.438	-	3.223	-
Pavillem Κτηματική Α.Ε.	3.438	-	3.223	-
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	6.793	-	6.402	-
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	3.278.477	-	3.057.822	-
Zealots of Nature AE	132.363	-	108.833	-
To And Fro IKE	20.298	-	19.114	-
PUMPKIN & BAMBOO Α.Ε.	34.172	-	31.877	-
ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	700	-	-	-
<b>Επενδυτικά ακίνητα</b>				
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	-	4.125.250	-	-
<b>Συμμετοχές/ μερίσματα</b>				
Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.	970.000	-	780.000	-
Citystop Κτηματική Μον. Α.Ε.	200.000	-	200.000	-
ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.		1.060.000		
<b>Αμοιβές Μελών Δ.Σ.</b>				
Μ. Διαμαντόπουλος	-	-	-	5.587
Δ. Αράρ	-	6.000	-	6.000
Χ.Μπομπόλιας	-	774	-	202
Θ. Λαζανάς	-	79.998	-	38.406
Σ. Αλεξίου	-	15.035	-	15.010
<b>Σύνολα</b>	<b>6.195.723</b>	<b>5.287.057</b>	<b>5.646.465</b>	<b>65.205</b>



Μέσα στο 2023 από επιστροφή κεφαλαίου ο κ. Π. Ευμορφίδης έλαβε € 1.845.121 και ο κ. Μ. Ευμορφίδης έλαβε € 1.652.462.

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

Την 1η Ιουνίου 2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την σύσταση της 100% θυγατρικής της Εταιρείας Ξιφιάς Real Estate Μονοπρόσωπη Α.Ε. Με την σύσταση εισφέρθηκε από την Εταιρεία προς την θυγατρική μέρος του ακινήτου (οικοπέδου) που κατείχε στον παραλιακό οικισμό Ξιφιά Μονεμβασιάς.

Κατηγορία	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
<b>Μισθώματα</b>				
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	40.567	-	32.112	-
<b>Εγγυήσεις μισθώσεων</b>				
COCO-MAT ABEE	-	129.357	-	105.579
Spick & Span AE		89.872	-	88.075
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	-	551.844	-	517.815
To And Fro IKE	-	3.416	-	3.284
PUMPKIN & BAMBOO Α.Ε.	-	5.695	-	5.313
Zealots of Nature AE	-	23.000	-	-
<b>Συμμετοχές/ μερίσματα</b>				
Citystop Κτηματική Μον. Α.Ε.	1.300.000	-	1.400.000	
<b>Σύνολα</b>	<b>1.340.567</b>	<b>803.184</b>	<b>1.432.112</b>	<b>720.065</b>

## Σημ. 29. Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

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

Από τη χρήση 2011 και εντεύθεν, οι ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες που οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, λαμβάνουν «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης», σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 82 παραγρ.5 του Ν. 2238/1994 και του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει. Το πιστοποιητικό αυτό εκδίδεται μετά από έλεγχο που διενεργείται, παράλληλα με τον έλεγχο της οικονομικής διαχείρισης, ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Φορολογικές παραβάσεις, καθώς και μη απόδοση ή ανακριβής απόδοση φόρων που διαπιστώνονται από τα τηρούμενα βιβλία και στοιχεία, κατά τη διενέργεια του ελέγχου,





αναφέρονται αναλυτικά στο πιστοποιητικό αυτό. Αν από το πιστοποιητικό προκύπτουν συγκεκριμένα φορολογικά δεδομένα για την ελεγχθείσα εταιρεία με τα οποία συμφωνεί και η αρμόδια ελεγκτική φορολογική αρχή, το εν λόγω πιστοποιητικό αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα των εκθέσεων ελέγχου της ως άνω αρχής.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2018 έως και 2022, επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις της για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Για τις χρήσεις αυτές ο φορολογικός έλεγχος για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», διενεργήθηκε και η Εταιρεία έλαβε το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για έκαστο έτος το οποίο εκδόθηκε χωρίς επιφύλαξη. Για τη χρήση 2023 ο φορολογικός έλεγχος για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», είναι ήδη σε εξέλιξη από την Εταιρεία ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Οι θυγατρικές της Εταιρείας PAVILLEM Κτηματική Μον. ΑΕ και CITYSTOP Κτηματική Μον. ΑΕ δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2018 έως και 2022, επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις τους για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Για τις χρήσεις αυτές τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης εκδόθηκαν χωρίς επιφύλαξη. Για τη χρήση 2023 ο φορολογικός έλεγχος των Εταιρειών αυτών καθώς και της ΞΙΦΙΑΣ Real Estate Μον. ΑΕ (που συστάθηκε εντός της χρήσης) για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», είναι ήδη σε εξέλιξη από την Εταιρεία ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.. Η Διοίκηση των Εταιρειών δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

