



ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ

ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

**Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2024
με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

Απρίλιος 2025

**Πίνακας Περιεχομένων**

A. Δηλώσεις Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	4
B. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	5
B.1 Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου	5
B.2 Επιχειρηματική επισκόπηση	9
B.3 Σημαντικοί Κίνδυνοι	16
B.4 Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	21
B.5 Μη Χρηματοοικονομική πληροφόρηση	22
B.6 Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	26
B.7 Μεταχείριση των ιδίων μετοχών	29
B.8 Πληροφορίες έκθεσης διαχείρισης	29
B.9 Πληροφοριακά στοιχεία Οδηγίας 2004/25/EK	30
B.10 Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης	31
Γ. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	74
Δ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2024	82
Δ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	82
Δ.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων	83
Δ.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	84
Δ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών	86
Δ.5 Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	87
Σημ. 1. Γενικές Πληροφορίες	87
Σημ. 2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών	87
Σημ. 3. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών ...	102
Σημ. 4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	104
Σημ. 5. Τομείς Δραστηριότητας	110
Σημ. 6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	118
Σημ. 7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία	119
Σημ. 8. Επενδύσεις σε ακίνητα	120



Σημ. 9.	Συμμετοχές σε θυγατρικές Εταιρείες	127
Σημ. 10.	Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.....	129
Σημ. 11.	Πελάτες, απαιτήσεις από πώληση ακινήτου και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	129
Σημ. 12.	Λοιπές απαιτήσεις.....	131
Σημ. 13.	Αποθέματα ακινήτων	132
Σημ. 14.	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	133
Σημ. 15.	Μετοχικό κεφάλαιο	133
Σημ. 16.	Αποθεματικά	134
Σημ. 17.	Δανειακές υποχρεώσεις.....	134
Σημ. 18.	Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού	136
Σημ. 19.	Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	138
Σημ. 20.	Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	138
Σημ. 21.	Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	139
Σημ. 22.	Κύκλος εργασιών	141
Σημ. 23.	Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα	141
Σημ. 24.	Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	142
Σημ. 25.	Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα & αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων.....	142
Σημ. 26.	Λοιπά έσοδα.....	143
Σημ. 27.	Λοιπά έξοδα	143
Σημ. 28.	Χρηματοοικονομικά έσοδα/έξοδα.....	144
Σημ. 29.	Φόρος εισοδήματος	144
Σημ. 30.	Κέρδη /Ζημίες ανά Μετοχή	145
Σημ. 31.	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	145
Σημ. 32.	Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις.....	148
Σημ. 33.	Μεταγενέστερα γεγονότα	154

**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 τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και στις Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών για τη χρήση αυτή 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 Ετήσια 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, καθώς και τις απαιτούμενες πληροφορίες βάσει των παραγράφων 6 έως 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007.

Κηφισιά, 30 Απριλίου 2025

Οι δηλούντες

Μιχαήλ Ευμορφίδης

Θεοχάρης Μικρός - Λαζανάς

Χρήστος Μπομπόλιας

Πρόεδρος Δ.Σ.

Β' Αντιπρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Μη Εκτελεστικό Μέλος

Εκτελεστικό Μέλος



Β. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση») της Εταιρείας «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΟΥΣΙΑΣ» και των θυγατρικών της (εφεξής η «Εταιρεία» και ο «Όμιλος» αντίστοιχα), αναφέρεται στη χρήση από 01.01.2024 έως 31.12.2024. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις των άρθρων 150-154 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, της παραγράφου 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και τις επ' αυτού εκδοθείσες εκτελεστικές αποφάσεις 1/434/3.7.2007, 7/448/11.10.2007 και 8/754/14.04.2016 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με την Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία που αφορούν τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024.

Β.1 Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου

Τα βασικά χρηματοοικονομικά μεγέθη σε επίπεδο Ομίλου παρουσιάζονται στην συνέχεια.

Επενδύσεις σε Ακίνητα

Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων περιλάμβανε 38 ακίνητα, συνολικής εύλογης αξίας € 117.663.200, 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 38 ακίνητα, εκ των οποίων τα 22 είναι εκμισθωμένα και 8 είναι οικόπεδα/αγροτεμάχια.

Η αξία των ακινήτων στις 31 Δεκεμβρίου 2024 αυξήθηκε κατά € 6.022.500 ή 5,39% σε σχέση με την αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023. Η αξία του χαρτοφυλακίου επηρεάστηκε θετικά από τις δύο νέες μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων, ενώ επηρεάστηκε αρνητικά από τις δικαστικές εξελίξεις που αφορούν το ακίνητο της Εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5, Αθήνα, σύμφωνα με όσα αναφέρονται στην συνέχεια.

Διαθέσιμα – Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα την 31.12.2024, ανήλθαν σε € 1.633.700, έναντι € 1.947.787 της 31.12.2023. Οι δανειακές υποχρεώσεις προς τράπεζες την 31.12.2024 αυξήθηκαν σε € 5.336.888, έναντι € 911.250 την 31.12.2023. Εντός της χρήσης του 2024, η Εταιρεία προέβη σε εξόφληση όλων των δανειακών της υποχρεώσεων που αφορούσαν τα προηγούμενα έτη. Παράλληλα, προέβη στην σύναψη νέου Ομολογιακού Δανείου, με σκοπό τη χρηματοδότηση του έργου της επί της οδού Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου 21-25 στην Αθήνα. Μέρος του δανείου χρηματοδοτείται από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Πέραν των ανωτέρω δανειακών υποχρεώσεων την 31.12.2024, ο Όμιλος είχε και υποχρεώσεις από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού € 3.616.657, λόγω της σύναψης συμφωνητικών μακροχρόνιας μίσθωσης δύο ακινήτων, στην οδό Ζεύξιδος 8, στη Θεσσαλονίκη και στην οδό Μαυροματαίων 17, στην Αθήνα.



Κύκλος εργασιών

Για την εξεταζόμενη περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2024, ο κύκλος εργασιών του Ομίλου ανήλθε σε € 14.630.952 έναντι € 6.701.885 για την αντίστοιχη περίοδο του 2023, παρουσιάζοντας αύξηση € 7.929.067 ή 118%. Αναλυτικότερα, τη χρήση 2024 τα έσοδα από μισθώματα ανήλθαν σε € 6.230.896 έναντι € 6.701.885 τη χρήση 2023, σημειώνοντας μια ελαφριά πτώση κατά 470.989 ή 7%. Η μείωση αυτή οφείλεται κυρίως στην τροποποίηση σύμβασης μίσθωσης με την εταιρεία με την επωνυμία «HOTEL CLUSTER ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία μισθώνει το ακίνητο επί της οδού Φαλήρου 5 και Παρόδου της Λεωφόρου Συγγρού 34. Με την τροποποίηση της σύμβασης μίσθωσης συμφωνήθηκε νέο χαμηλότερο μίσθωμα για το ακίνητο, το οποίο ανταποκρίνεται στην μισθωτική του αξία.