### **Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις που αφορούν ακίνητα της Εταιρείας**

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

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

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



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

Στη συνέχεια, η υπόθεση εισήχθη στο Τριμελές Συμβούλιο Συμμόρφωσης του Συμβουλίου της Επικρατείας, προκειμένου να εξεταστεί η συμμόρφωση της Διοίκησης με την απόφαση ΟλστΕ 2102/2019. Μετά την έκδοση του υπ' αριθ. **11/2022** Πρακτικού Συνεδρίασης του Συμβουλίου, με το οποίο διαπιστώθηκε η μη συμμόρφωση του Δήμου Αθηναίων προς την υπ' αριθ. 2102/2019 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας, ο Δήμος Αθηναίων προέβη στη μερική ανάκληση της υπ' αριθ. 15/2017 άδειας δόμησης και της σε αυτή ενσωματούμενης υπ' αριθ. 288/2016 έγκρισης δόμησης του επί της οδού Φαλήρου 5, Αθήνα, κτιρίου (ξενοδοχείου) ιδιοκτησίας της Εταιρείας. Συνακόλουθα, εκδόθηκε η από 30.11.2022 έκθεση αυτοψίας της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αθηναίων, με την οποία κηρύχθηκαν αυθαίρετες όλες οι κατασκευές άνω των 24 μέτρων και επιβλήθηκαν πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης. Με αφορμή την ως άνω εξέλιξη η εταιρεία προέβη στην άσκηση:

- Της με αρ. καταθ. **ΑΚ146/27.01.2023** αίτησης ακύρωσης, ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, κατά **(α)** της «πράξης» (χωρίς αριθμό πρωτοκόλλου) μερικής ανάκλησης της με αρ. 15/2017 άδειας δόμησης και της με αρ. 288/2016 έγκρισης δόμησης του Τμήματος Έκδοσης Αδειών Δόμησης της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αθηναίων για την ανέγερση δεκαώροφου ξενοδοχείου με τρία υπόγεια, φυτεμένο δώμα και πισίνα στην περιοχή «Μακρυγιάννη» της Αθήνας, επί της παρόδου της Λεωφόρου Συγγρού (αρ. 34) και επί της οδού Φαλήρου (αρ. 5) και **(β)** κάθε άλλης συναφούς, προγενέστερης ή μεταγενέστερης, πράξης ή παράλειψης της Διοίκησης. **Επί της άνω υπόθεσης εκδόθηκε η με αρ. 1587/2023 απόφαση, με την οποία έγινε δεκτή η αίτηση ακύρωσης της Εταιρείας.**
- Της με αρ. καταθ. **ΑΚ411/10.03.2023** αίτησης ακύρωσης, ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, κατά **(α)** της από 26.01.2023 απόφασης της 2ης συνεδρίασης του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ) Β' Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών (1ο – μόνο θέμα της ημερήσιας διάταξης), κατά το μέρος που απέρριψε τη με αρ. πρωτ. 364203/28.12.2022 προσφυγή της Εταιρείας κατά της με αρ. πρωτ. 12457/30.11.2022 και με Φ.Α. 125/22 έκθεσης αυτοψίας του Τμήματος Ελέγχου Κατασκευών της Διεύθυνσης Δόμησης της Γενικής Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών και Έργων του Δήμου Αθηναίων, **(β)** της με αρ. πρωτ. 12457/30.11.2022 και με Φ.Α. έκθεσης αυτοψίας του Τμήματος Ελέγχου Κατασκευών της Διεύθυνσης Δόμησης της Γενικής Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών και Έργων του Δήμου Αθηναίων και **(γ)** κάθε άλλης συναφούς, προγενέστερης ή μεταγενέστερης, πράξης ή παράλειψης της Διοίκησης. Δικάσιμος της ως άνω αίτησης ακύρωσης ορίστηκε, κατόπιν αναβολής, η 05.03.2024. **Η υπόθεση συζητήθηκε κατά την ως άνω δικάσιμο και αναμένεται η έκδοση της απόφασης.**
- Της με αρ. καταθ. **ΑΝ87/2023** αίτησης αναστολής επί της ως άνω, με αρ. καταθ. ΑΚ411/2023 αίτησης ακύρωσης ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, κατά **(α)** της από 26.01.2023 απόφασης της 2ης συνεδρίασης του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ) Β' Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών (1ο – μόνο θέμα της ημερήσιας διάταξης), κατά το μέρος που απέρριψε τη με αρ. πρωτ. 364203/28.12.2022 προσφυγή της Εταιρείας κατά της με αρ. πρωτ. 12457/30.11.2022 και με Φ.Α. 125/22 έκθεσης αυτοψίας του Τμήματος Ελέγχου Κατασκευών της Διεύθυνσης Δόμησης της Γενικής Διεύθυνσης Τεχνικών



Υπηρεσιών και Έργων του Δήμου Αθηναίων, (β) της με αρ. πρωτ. 12457/30.11.2022 και με Φ.Α. έκθεσης αυτοψίας του Τμήματος Ελέγχου Κατασκευών της Διεύθυνσης Δόμησης της Γενικής Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών και Έργων του Δήμου Αθηναίων και (γ) κάθε άλλης συναφούς, προγενέστερης ή μεταγενέστερης, πράξης ή παράλειψης της Διοίκησης. Επί της με αρ. καταθ. AN87/2023 αίτησης αναστολής εκδόθηκε η με αρ. **83/2023** απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, με την οποία ανεστάλη μερικώς η εκτέλεση των προσβληθεισών πράξεων. Ακολούθησε, στη συνέχεια, η με αρ. καταθ. **ANA118/2023** αίτηση ανάκλησης που κατατέθηκε από τον Δήμο Αθηναίων, η οποία έγινε δεκτή με τη με αρ. **107/2023** απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, **με την οποία ανακλήθηκε η χορηγηθείσα αναστολή.**

- Της με αρ. καταθ. **AK1646/20.03.2023** ανακοπής, ενώπιον του Μονομελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών, κατά της με αρ. πρωτ. 31519/09.03.2023 ταμειακής βεβαίωσης της Διεύθυνσης Δόμησης του Τμήματος Ελέγχου Κατασκευών του Δήμου Αθηναίων, με την οποία κατέστη γνωστή στην Εταιρεία η ταμειακή πρόσκληση προστίμου ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων κατασκευών του ν. 1337/1983 και συγκεκριμένα προστίμου ανέγερσης ύψους 4.059.203,86 ευρώ και προστίμου διατήρησης αυθαιρέτων κατασκευών ύψους 2.029.601,93 ευρώ. **Εκκρεμεί ο προσδιορισμός δικασίμου.**
- Της με αρ. καταθ. **AN260/2023** αίτησης αναστολής, ενώπιον του Μονομελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών, της με αρ. πρωτ. 31519/09.03.2023 ταμειακής βεβαίωσης της Διεύθυνσης Δόμησης του Τμήματος Ελέγχου Κατασκευών του Δήμου Αθηναίων, με την οποία κατέστη γνωστή στην Εταιρεία η ταμειακή πρόσκληση προστίμου ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων κατασκευών του ν. 1337/1983 και συγκεκριμένα προστίμου ανέγερσης ύψους 4.059.203,86 ευρώ και προστίμου διατήρησης αυθαιρέτων κατασκευών ύψους 2.029.601,93 ευρώ. **Επί της εν λόγω αίτησης αναστολής εκδόθηκε η με αριθ. N658/2023 απορριπτική απόφαση του 24<sup>ου</sup> Τμήματος του Μονομελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών.**
- Της με αρ. καταθ. **ΑΓ383/23.01.2024** αγωγής, ενώπιον του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών, κατά του Δήμου Αθηναίων, με την οποία ζητά να αναγνωριστεί η αξίωσή της να της καταβληθεί από τον Δήμο Αθηναίων, εντόκως, το ποσό των 6.088.805,79 € που προκύπτει από την αστική του ευθύνη κατά τα άρθρα 105-106 ΕισΝΑΚ, δεδομένου ότι οι υπηρεσίες του Δήμου Αθηναίων που προέβησαν στη χορήγηση των αδειών δόμησης, ανακάλεσαν τις τελευταίες, χαρακτήρισαν αυθαίρετο το τμήμα του ακινήτου κατά το μέρος που υπερβαίνει τα 24+3 μέτρα και επέβαλαν πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης 4.059.203,86 ευρώ και 2.029.601,93 ευρώ αντίστοιχα. **Εκκρεμεί ο προσδιορισμός δικασίμου.**

Ακολούθως, και σε χρονικό διάστημα μετά την άσκηση των ως άνω ενδίκων βοηθημάτων, εκδόθηκε το με αρ. 15/2023 Πρακτικό Συνεδρίασης του Τριμελούς Συμβουλίου Συμμόρφωσης του ΣτΕ. Με το εν λόγω Πρακτικό διαπιστώθηκε ο ανυπόστατος χαρακτήρας της «πράξης» μερικής ανάκλησης της υπ' αριθ. 15/2017 άδειας δόμησης και της σε αυτή ενσωματωμένης υπ' αριθ. 288/2016 έγκρισης δόμησης και επιβλήθηκε στον Δήμο Αθηναίων η υποχρέωση να προβεί στην έκδοση ορθής ανακλητικής πράξης. Σε συνέχεια του εν λόγω Πρακτικού ο Δήμος Αθηναίων προέβη στην έκδοση της με αρ. 199540/05.07.2023 πράξης του Τμήματος Έκδοσης Αδειών της Διεύθυνσης Δόμησης, με τίτλο «*ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ της από 24-11-2022 μερικής ανάκλησης της 15/2017 άδειας δόμησης που αφορά στο ακίνητο επί της οδού Φαλήρου 5 & παρόδου Συγγρού 34*». Με αφορμή την έκδοση της εν λόγω πράξης, η Εταιρεία έχει προβεί στις ακόλουθες νομικές ενέργειες άσκησης:

- Της με αρ. καταθ. **AK1074/2023** αίτησης ακύρωσης, ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, της με αρ. 199540/05.07.2023 πράξης του Τμήματος Έκδοσης Αδειών της Διεύθυνσης Δόμησης, με τίτλο «*ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ της από 24-11-2022 μερικής ανάκλησης της 15/2017 άδειας δόμησης που αφορά στο ακίνητο επί*