Επιπρόσθετα, για τη χρήση του 2024, ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής εταιρείας PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ., είχε έσοδα από την πώληση ακινήτου επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 14, στην Αθήνα ποσού € 8.400.056.

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

Κατά το 2024 σημειώθηκε κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων στην εύλογη τους αξία κατά € 2.583.208 έναντι ποσού € 5.985.661 κατά την προηγούμενη χρήση. Η αξία του χαρτοφυλακίου επηρεάστηκε κυρίως από τις δικαστικές εξελίξεις που αφορούν το ακίνητο της Εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5, Αθήνα, σύμφωνα με όσα αναφέρονται στην συνέχεια.

Λειτουργικά κέρδη/ζημίες

Τα λειτουργικά κέρδη την 31η Δεκεμβρίου 2024 ανήλθαν σε € 10.079.767 έναντι € 8.614.141 το 2023, παρουσιάζοντας αύξηση κατά € 1.465.626.

Τα λειτουργικά κέρδη, μη συμπεριλαμβανομένων του καθαρού κέρδους/ (ζημίας) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, της πρόβλεψης για επισφαλείς απαιτήσεις, των εσόδων από την πώληση του ακινήτου επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 14, στην Αθήνα, αλλά και του κόστους του ακινήτου το οποίο περιλαμβάνεται στο κονδύλι "Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων" και των λοιπών εσόδων / (εξόδων), ανήλθαν το 2024 σε ποσό € 5.239.717 έναντι € 5.731.190 το 2023, παρουσιάζοντας μείωση κατά € 491.474 ή 8,58%.

Κέρδη/ζημίες προ φόρων

Τα κέρδη προ φόρων για το 2024 ανήλθαν σε € 9.653.135 έναντι € 8.500.940 το 2023, παρουσιάζοντας αύξηση κατά € 1.152.195.

Τα κέρδη προ φόρων, μη συμπεριλαμβανομένων του καθαρού κέρδους/ (ζημίας) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, της πρόβλεψης για επισφαλείς απαιτήσεις, των εσόδων από την πώληση του ακινήτου επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 14, στην Αθήνα, αλλά και του κόστους του ακινήτου το οποίο περιλαμβάνεται στο κονδύλι "Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων" και των λοιπών εσόδων / (εξόδων), ανήλθαν το 2024 σε ποσό € 4.813.085 έναντι € 5.617.990 το 2023, παρουσιάζοντας μείωση κατά € 804.905 ή 14,33%.



Φόρος Επενδύσεων

Ο φόρος για το έτος 2024 ανήλθε σε € 597.764 έναντι € 821.550 το 2023. Η σημαντική αυτή μείωση οφείλεται στην σταδιακή μείωση του επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας κατά το 2024, με βάση το οποίο φορολογούνται οι ΑΕΕΑΠ. Περισσότερα στοιχεία παρουσιάζονται στη σχετική σημείωση.

Κέρδη/Ζημίες μετά από φόρους

Τα κέρδη μετά από φόρους για τη χρήση 2024 ανήλθαν σε € 9.055.371 έναντι € 7.679.391 το 2023, παρουσιάζοντας αύξηση κατά € 1.375.980.

Τα κέρδη μετά από φόρους, μη συμπεριλαμβανομένων του καθαρού κέρδους/ (ζημίας) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, της πρόβλεψης για επισφαλείς απαιτήσεις, των εσόδων από την πώληση του ακινήτου επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 14, στην Αθήνα, αλλά και του κόστους του ακινήτου το οποίο περιλαμβάνεται στο κονδύλι "Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων" και των λοιπών εσόδων / (εξόδων), ανήλθαν το 2024 σε ποσό € 4.215.321 έναντι € 4.796.440 το 2023, παρουσιάζοντας μείωση κατά € 581.119 ή 12,12%.

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	31/12/2024	31/12/2023
Δείκτες Απόδοσης			
Συντελεστής λειτουργικών κερδών	Λειτουργικά έσοδα/ Κύκλος εργασιών	0,69	1,29
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO):			
Κέρδη μετά από φόρους		9.055.371	7.679.391
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		1.619	1.784
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα εκ των οποίων:		-2.311.999	2.960.850
Λοιπά έσοδα:		-465.198	-185.683
Έσοδα από πώληση ακινήτου (περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Κύκλος εργασιών»):		-8.400.056	
Λοιπά έξοδα:		2.156.528	3.146.533
Κόστος ακινήτου που πουλήθηκε (περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων»):		4.396.727	
Πλέον/ (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		-2.583.208	-5.985.661



Μέθοδος υπολογισμού		31/12/2024	31/12/2023
Δείκτες Απόδοσης			
Σύνολο:		4.161.784	4.656.364
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)	Ίδια Κεφάλαια/ Σύνολο Μετοχών	2,76	2,56
EBITDA		10.081.386	8.615.925
Προσαρμοσμένο EBITDA:			
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		10.079.767	8.614.141
Μείον: Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		-2.583.208	-5.985.661
Πλέον πρόβλεψη μείωσης απαιτήσεων		55.156	141.860
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		1.619	1.784
Πλέον/ (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα (έσοδα) εκ των οποίων:		-2.311.999	2.960.850
Λοιπά έσοδα:		-465.198	-185.683
Έσοδα από πώληση ακινήτου (περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Κύκλος εργασιών»):		-8.400.056	
Λοιπά έξοδα:		2.156.528	3.146.533
Κόστος ακινήτου που πουλήθηκε (περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων»):		4.396.727	
Σύνολο:		5.241.336	5.732.974
Δείκτες Ρευστότητας			
Γενική Ρευστότητα	Κυκλοφορούν Ενεργητικό/ Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	0,95	0,45
Δείκτες Μόχλευσης			
Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	Συνολικές Υποχρεώσεις/ Σύνολο Ενεργητικού	18,22%	8,90%
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις (LTV)	Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις/ Επενδύσεις σε Ακίνητα	4,18%	0,77%

Από τους παραπάνω αριθμοδείκτες, προκύπτει σημαντική μείωση του Συντελεστή Λειτουργικών Κερδών (0,69 από 1,29), η οποία οφείλεται στο καθαρό όφελος από την πώληση του ακινήτου επί της Αγ. Κωνσταντίνου 14, στην Αθήνα. Για το 2024, ο Συντελεστής Λειτουργικών Κερδών αναπροσαρμόζεται σε 1,32 εάν στον κύκλο εργασιών δε συμπεριληφθούν τα έσοδα από την πώληση του ακινήτου επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 14, στην Αθήνα και στα λειτουργικά κέρδη δε συμπεριληφθούν τα έσοδα από την πώληση του ακινήτου αλλά και το κόστος του ακινήτου το οποίο περιλαμβάνεται στο κονδύλι "Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων".