της οδού Φαλήρου 5 & παράδου Συγγρού 34». Η υπόθεση συζητήθηκε κατά τη δικάσιμο της 05.02.2024 και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

Παράλληλα και ανεξάρτητα από τα ένδικα βοηθήματα που σχετίζονται με τη μερική ανάκληση της άδειας δόμησης του ακινήτου της Εταιρείας, η τελευταία έχει προβεί σε νομικές ενέργειες που αφορούν τη νομιμότητα γειτονικών κτηρίων και συγκεκριμένα στην άσκηση:

- Της με αρ. καταθ. **AK545/2023** αίτηση ακύρωσης, ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, κατά της με αρ. 1881/1988 άδειας δόμησης της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αθηναίων για ακίνητο επί της οδού Τσάμη Καρατάση, αρ. 5-7. Η υπόθεση συζητήθηκε κατά τη δικάσιμο της 05.03.2024 και αναμένεται η έκδοση απόφασης.
- Της με αρ. καταθ. **AK544/2023** αίτηση ακύρωσης, ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, κατά της με αρ. 1405/2007 άδειας οικοδομής «νέας επταώροφης πολυκατοικίας επι πυλωτής με δυο υπόγεια και κουβούκλιο δώματος» στην περιοχή «Μακρυγιάννη», όδος Φαλήρου, αρ. 7, επί του Ο.Τ. 55022, η οποία χορηγήθηκε από τη Διεύθυνση Πολεοδομίας του Δήμου Αθηναίων. Η εν λόγω αίτηση απορρίφθηκε δυνάμει της με αρ. **A2336/2023** απόφασης του Α' Τμήματος του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών.

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

**Γ.** Για το ακίνητο της Εταιρείας (κατάστημα) επί της Λεωφόρου Κηφισίας 340, Ψυχικό, η Τράπεζα Αττικής, μισθώτρια του εν λόγω καταστήματος, αφού κατήγγειλε πρόωρα τη σύμβαση μίσθωσης ισχυριζόμενη την ύπαρξη κεκρυμμένου ελαττώματος στο μίσθιο, άλλως λόγω μεταμέλειας, άσκησε στις 28.6.2021 αγωγή με την οποία ζήτησε την επιστροφή της εγγυοδοσίας της μίσθωσης ποσού € 18.224,12 €, καθώς και ποσό € 305.458,78 € ως αποζημίωση και εν γένει για τις στην αγωγή αναφερόμενες νομικές βάσεις. Η Εταιρεία, αφού απέκρουσε την πρόωρη καταγγελία της μίσθωσης ως άκυρη, άσκησε στις 20.7.2021 αγωγή κατά της Τράπεζας Αττικής, 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 προδικαστική απόφαση που διέταξε τη διεξαγωγή πραγματογνωμοσύνης για τα τεχνικά ζητήματα της υπόθεσης. Η πραγματογνωμοσύνη διενεργήθηκε και η υπόθεση συζητήθηκε εκ νέου στις 07.06.2023 και αναμένεται η έκδοση απόφασης. Η έκβαση της υπόθεσης δύναται να πιθανολογηθεί θετική για την εταιρεία.

**Δ.** Κατόπιν πλειοδοσίας της σε πλειστηριασμούς, η Εταιρεία είχε αποκτήσει τρία ακίνητα (αγροτεμάχια) στην θέση Λεύκη Ελαφονήσου Λακωνίας αντί τιμήματος € 390.000. Μετά από ανακοπή του καθού η εκτέλεση ακυρώθηκαν τελεσίδικα οι πλειστηριασμοί και τα ακίνητα επανήλθαν στην κυριότητά του. Η Εταιρεία, με την ιδιότητα της υπερθεματίστριας, επέσπευσε νέο πλειστηριασμό σε βάρος του ίδιου καθού η εκτέλεση πλην όμως η εκτέλεση ακυρώθηκε κατόπιν ανακοπής του καθού η εκτέλεση, ενώ ανετράπη η κατάσχεση λόγω παράδου έτους από την επιβολή της χωρίς να διενεργηθεί πλειστηριασμός. Η Εταιρεία έχει ήδη εισπράξει έναντι της απαίτησής της το ποσό των 91.740,38 € στις 05.12.23 και η υπόλοιπη απαίτησή της ανέρχεται σε 298.259,62 €.



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

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

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

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

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

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

Ε. Η εταιρεία MAXI ABEE (COCO-MAT) έχει ασκήσει προσφυγές ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων κατά δύο Πράξεων Προσδιορισμού ΦΠΑ έτους 2009 και 2010 της Δ.Ο.Υ. Ξάνθης, ποσού € 166.282,63 € και € 53.705,65 αντίστοιχα, με τις οποίες της επιβλήθηκε ΦΠΑ επί συναλλαγών που πραγματοποίησε με ισπανική επιχείρηση κατά τις αντίστοιχες διαχειριστικές περιόδους, οι οποίες κρίθηκε ότι δεν συγκεντρώνουν τα χαρακτηριστικά ενδοκοινοτικών παραδόσεων. Η Εταιρεία έχει υπεισέλθει στις παραπάνω δίκες ως αναγκαστική διάδοχος της αρχικώς προσφεύγουσας. Επί των εκκρεμών προσφυγών εκδόθηκαν αποφάσεις, με τις οποίες έγινε εν μέρει δεκτή η προσφυγή κατά της Πράξης



Προσδιορισμού ΦΠΑ έτους 2009 και εξολοκλήρου δεκτή κατά της Πράξης Προσδιορισμού ΦΠΑ έτους 2010. Σε εκτέλεση των άνω αποφάσεων το δημόσιο προέβη σε απόδοση - επιστροφή ή συμψηφισμό των ποσών που εξοφλήθηκαν από την Εταιρεία για τις άνω αιτίες συνολικού ύψους 343.514,40 ευρώ. Κατά των πρωτόδικων αποφάσεων έχουν ασκηθεί εφέσεις από το Ελληνικό Δημόσιο και εκκρεμεί η εκδίκαση τους. Εκτιμάται θετική έκβαση των υποθέσεων λόγω του νόμιμου και βάσιμου των ένδικων προσφυγών της εταιρείας μας.

### Λοιπές υποθέσεις

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

**B.** Η δικαιοπάροχος της Εταιρείας, MAXI ABEE (COCO-MAT), είχε ασκήσει αγωγή κατά τρίτου, με την οποία ζητούσε την επιδίκαση χρηματικής ικανοποίησης ποσού 100.000 € για την αποκατάσταση της ηθικής της βλάβης, συνιστάμενης σε βλάβη της φήμης και της εμπορικής της πίστης. Τη δίκη αυτή συνεχίζει η Εταιρεία ως διάδοχος της MAXI ABEE. Η αγωγή έγινε πρωτοδικώς δεκτή και ο εναγόμενος υποχρεώθηκε να καταβάλει στην Εταιρεία ποσό 1.000 €, πλέον νομίμων τόκων, για την αποκατάσταση της ηθικής της βλάβης, καθώς και την επιδικασθείσα σε βάρος του δικαστική δαπάνη. Αναμένεται η τελεσιδικία της απόφασης. Ο αντίδικος της εταιρείας είχε ασκήσει ανταγωγή κατά της Εταιρείας με την οποία ζητούσε ποσό 1.107,85 € λόγω υπαναχώρησης από σύμβαση πώλησης και ποσό 100.000 € ως χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης. Η αγωγή αυτή απορρίφθηκε ολοσχερώς στον πρώτο βαθμό. Ο αντίδικος της εταιρείας άσκησε έφεση, η οποία εκκρεμεί ενώπιον του Εφετείου Αθηνών. Η έκβαση της υπόθεσης αναμένεται συνολικά θετική για την Εταιρεία.

**Γ.** Σε βάρος της Εταιρείας, ως διαδόχου της MAXI ABEE, επιδόθηκε η με ΓΑΚ 118799/23 αγωγή του ΝΠΙΔ ΕΔΟΕΑΠ, με το οποίο ζητείται η επιδίκαση απαίτησης ποσού 182.842,59 € προερχόμενης από οφειλόμενο αγγελιόσημο, πρόσθετα τέλη και τόκους, τιμολογίων διαφημίσεων που είχαν εκδοθεί στο όνομα της διασπασθείσας MAXI ABEE. Η Εταιρεία έχει καταθέσει προτάσεις και αναμένεται ο προσδιορισμός δικασίμου.

### Σημ. 30. Μεταγενέστερα γεγονότα

Η Εταιρεία στις 6 Μαρτίου 2024 προέβη σε εξόφληση ομολογιακού δανείου ύψους € 4,2 εκ. που είχε λάβει τον Οκτώβριο 2018. Επίσης, στις 8 Μαρτίου 2024 προέβη σε εξόφληση δανείου ύψους € 0,5 εκ. που είχε λάβει τον Μάρτιο 2021.



Στις 29 Μαρτίου 2024 το Υπουργείο Τουρισμού προέβη σε μερική σφράγιση της ξενοδοχειακής επιχείρησης Coco-mat Athens BC, που λειτουργεί η μισθώτρια εταιρεία Hotel Cluster ΑΕ στο κτίριο ιδιοκτησίας της Εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5, Κουκάκι και συγκεκριμένα των χώρους που βρίσκονται άνωθεν της στάθμης των 24 μέτρων καθώς και του δώματος, σύμφωνα με προσωρινή διαταγή του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών. Το υπόλοιπο τμήμα του ξενοδοχείου συνεχίζει να λειτουργεί κανονικά. Η Εταιρεία θα αναμένει τις εξελίξεις δεδομένου ότι εκκρεμεί ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών αίτηση αναστολής της ανωτέρω μισθώτριας εταιρείας κατά του Υπουργείου Τουρισμού, επί της οποίας αναμένεται το επόμενο διάστημα η έκδοση απόφασης οπότε και θα προβεί σε κάθε ενέργεια για την προάσπιση των συμφερόντων της.

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

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στον Όμιλο ή στην Εταιρεία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α.. πέραν όσων αναφέρονται στη Σημ. 30 Μεταγενέστερα γεγονότα.