Τα κεφάλαια από τις λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) το 2024 ανήλθαν σε € 4.161.784 έναντι € 4.656.364 το 2023 (μείωση 10,62%). Η μεταβολή αυτή οφείλεται κυρίως στην τροποποίηση σύμβασης μίσθωσης κατά την κλειόμενη χρήση, που αφορά το ακίνητο επί της Φαλήρου 5, στην Αθήνα (Σημ. 32).

Η εσωτερική λογιστική αξία της μετοχής (NAV) σημείωσε αύξηση το 2024 (2,76) σε σχέση με το 2023 (2,56).

Το προσαρμοσμένο EBITDA για το 2024 ήταν € 5.241.336 έναντι € 5.732.974 το 2023, ελαφρά μειωμένο κατά 491.638 (8,58%). Όπως αναφέρεται και παραπάνω, η μεταβολή αυτή οφείλεται κυρίως στην τροποποίηση σύμβασης μίσθωσης κατά την κλειόμενη χρήση, που αφορά το ακίνητο επί της Φαλήρου 5, στην Αθήνα.

Ο Δείκτης Γενικής Ρευστότητας παρουσιάζεται αυξημένος το 2024 (0,95) έναντι του 2023 (0,45), λόγω της απαίτησης που έχει ο Όμιλος από την πώληση ακινήτου επί της Αγ. Κωνσταντίνου 14, στην Αθήνα για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Αναφορικά με τις υποχρεώσεις ως προς το σύνολο του Ενεργητικού, αυτές εμφανίζονται αυξημένες συγκριτικά με την προηγούμενη χρήση. Συγκεκριμένα, αυξήθηκαν σε 18,22% το 2024 έναντι 8,90% το 2023. Τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024, ο Όμιλος είχε και υποχρεώσεις από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού € 3.616.657, λόγω της σύναψης συμφωνητικών μακροχρόνιας μίσθωσης δύο ακινήτων, στην οδό Ζεύξιδος 8, στη Θεσσαλονίκη και στην οδό Μαυροματαίων 17, στην Αθήνα (Σημ. 19).

Τέλος, οι δανειακές υποχρεώσεις (LTV) για το 2024 ήταν 4,18% έναντι 0,77% το 2023, αυξημένες λόγω του νέου Ομολογιακού Δανείου. Ο όρος "δανειακές υποχρεώσεις" αφορά τις δανειακές υποχρεώσεις προ εξόδων εκδόσεως δανείων (Σημ. 17).

B.2 Επιχειρηματική επισκόπηση

Οικονομικό Περιβάλλον

Το 2024, η ελληνική οικονομία συνέχισε να αναπτύσσεται με επιταχυνόμενο ρυθμό κατά 2,3%¹ σε σχέση με το προηγούμενο έτος. Στην ενίσχυση του ΑΕΠ συνέβαλαν κυρίως η ιδιωτική κατανάλωση, οι επενδύσεις και οι εξαγωγές υπηρεσιών. Στον αντίποδα, η οικονομία της Ευρωζώνης σημείωσε ήπια ανάπτυξη, με τον ρυθμό της να παραμένει υποτονικός και το 2024, φθάνοντας μόλις στο 0,9%.

Στην Ελλάδα, το ζήτημα του επίμονου υψηλού πληθωρισμού τα τελευταία έτη δείχνει σημάδια διόρθωσης, καθώς ο γενικός πληθωρισμός υποχώρησε περαιτέρω το 2024, φθάνοντας στο 3%. Αυτή η αποκλιμάκωση του πληθωρισμού οφείλεται στις προσπάθειες της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ) και των κεντρικών τραπεζών της χώρας να συγκλίνουν τον πληθωρισμό προς τον μεσοπρόθεσμο στόχο του 2%. Από το 2022, η ΕΚΤ μέσω της συσταλτικής της πολιτικής αύξησε τα επιτόκια, τα οποία διατηρήθηκαν σε υψηλά επίπεδα έως και το 2023, ενώ εντός και της χρήσης του 2024 προχώρησε σταδιακά σε μικρές μειώσεις των μονάδων βάσης των επιτοκίων. Σημαντική πρόκληση για τους υπεύθυνους χάραξης νομισματικής πολιτικής είναι η επιτυχής διαχείριση της σύγκλισης του πληθωρισμού προς τον στόχο, διαμορφώνοντας τη νομισματική πολιτική σε συνάρτηση με την υποκείμενη δυναμική του πληθωρισμού και την εξέλιξη της οικονομικής δραστηριότητας. Στο μεταξύ, στην αποκλιμάκωση του πληθωρισμού θετικά έχει συντελέσει και η ενεργειακή συνιστώσα.

¹ Έκθεση του Διοικητή, Απρίλιος 2025, Τράπεζα της Ελλάδος
(<https://www.bankofgreece.gr/Publications/ekthdkth2024.pdf>)



Στον κλάδο των ακινήτων στον οποίο δραστηριοποιείται ο Όμιλος, το 2024 συνέχισε η προσέλκυση σημαντικού επενδυτικού ενδιαφέροντος, κυρίως από το εξωτερικό, με αποτέλεσμα οι τιμές να κινηθούν περαιτέρω ανοδικά, ιδιαίτερα στα ακίνητα υψηλών προδιαγραφών. Το 2024 αποτέλεσε μια χρονιά-ορόσημο για την ελληνική αγορά ακινήτων, καθώς οι τιμές τους ανήλθαν σε επίπεδα υψηλότερα και από τα προ της κρίσης χρέους επίπεδα του 2008. Η άνοδος των αξιών αναμένεται να συνεχιστεί και το 2025, αλλά με μικρότερη ένταση. Σε αυτό συμβάλλει η σχέση προσφοράς και ζήτησης νεόδμητων διαμερισμάτων, η οποία συντηρεί την οικοδομική δραστηριότητα. Ειδικότερα, η μεγαλύτερη άνοδος τιμών έχει σημειωθεί στην αγορά κατοικίας, ως απόρροια κυρίως της περιορισμένης προσφοράς ακινήτων υψηλών προδιαγραφών.

Σε ό,τι αφορά ιδίως τα τουριστικά και ξενοδοχειακά ακίνητα που αποτελούν το μεγαλύτερο μέρος του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος και με βάση την κατανομή των νέων κεφαλαίων που επενδύθηκαν από τις Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), στη διάρκεια του 2024 ο κλάδος των ξενοδοχείων και της φιλοξενίας υψηλών προδιαγραφών αναδείχθηκε ως ο πλέον δυναμικός τομέας. Οι διεθνείς αφίξεις για τη χρονική περίοδο Ιανουάριο – Νοέμβριο 2024 σημείωσαν αύξηση στην Ελλάδα κατά 9,7% σε σύγκριση με το 2023, και 28,7% σε σύγκριση με το 2022. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, ο αριθμός των ταξιδιωτών ανήλθε σε 36 εκατ.² για το 2024.

Ειδικότερα, ο ξενοδοχειακός κλάδος στην Ελλάδα παρουσιάζει μία σημαντική επέκταση της δυναμικότητάς του σε σχέση με τα προηγούμενα έτη, καθώς τα συνολικά έσοδα αυξήθηκαν κατά 16% σε σχέση με την προηγούμενη χρονιά. Συγκεκριμένα, τα ξενοδοχειακά καταλύματα σημείωσαν μία αύξηση στις κρατήσεις τους κατά 3,4% το 2024 σε σχέση με το 2023, και παράλληλα τα ημερήσια έσοδα ανά δωμάτιο αυξήθηκαν κατά 12%. Μια άλλη σημαντική πτυχή της τουριστικής σεζόν είναι η αύξηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, που φαίνεται να απορροφούν ένα μεγάλο μέρος των τουριστών. Ωστόσο, τον Ιανουάριο του 2025 δημοσιεύθηκε ο νέος Ν. 5170/2025 για τη θέσπιση προδιαγραφών ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, ο οποίος αναμένεται να περιορίσει τη δυναμική των καταλυμάτων που είναι διαθέσιμα για βραχυχρόνιες μισθώσεις. Τα στοιχεία αυτά δείχνουν ότι ο συγκεκριμένος κλάδος των ακινήτων, θα συνεχίσει να έχει δυναμική άνοδο, με τις τιμές ακινήτων και μισθώσεων να αυξάνονται λόγω αυξημένης ζήτησης από τις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις.

Όσον αφορά τα επαγγελματικά ακίνητα, αυτά έχουν επανέλθει πλήρως στα επίπεδα πριν την περίοδο της πανδημίας και η ζήτηση για χώρους καταστημάτων εμφανίζεται αυξημένη, με την προσφορά να παραμένει περιορισμένη τόσο στα μεγάλα εμπορικά κέντρα όσο και στις κύριες εμπορικές οδούς. Μεγαλύτερο ενδιαφέρον εντοπίζεται τόσο σε ακίνητα που υπερτερούν λόγω θέσεων υψηλής εμπορικότητας, όσο και σε ακίνητα που συμβαδίζουν με πρακτικές βιώσιμης ανάπτυξης.

Σύμφωνα με την Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων³ που διεξήχθη από την Τράπεζα της Ελλάδος, οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία του κέντρου της πρωτεύουσας, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2024, κυμάνθηκαν μεταξύ 5,6% και 6,7%, σταθερές σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο. Στο κέντρο της Θεσσαλονίκης, κατά την ίδια περίοδο, οι αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών κυμάνθηκαν μεταξύ 6,5% και 7,4%. Οι αποδόσεις καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στις εμπορικότερες θέσεις του κέντρου της Αθήνας (οδός Ερμού), κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2024, εκτιμάται ότι κυμάνθηκαν μεταξύ 5,2% και 6,0%. Οι αντίστοιχες αποδόσεις του κέντρου της Θεσσαλονίκης (οδός Τσιμισκή) κυμάνθηκαν μεταξύ 5,7% και 6,5%. Τέλος, οι αποδόσεις επαγγελματικών αποθηκών

² Greek Hospitality Industry Performance (GBR Hospitality Quarterly Newsletter 4ο Τρίμηνο 2024)
(<https://www.gbrconsulting.gr/sectors/tourism/newsletters/GBR%20Hospitality%20Newsletter%202024%20Q4.pdf>)

³ Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων, Β' εξάμηνο 2024, Τράπεζα της Ελλάδος
([Μελέτες και αναλύσεις για την ελληνική αγορά ακινήτων](#))



υψηλών προδιαγραφών στην Αττική, κυμάνθηκαν μεταξύ 6,9% και 7,8%. Οι εξελίξεις για την ελληνική οικονομία αναμένεται να είναι θετικές, παρά την αβεβαιότητα που πηγάζει από το διεθνές μακροοικονομικό περιβάλλον.

Επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις

Όπως αναφέρθηκε, ο πληθωρισμός που δεν έχει συγκλίνει προς τον στόχο της ΕΚΤ, καθώς και τα υψηλά επίπεδα των επιτοκίων που συνεχίστηκαν εντός της κλειόμενης χρήσης έχουν επιπτώσεις στην οικονομική κατάσταση του Ομίλου.

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 (Δ.Τ.Κ.) και αναπροσαρμόζονται σε ετήσια βάση. Με τον τρόπο αυτό, διαχειρίζεται αποτελεσματικά τον κίνδυνο του πληθωρισμού και διατηρεί σε πραγματικές τιμές σταθερά τα μισθώματά της.

Σημειώνεται επιπλέον ότι οι ΑΕΕΑΠ εξαιρέθηκαν του ανώτατου ορίου αναπροσαρμογής μισθώματος 3% για εμπορικές και επαγγελματικές μισθώσεις ακινήτων για το έτος 2024 (Ν. 5007/2022, Άρθρο 96 παρ. 3α). Ως αποτέλεσμα, η σημαντική αύξηση στο Δ.Τ.Κ. οδήγησε σε σημαντικές αναπροσαρμογές στα μισθώματα που εισπράττει η Εταιρεία και κατά συνέπεια στα έσοδα και την κερδοφορία της.