Κηφισιά, 15 Απριλίου 2024

Οι δηλούντες

Μιχαήλ Ευμορφίδης

Χρήστος Μπομπόλιας

Αικατερίνη Πετροπούλου

Πρόεδρος

Διευθύνων Σύμβουλος

Οικονομική Διευθύντρια

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

ΑΡ.Μ.Ο.Ε 0065237 Α' ΤΑΞΗΣ



## Ε. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων

### Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της 10.06.2022 για την περίοδο έως 31.12.2023

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής το «Χ.Α.»), την απόφαση υπ' αριθμ. 25/17.07.2008 του Δ.Σ. του Χ.Α., και όπως αυτή κωδικοποιήθηκε στις 06.12.2017, καθώς και την υπ' αριθμ. απόφαση 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (εφεξής η «Ε.Κ.»), γνωστοποιούνται τα κάτωθι:

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

Με την απόφαση 954/27.5.2022 του Δ.Σ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς της, εγκρίθηκε το Ενημερωτικό Δελτίο της Εταιρείας για την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών με διάθεση με δημόσια προσφορά των Νέων Μετόχων και την επίτευξη επαρκούς διασποράς των μετόχων της Εταιρείας για την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας καλύφθηκε πλήρως κατά τη δημόσια προσφορά, η οποία έλαβε χώρα κατά το διάστημα 06-08.06.2022. Η τελική τιμή διάθεσης της μετοχής κατά την είσοδο της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο ήταν € 2,25 ανά μετοχή. Η ανάλυση της διάθεσης των νέων κοινών μετοχών παρατίθεται ακολούθως:

α) 4.671.352 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές (ή 64,88% του συνόλου της Δημόσιας Προσφοράς) κατανεμήθηκαν σε Ιδιώτες Επενδυτές και

β) 2.528.648 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές (ή 35,12% του συνόλου της Δημόσιας Προσφοράς) κατανεμήθηκαν σε Ειδικούς Επενδυτές.

Η Εταιρεία στις 10.06.2022 ενέκρινε το τελικό ποσό των αντληθέντων κεφαλαίων από τη Δημόσια Προσφορά των 7.200.000 νέων μετοχών, ανερχόμενο σε € 16.200.000. Ποσό € 9.000.000 εγγράφηκε υπέρ το άρτιο. Την ίδια μέρα έγινε η πιστοποίηση της καταβολής σε μετρητά του συνολικού ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή Θεόδωρο Δεληγιάννη (ΑΜ ΣΟΕΛ 31341) της ελεγκτικής εταιρείας ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε (ΑΜ ΣΟΕΛ 146). Η διαπραγμάτευση των μετοχών στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α ξεκίνησε στις 14.06.2022. Περαιτέρω, με την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 14.04.2023 και στη συνέχεια με την από 03.07.2023 απόφαση του ΔΣ αποφασίστηκε να τροποποιηθεί η διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων ως εξής:

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ (Ποσά σε εκ. €)					
ΔΙΑΘΕΣΗ	2022	2023	2024	2025	ΣΥΝΟΛΟ
<b>1.Επενδύσεις σε ακίνητα</b>					
1.1. Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου 21-25, Αθήνα	-	1,2	-	-	1,2
1.2. Παραλιακός οικισμός Ξιφιά, Δήμου Μονεμβασιάς	-	1	-	-	1





ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ (Ποσά σε εκ. €)					
ΔΙΑΘΕΣΗ	2022	2023	2024	2025	ΣΥΝΟΛΟ
1.3 Αγορά νέων ακινήτων στο Δ. Μεταμόρφωσης Αττικής και στο Δ. Πατρών Αχαΐας	3	-	-	-	3
1.4 Αγορά νέων επενδυτικών ακινήτων	-	4,75	-	-	4,75
2. Κεφάλαιο Κίνησης	0,25	3	-	-	3,25
3. Επιστροφή Κεφαλαίου	-	2,2	-	-	2,2
4. Έξοδα έκδοσης	0,8	-	-	-	0,8
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>4,05</b>	<b>12,15</b>	-	-	<b>16,2</b>

Παρατίθεται ακολούθως η ανάλυση της διάθεσης των αντληθέντων κεφαλαίων όσον αφορά τις επενδύσεις σε ακίνητα:

α) Κατά τη χρήση 2023 διατέθηκε ποσό € 1,2 εκ. για την κατασκευή του έργου επί της οδού Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου 21-25, Αθήνα. Η Εταιρεία με την από 12.06.2023 απόφαση του ΔΣ της ενέκρινε το πρόγραμμα εργασιών του εν λόγω ακινήτου, για την κατασκευή ξενοδοχείου δυναμικότητας 113 δωματίων. Ο χρόνος ολοκλήρωσης του έργου υπολογίζεται σε 24 μήνες.