Η αποκλιμάκωση του πληθωρισμού διευκόλυνε την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα να περιορίσει την συσταλτική της πολιτική, που είχε ακολουθήσει με τις διαδοχικές αυξήσεις των επιτοκίων. Ως αποτέλεσμα, μειώθηκαν οι δανειακές και φορολογικές υποχρεώσεις του Ομίλου για την κλειόμενη χρήση.

Σημαντικά Γεγονότα κατά την Κλειόμενη Διαχειριστική Χρήση

Εταιρικά γεγονότα

Στις 6 Μαρτίου 2024, η Εταιρεία εξόφλησε ολοσχερώς κατά κεφάλαιο, τόκους και τυχόν έξοδα τις υποχρεώσεις της που συνδέονταν με Ομολογιακό Δάνειο που είχε λάβει το 2018. Το έτος εκείνο, η Εταιρεία είχε προβεί σε έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου συνολικού ύψους € 4,2 εκ.

Στις 8 Μαρτίου 2024, η Εταιρεία εξόφλησε ολοσχερώς κατά κεφάλαιο, τόκους και τυχόν έξοδα τις υποχρεώσεις της που συνδέονταν με δάνειο ύψους € 500χιλ. που είχε λάβει τον Μάρτιο του 2021 από την Optima Bank. Το δάνειο αυτό ήταν μακροπρόθεσμο 5ετούς διάρκειας ύψους € 500.000 με εγγύηση κατά 80% από το Ταμείο Εγγυοδοσίας Επιχειρήσεων COVID-19 της Ελληνικής Αναπτυξιακής Τράπεζας, ενώ για το υπόλοιπο 20% είχε γίνει εκχώρηση λογαριασμού όψεως της Εταιρείας. Παρασχέθηκε περίοδος χάριτος 12 μηνών, με κυμαινόμενο επιτόκιο που υπολογίζονταν σε Euribor τριμήνου πλέον περιθωρίου.

Περαιτέρω, κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση 2024 των μετόχων της Εταιρείας εγκρίθηκε η ανανέωση του προγράμματος απόκτησης ιδίων μετοχών που είχαν εγκριθεί από την Τακτική Γενική Συνέλευση της 02.09.2022, για επιπλέον είκοσι τέσσερις (24) μήνες και με ανώτατο αριθμό μετοχών που θα αποκτηθούν (συμπεριλαμβανομένων των μετοχών τις οποίες έχει ήδη αποκτήσει η Εταιρεία και διατηρεί), συνολικά μέχρι 4.320.000 (δηλ. 10% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου). Οι νέες αγορές, μέχρι συμπλήρωσής του 10% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, αποφασίστηκε να πραγματοποιούνται εντός εύρους τιμών που θα κυμαίνεται μεταξύ € 1,00 (κατώτατο όριο) και € 5,00 (ανώτατο όριο) ανά μετοχή. Οι αποκτήσεις ιδίων μετοχών θα μπορούν να γίνουν για όλους τους σκοπούς που



προβλέπονται στην εθνική και κοινοτική νομοθεσία και σύμφωνα με αυτή. Τέλος, το Διοικητικό Συμβούλιο εξουσιοδοτήθηκε για την υλοποίηση της παραπάνω απόφασης.

Με την από 27 Σεπτεμβρίου 2024 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου εγκρίθηκε η τροποποίηση σύμβασης μίσθωσης με την εταιρεία με την επωνυμία «HOTEL CLUSTER ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία μισθώνει το ακίνητο επί της οδού Φαλήρου 5 και Παρόδου της Λεωφόρου Συγγρού 34. Με την τροποποίηση της σύμβασης μίσθωσης, η οποία έχει αναδρομική ισχύ από την 01.04.2024, συμφωνήθηκε νέο εύλογο μίσθωμα για το ακίνητο, το οποίο ανταποκρίνεται στην τρέχουσα μισθωτική του αξία.

Στις 27 Σεπτεμβρίου 2024, η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση Ομολογιακού Δανείου με την Optima Bank για τη χρηματοδότηση του έργου επί της οδού Φαλήρου 22-22β και Δημητράκοπούλου 21-25 στην Αθήνα. Το Επενδυτικό Σχέδιο της Εταιρείας αφορά τη δημιουργία νέας επιχειρηματικής εγκατάστασης με φιλικές προς το περιβάλλον λειτουργίες με σκοπό να λειτουργήσει από τρίτους ως ξενοδοχείο τεσσάρων αστέρων και 113 δωματίων. Η ανάπτυξη του επενδυτικού σχεδίου που καλείται να υλοποιηθεί από την Εταιρεία είναι συνολικού ύψους € 16.678χιλ.. Η διάρκεια του δανείου θα είναι 15 έτη με διετή περίοδο χάριτος. Το Επενδυτικό Σχέδιο θα χρηματοδοτηθεί κατά 45% από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (TAA), 35% από τραπεζικό δανεισμό και 20% από συμμετοχή με ίδια κεφάλαια.

Την 11η Οκτωβρίου 2024, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την σύσταση της 100% θυγατρικής της Εταιρείας Ρίο Ανάπτυξη Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε. Σκοπός της εν λόγω θυγατρικής είναι να αναλάβει την ανάπτυξη της επικείμενης επένδυσης στο Ρίο Αραχωβίτικα, στο Δήμο Πατρών του Νομού Αχαΐας. Αντίστοιχα, την ίδια ημέρα η Εταιρεία ολοκλήρωσε την σύσταση της 100% θυγατρικής της Εταιρείας Φ Real Estate Μονοπρόσωπη Α.Ε. Σκοπός της εν λόγω θυγατρικής είναι να ολοκληρώσει την επένδυση επί του ακινήτου Φαλήρου 22, Αθήνα.

Στις 6 Νοεμβρίου 2024, η Εταιρεία εξόφλησε ολοσχερώς κατά κεφάλαιο, τόκους και τυχόν έξοδα τις υποχρεώσεις της που συνδέονταν με Ανοιχτό (Αλληλόχρεο) Λογαριασμό αορίστου διάρκειας, μέγιστου ύψους € 5.000.000 σύμφωνα με την σχετική σύμβαση πίστωσης που είχε συνάψει με την Optima Bank. Η πληρωμή του λογαριασμού γίνονταν ανά τρίμηνο, με κυμαινόμενο επιτόκιο που υπολογίζονταν σε Euribor τριμήνου πλέον περιθωρίου και επιβάρυνσης. Η εν λόγω χρηματοδότηση χρησιμοποιήθηκε κυρίως ως ενδιάμεση χρηματοδότηση των κεφαλαιουχικών δαπανών της Εταιρείας αναφορικά με την επένδυση στο ακίνητο Φαλήρου 22, Αθήνα.

Με την από 12 Δεκεμβρίου 2024 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας, αποφασίστηκε η ακύρωση επτακοσίων χιλιάδων (700.000) ιδίων μετοχών που είχε αποκτήσει η Εταιρεία στο πλαίσιο εγκεκριμένων προγραμμάτων επαναγοράς ιδίων μετοχών, με αντίστοιχη μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου, σύμφωνα με τις εφαρμοστέες διατάξεις του Ν. 4548/2018. Οι μετοχές αυτές που ακυρώθηκαν, αντιστοιχούν σε ποσοστό 1,62% του μετοχικού κεφαλαίου και είχαν αποκτηθεί μεταξύ άλλων, κατά το διάστημα από 12.10.2022 έως 19.11.2024 στο πλαίσιο των προγραμμάτων επαναγοράς ιδίων μετοχών που εγκρίθηκαν από τις Τακτικές Γενικές Συνελεύσεις της 02.09.2022 και της 12.08.2024, με μέση τιμή αγοράς 2,8276€ ανά μετοχή. Ακολούθως της ως άνω μεταβολής, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται πλέον στο ποσό των 42.500.000 ευρώ, διαιρούμενο συνολικά σε 42.500.000 κοινές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας 1,00 € εκάστης. Με τη μείωση αυτή, η Εταιρεία πληροί το κριτήριο επαρκούς διασποράς που υποχρεούται να τηρεί κάθε εκδότης σε συνεχή βάση. Ειδικότερα, με βάση την κεφαλαιοποίηση της Εταιρείας, η διασπορά θεωρείται επαρκής, όταν είναι τουλάχιστον 25% του συνόλου των κοινών μετοχών. Την 31 Δεκεμβρίου 2024, η Εταιρεία είχε 26,12% ποσοστό διασποράς.



Ακίνητα & Επενδύσεις

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

Στις 6 Αυγούστου 2024, προχώρησε στην υπογραφή μακροχρόνιας μίσθωσης δύο ακινήτων, για περίοδο 50 ετών. Το πρώτο ακίνητο βρίσκεται στην οδό Ζεύξιδος 8, στη Θεσσαλονίκη, με συνολική επιφάνεια οικοπέδου 289,04 τ.μ. εντός του οποίου έχει ανεγερθεί πολυώροφο κτίριο 8 ορόφων με δώμα συνολικής επιφάνειας περίπου 2.032 τ.μ.. Το δεύτερο ακίνητο βρίσκεται στην οδό Μαυρομματαίων 17, στην Αθήνα, με συνολική επιφάνεια οικοπέδου 592,07 τ.μ., εντός του οποίου έχει ανεγερθεί κτίριο 6 ορόφων με δώμα συνολικής επιφάνειας περίπου 2.648 τ.μ.. Η εταιρεία είναι σε διαδικασία εκπόνησης και ωρίμανσης μελετών για την περαιτέρω αξιοποίηση των ακινήτων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, η θυγατρική εταιρεία του Ομίλου «Pavillem Κτηματική Μονοπρόσωπη Α.Ε.» πώλησε ακίνητο ιδιοκτησίας της επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 14, Αθήνα.

Επιπλέον, σχετικά με τις επενδύσεις σε εξέλιξη:

- Στις 2 Απριλίου 2024, η θυγατρική ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE MON.A.E. έλαβε την με αριθμό 1008181 οικοδομική άδεια για την ανέγερση 5 αστέρων ξενοδοχείου στη θέση «Ξιφιάς» του Δήμου Μονεμβασιάς. Η Εταιρεία πρόκειται να λάβει πιστοποίηση LEED για το έργο αυτό. Το έργο, συνολικού κόστους 6.794χιλ.€, ξεκίνησε τον Απρίλιο και αναμένεται να ολοκληρωθεί το 2026.
- Η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία ωρίμανσης των έργων της στο Ξιφιά της Μονεμβασιάς, στην Φειδίου 8, στην Αθήνα και στο Ρίο, στην Πάτρα.

Εξελίξεις αναφορικά με το ακίνητο Φαλήρου 5, Αθήνα

Στην υπόθεση του ακινήτου της Εταιρείας στην οδό Φαλήρου 5, Αθήνα, έχουν λάβει χώρα κατά το πρώτο εξάμηνο του 2024 τα ακόλουθα σημαντικά γεγονότα:

- Εκδόθηκε το πρακτικό υπ' αριθ. 14/2024 του Συμβουλίου Συμμόρφωσης του ΣτΕ με το οποίο παρασχέθηκε νέα εξάμηνη προθεσμία στη Διοίκηση για την προώθηση του διαγωνισμού ανάθεσης της μελέτης κατεδάφισης των τμημάτων του κτιρίου που χαρακτηρίστηκαν αυθαίρετα, με τη σύνταξη των τευχών δημοπράτησης του έργου των μελετών.
- Με τη με αριθ. ΑΤΤ2100/29.3.2024 έκθεση σφράγισης της ΠΥΤ Αττικής, του Υπουργείου Τουρισμού, σφραγίστηκε το τμήμα του ξενοδοχείου που αφορά τις κατασκευές άνω των 24 μ..

Προοπτικές για τη χρήση 2025

Ο κλάδος των ακινήτων συνεχίζει να αποτελεί έναν από τους πιο δυναμικούς τομείς της οικονομίας στην Ελλάδα. Για το 2025, οι προοπτικές της αγοράς εκτιμάται να είναι θετικές, καθώς η ζήτηση για ακίνητα παραμένει υψηλή, τόσο από Έλληνες όσο και από ξένους επενδυτές. Παράγοντες όπως, ο τουρισμός, το ενδιαφέρον των επενδυτών, καθώς τα προγράμματα στεγαστικής ενίσχυσης της κυβέρνησης δημιουργούν ένα ευνοϊκό περιβάλλον για την ανάπτυξη του κλάδου. Ωστόσο, ο



υψηλός πληθωρισμός, η ανισορροπία προσφοράς και ζήτησης, το αυξανόμενο κόστος κατασκευής και η περαιτέρω αυστηροποίηση των ρυθμίσεων στη βραχυχρόνια μίσθωση ενδέχεται να επηρεάσουν τη δυναμική του κλάδου.