β) Κατά τη χρήση 2023 διατέθηκε ποσό € 1 εκ. για την σύσταση θυγατρικής εταιρείας με συνολικό μετοχικό κεφάλαιο € 2 εκ. (καταβολή € 1,06 εκ. σε μετρητά και εισφορά ακινήτου αξίας € 0,94 εκ.) η οποία θα αναλάβει το έργο κατασκευής ξενοδοχείου στον παραλιακό οικισμό Ξιφιά του Δήμου Μονεμβασιάς. Κατόπιν της σύστασης της θυγατρικής και την ολοκλήρωση της εισφοράς του ακινήτου της σε αυτή, η θυγατρική προχώρησε στην έκδοση οικοδομικής αδειάς σύμφωνα με το επενδυτικό πλάνο της.

γ) Κατά τη χρήση 2022 διατέθηκε συνολικό ποσό € 3 εκ. για την αγορά νέων ακινήτων στο Δ. Μεταμόρφωσης Αττικής και στο Δ. Πατρών Αχαΐας σύμφωνα με τα αναλυτικότερα στοιχεία που παρουσιάστηκαν στις Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης αυτής.

δ) Εντός της εξεταζόμενης χρήσης διατέθηκε συνολικό ποσό € 4,75 εκ. για την αγορά νέων επενδυτικών ακινήτων αναλυτικά ως εξής:

- Ποσό € 4,1 εκ. για την αγορά ακινήτου στην οδό Φειδίου 8, Αθήνα και
- Ποσό € 0,65 εκ. για την αγορά ακινήτου στην οδό Χρυσ. Σμύρνης 8, Θεσσαλονίκη

ε) Ποσό € 3,25 εκ. από τα αντληθέντα κεφάλαια χρησιμοποιήθηκε από την Εταιρεία ως κεφάλαιο κίνησης. Για το 2022 το ποσό αυτό αφορούσε τόκους και χρεολύσια δανείων της Εταιρείας ενώ για το 2023 πληρώθηκαν μεταξύ άλλων € 963.891 για χρεολύσια και τόκους δανείων και για € 799.185 για φόρους της Εταιρείας (ΕΝΦΙΑ και φόρο ΑΕΕΑΠ). Το υπόλοιπο ποσό αφορούσε μισθοδοσία, προμηθευτές κλπ.

στ) Με την ΤΓΣ 2023 (25.07.2023) αποφασίστηκε η Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των € 4,32 εκ. με ισόποση κεφαλαιοποίηση από το λογαριασμό «διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο» και ταυτόχρονη ισόποση μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 30 του ν.4548/2018. Η με τον τρόπο αυτό επιστροφή κεφαλαίου σε μετρητά στους μετόχους κατά το λόγο συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο ολοκληρώθηκε στις 19.09.2023. Ποσό € 2,2 εκ χρηματοδοτήθηκε από τα αντληθέντα κεφάλαια.



ζ) Τέλος, ποσό € 0,8 εκ. διατέθηκε στις δαπάνες έκδοσης. Ακολούθως αναλύονται οι κύριες κατηγορίες αυτών:

- Χρηματιστήριο Αθηνών και Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων € 83.000, για την εισαγωγή κινητών αξιών στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., την καταχώρηση των μετοχών, αλλά και για την Υπηρεσία ΗΒΙΠ του Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων
- Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς € 65.000, για εισαγωγή κινητών αξιών στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. και τέλη που σχετίζονται με την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου και τη Δημόσια Προσφορά,
- Έξοδα συμβούλων € 126.000, για τον έλεγχο του Ενημερωτικού Δελτίου,
- Έξοδα Διαφήμισης € 22.000
- Τράπεζα Optima Bank € 504.000, για την ιδιότητα του Συμβούλου Έκδοσης και Συντονιστή ως Κύριος Ανάδοχος της δημόσιας προσφοράς στο επενδυτικό κοινό των νέων κοινών μετοχών.

Κατόπιν των ανωτέρω, το αντληθέν ποσό των 16,2 εκατ. ευρώ, διατέθηκε μέχρι την 31.12.2023 ως ακολούθως:

ΧΡΗΣΗ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	Διατεθέντα Κεφάλαια (σε εκατ. Ευρώ)					
	Κατανομή Αντληθέντων	Διατεθέν κεφάλαιο κατά την περίοδο 10.06.2022 έως και 30.06.2022	Διατεθέν κεφάλαιο κατά την περίοδο 01.07.2022 έως και 31.12.2022	Διατεθέν κεφάλαιο κατά την περίοδο 01.01.2023 έως και 30.06.2023	Διατεθέν κεφάλαιο κατά την περίοδο 01.07.2023 έως και 31.12.2023	Αδιάθετα Κεφάλαια κατά την 31.12.2023
<b>1.Επενδύσεις σε ακίνητα</b>						
1.1. Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου υ 21-25, Αθήνα	1,2	0	0	0,02	1,18	0
1.2. Παραλιακός οικισμός Ξιφιά, Δήμου Μονεμβασιάς	1	0	0	1	0	0
1.3 Αγορά νέων ακινήτων στο Δ. Μεταμόρφωσης Αττικής και στο Δ. Πατρών Αχαΐας	3	0	3	0	0	0
1.4 Αγορά νέων επενδυτικών ακινήτων	4,75	0	0	4,75	0	0
<b>2. Κεφάλαιο Κίνησης</b>	3,25	0	0,25	1,34	1,66	0
<b>3. Επιστροφή Κεφαλαίου</b>	2,2	0	0	0	2,2	0
<b>3. Έξοδα έκδοσης</b>	0,8	0	0,8	0	0	0
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>16,2</b>	<b>0</b>	<b>4,05</b>	<b>7,11</b>	<b>5,04</b>	<b>0</b>

Τέλος, να σημειωθεί ότι η Εταιρεία προέβη στις απαραίτητες ενέργειες για τη διάθεση μεγάλου μέρους των καθαρών αντληθέντων κεφαλαίων επί των επενδύσεων σε ακίνητα.

## **Στ. Έκθεση Ευρημάτων από την Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της Τελικής Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων της περιόδου από 10.06.2022 έως 31.12.2023**

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής η Διοίκηση) της εταιρείας «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

### **Σκοπός της παρούσας έκθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών και περιορισμός στη χρήση και στη διανομή της.**

Ο σκοπός της έκθεσής μας είναι αποκλειστικά να βοηθήσει την Διοίκηση της εταιρείας «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία») στην εκπλήρωση των υποχρεώσεων της που απορρέουν τις διατάξεις της παραγράφου 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής «Χ.Α.») κατ' εφαρμογή της Απόφασης 25/17.07.2008 της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χ.Α. όπως αυτή τροποποιήθηκε την 06.12.2017 και ισχύει, καθώς επίσης και την υπ' αριθμόν 8/754/14.04.2016 απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (εφεξής το «Κανονιστικό Πλαίσιο»), αναφορικά με την κατάρτιση της Τελικής Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων για την περίοδο 10.06.2022 έως 31.12.2023 (το «Υποκείμενο Θέμα» και εφεξής η «Τελική Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων») όπως αυτά προέκυψαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών μέσω διάθεσης με δημόσια προφορά και παράλληλη διάθεση σε περιορισμένο κύκλο προσώπων των νέων μετοχών και την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α..

Ως εκ τούτου η Έκθεση αυτή δεν είναι κατάλληλη για άλλο σκοπό και προορίζεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στο πλαίσιο συμμόρφωσης αυτής με τις κείμενες διατάξεις του Κανονιστικού Πλαισίου και δεν προορίζεται και δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί για οποιαδήποτε άλλο σκοπό.

### **Ευθύνες της Διοίκησης**

Η Διοίκηση της Εταιρείας αναγνώρισε ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για τον σκοπό της ανάθεσης. Περαιτέρω, η Διοίκηση της Εταιρείας είναι υπεύθυνη για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου διενεργούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες.

### **Ευθύνες του Ελεγκτή**

Διενεργήσαμε τις προσυμφωνημένες διαδικασίες σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών». Μια ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών περιλαμβάνει τη διενέργεια των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με τη Διοίκηση της Εταιρείας και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που διενεργήθηκαν. Δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διασφάλιση σχετικά με την καταλληλότητα των διαδικασιών αυτών.

Αυτή η ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε διενεργήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.

### **Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας**

Έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) και με τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017, καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.

Η ελεγκτική μας εταιρεία εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο για τη Διαχείριση Ποιότητας (ISQM) 1 «Διαχείριση Ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επισκοπήσεις οικονομικών καταστάσεων ή λοιπές αναθέσεις διασφάλισης ή συναφών υπηρεσιών» και κατά συνέπεια διατηρεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας που περιλαμβάνει τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τη συμμόρφωση με απαιτήσεις δεοντολογίας, επαγγελματικά πρότυπα και ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

### Διαδικασίες και ευρήματα

Στο σημείο αυτό αναφέρονται αναλυτικά οι επιπρόσθετες και ειδικότερες διαδικασίες που εκτελέστηκαν, ανάλογα με το είδος των πραγματοποιημένων επενδύσεων και τη φύση των σχετικών συναλλαγών της κάθε οικονομικής μονάδας.

	Διαδικασίες	Ευρήματα
1.	Συγκρίναμε τα ποσά που αναφέρονται ως εκταμιεύσεις στην επισυναπτόμενη «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών», με τα αντίστοιχα ποσά που έχουν αναγνωρισθεί στα αρχεία και στοιχεία της Εταιρείας, κατά τη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται.	Τα ανά κατηγορία χρήσης/επένδυσης ποσά που εμφανίζονται ως εκταμιεύσεις στην επισυναπτόμενη «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών», προκύπτουν από τα αρχεία και στοιχεία της Εταιρείας, στη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται.
2.	Εξετάσαμε την πληρότητα της Έκθεσης και την συνέπεια του περιεχομένου της με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία για το σκοπό αυτό, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.	Το περιεχόμενο της Έκθεσης περιλαμβάνει τις κατ' ελάχιστον πληροφορίες που προβλέπονται για το σκοπό αυτό από το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών καθώς και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς και είναι συνεπές με τα αναφερόμενα στο οικείο Ενημερωτικό Δελτίο και τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμοδίων οργάνων της Εταιρείας.