Σε ό,τι αφορά ειδικότερα τον τουρισμό, οι προοπτικές για την τουριστική περίοδο του 2025 είναι θετικές. Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, το 2024 έδειξε ότι ο ελληνικός τουρισμός δεν επηρεάστηκε από τον υψηλό πληθωρισμό, τα χαμηλότερα διαθέσιμα εισοδήματα και την παγκόσμια οικονομική επιβράδυνση. Οι προοπτικές του ελληνικού τουρισμού για το 2025 παρουσιάζονται ευόαινες παρά τις πιέσεις στην εξωτερική ζήτηση, εξαιτίας του υψηλού - αν και επιβραδυνόμενου - πληθωρισμού στα ευρωπαϊκά κράτη.

Τόσο το ενδιαφέρον των επενδυτών, όσο και τα κρατικά προγράμματα ενίσχυσης για τη στέγαση αναμένεται να επηρεάσουν σημαντικά την αγορά. Η ζήτηση για ακίνητα παραμένει υψηλή, ιδίως για κατοικίες μικρού και μεσαίου μεγέθους, οι οποίες επιλέγονται τόσο από επενδυτές που ενδιαφέρονται για την εκμετάλλευσή τους όσο και από νέους αγοραστές. Παράλληλα, οι κατοικίες σε παραθαλάσσιες και τουριστικές περιοχές συνεχίζουν να προσελκύουν ξένους επενδυτές, συμβάλλοντας στη διατήρηση της θετικής δυναμικής της αγοράς.

Στον αντίποδα, το υψηλό κόστος κατασκευής και η περιορισμένη διαθεσιμότητα ακινήτων δημιουργούν πρόσθετες πιέσεις στις τιμές και ενδέχεται να αμβλύνουν το πρόβλημα της ζήτησης. Ένα άλλο κρίσιμο ζήτημα είναι η διατήρηση των επιτοκίων σε υψηλά επίπεδα, γεγονός που μπορεί να περιορίσει τη ρευστότητα της αγοράς.

Στον τομέα των βραχυχρόνιων μισθώσεων, η περαιτέρω αυστηροποίηση του θεσμικού πλαισίου μπορεί να επιφέρει αλλαγές στη στρατηγική των επενδυτών. Οι προτάσεις για περιορισμούς στη διάρκεια μίσθωσης και η ενδεχόμενη αύξηση των φορολογικών επιβαρύνσεων ενδέχεται να μειώσουν την κερδοφορία των ιδιοκτητών και να επηρεάσουν τη δυναμική της αγοράς, ιδιαίτερα στις μεγάλες πόλεις καθώς και σε τουριστικούς προορισμούς.

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 με στόχο τη βέλτιστη κατανομή των κεφαλαίων που είναι προς διάθεση.

Κατά το 2025, 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 χαρτοφυλάκιο της.

Μεταγενέστερα Γεγονότα

Μετά την περίοδο αναφοράς εκδόθηκε το πρακτικό υπ' αρ. 3/2025 της συνεδρίασης της 8.1.2025 του Συμβουλίου Συμμόρφωσης του Συμβουλίου της Επικρατείας που διαπίστωσε καθυστέρηση της Διοίκησης αναφορικά με την προώθηση της κατεδάφισης τμήματος του κτιρίου που της έχει ανατεθεί και όρισε ημερομηνία επανεξέτασης της υπόθεσης την 16.9.2025.

Στις 28 Ιανουαρίου 2025, η Εταιρεία έλαβε την με αριθμό 1322699 οικοδομική άδεια για την αποκατάσταση του ιδιόκτητου διατηρητέου κτιρίου επί της Ασκληπιδίου 96, στην Αθήνα, για την προσθήκη κατ' επέκταση και καθ' ύψος, τις εσωτερικές διαρρυθμίσεις και την ενίσχυση του φέροντος οργανισμού του. Η μελέτη διατηρεί τη βασική εσωτερικού δομή του διατηρητέου, καθώς και διατηρεί πλήρως τη μορφολογία και τα στοιχεία της όψης του. Στο ακίνητο πρόκειται να δημιουργηθούν έξι (6) διαμερίσματα καθώς και δύο (2) χώροι επαγγελματικής χρήσης στο ισόγειο του κτιρίου.



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. 33 Μεταγενέστερα γεγονότα.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2024 δεν διέθετε υποκαταστήματα.

Ίδιες 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 Διοικητικό Συμβούλιο για την υλοποίησή της. Σύμφωνα με την σχετική απόφαση, το Δ.Σ. δικαιούται, μέσα στην προβλεπόμενη από το νόμο 24μηνη 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.

Περαιτέρω, με την από 12 Αυγούστου 2024 Τακτική Γενική Συνέλευση εγκρίθηκε η ανανέωση της έγκρισης και των όρων απόκτησης από την Εταιρεία για 24 μήνες από την παροχή άδειας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 του ν. 4548/2018, όπως ισχύει, ιδίων μετοχών και έως κατ' ανώτατο όριο 4.320.000 ιδίων μετοχών, συμπεριλαμβανομένων στο ποσοστό αυτό των ιδίων μετοχών που έχει ήδη αποκτήσει η Εταιρεία και διατηρεί, με εύρος τιμών αγοράς που θα κυμαίνεται μεταξύ του ενός ευρώ (1,00 €) ανά μετοχή (κατώτατο όριο) και των πέντε ευρώ (5,00 €) ανά μετοχή (ανώτατο όριο) και με ημερομηνία λήξης του ως άνω Προγράμματος την 11η Αυγούστου 2026.

Κατά την 31.12.2024 η Εταιρεία διέθετε 1.881.001 ίδιες μετοχές (4,42% του μετοχικού κεφαλαίου). Η αποτίμηση των μετοχών αυτών ανήλθε κατά την ημερομηνία αυτή σε 7.147.804. Για τις μετοχές αυτές ισχύουν τα ακόλουθα, σύμφωνα με το άρθρο 50 του Ν. 4548/2018 ως ισχύει:

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

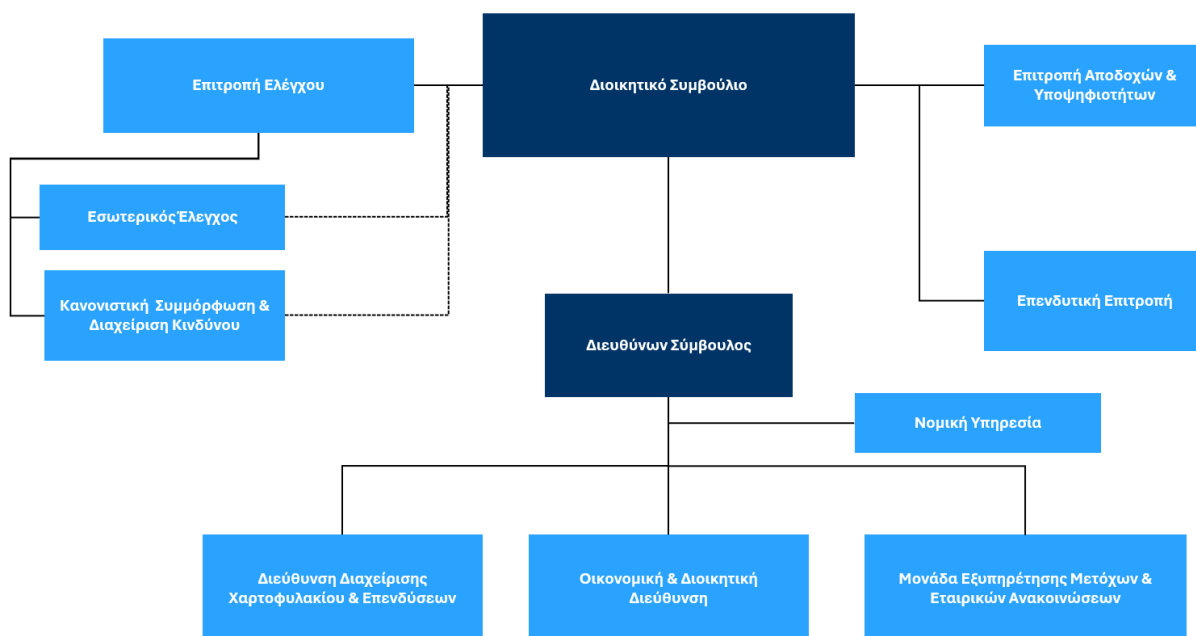
β) Τα μερίσματα που αντιστοιχούν στις ίδιες μετοχές προσαυξάνουν το μέρισμα των λοιπών μετόχων.

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.



Οργανωτική δομή

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



Κατά την 31.12.2024 η Εταιρεία απασχολούσε 9 εργαζόμενους με συμβάσεις εξαρτημένης εργασίας, με προσήλωση στη διατήρηση υψηλού επιπέδου επαγγελματισμού και δεξιοτήτων.

B.3 Σημαντικοί Κίνδυνοι

Ο Όμιλος, λόγω της δραστηριότητάς του στην αγορά ακινήτων, εκτίθεται σε μία πληθώρα κινδύνων, τους οποίους πρέπει εγκαίρως να εντοπίζει και να λαμβάνει υπόψιν για την άμεση πρόληψή τους ή/ και την αντιμετώπισή τους. Οι ενδεχόμενοι κίνδυνοι, που πρέπει να τίθενται υπό διαχείριση, διακρίνονται σε τρεις κατηγορίες: α) τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους που επιμερίζονται σε κίνδυνο αγοράς, πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας, β) τους επιχειρηματικούς κινδύνους, που απαρτίζονται από τον κίνδυνο εποπτικών αρχών & συμμόρφωσης και τον κίνδυνο πληροφοριακών συστημάτων, και γ) τους στρατηγικούς κινδύνους, που επιμερίζονται σε λοιπούς εξωτερικούς κινδύνους και κίνδυνο ανταγωνισμού.

Σε κάθε περίπτωση, ο Όμιλος στοχεύει στην ελαχιστοποίηση των κινδύνων, αξιολογώντας παράλληλα την στρατηγική του και το ρίσκο της απόκλισης από αυτούς, προκειμένου να μην επηρεάσει σημαντικά τη χρηματοοικονομική του απόδοσή.

A) ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

A.1. Κίνδυνος αγοράς

i. Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από την αρνητική μεταβολή της 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 του,
- γεγονότα που αφορούν τους μισθωτές του Ομίλου.

Η αρνητική μεταβολή τόσο στην εύλογη αξία των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του όσο και των μισθωμάτων επηρεάζουν άμεσα τη χρηματοοικονομική θέση του και πιο συγκεκριμένα τα στοιχεία του ενεργητικού του και την κερδοφορία του. Η διαχείριση του κινδύνου γίνεται άμεσα από την λειτουργία των οργάνων της Εταιρείας και συγκεκριμένα από την Επιτροπή Επενδύσεων και το Διοικητικό Συμβούλιο, που μεταξύ άλλων στοχεύουν στη μεγιστοποίηση της αξίας του χαρτοφυλακίου.

Επιπλέον, το θεσμικό πλαίσιο του Ν. 2778/1999 και του πρόσφατου νέου Ν. 5193/2025, όπως ισχύουν και διέπουν τον Όμιλο, προβλέπουν πέρα από την περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της από ανεξάρτητο εκτιμητή και κάποια 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 μισθωμάτων, ο Όμιλος περιορίζει τον κίνδυνο αυτόν μέσω μακροπρόθεσμων λειτουργικών μισθώσεων.

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 (Δ.Τ.Κ.) της Ελλάδος, ενώ παράλληλα προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικής μεταβολής τα μισθώματα να μην μεταβάλλονται. Ακόμη, σε κάποιες μισθωτικές συμβάσεις, ο Όμιλος έχει προβλέψει και κάποιο πρόσθετο περιθώριο (ποσοστό 2,5%) πέραν του Δ.Τ.Κ. Παράλληλα, ο Όμιλος λόγω της δραστηριότητάς του στην αγορά αλλά και ανάπτυξη ακινήτων, επιβαρύνεται με τις αυξήσεις του κόστους κατασκευής των ακινήτων του, τις οποίες αντιμετωπίζει είτε μέσω της προπληρωμής υλικών όταν οι τιμές τους είναι συμφέρουσες είτε μέσω της έγκαιρης ολοκλήρωσης των κατασκευών του.

ii. 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 πηγάζει από τις δανειακές και φορολογικές του υποχρεώσεις.

Εντός της χρήσης 2024, η Εταιρεία προέβη σε εξόφληση τόσο του Ομολογιακού Δανείου που είχε εκταμειώσει το 2018, όσο και του μεσοπρόθεσμου δανείου, μέσω του Ανοικτού (Αλληλόχρεου) Λογαριασμού αορίστου διάρκειας, ύψους € 5.000.000 που χρησιμοποιήθηκε κυρίως ως ενδιάμεση χρηματοδότηση των κεφαλαιουχικών δαπανών της Εταιρείας. Παράλληλα, εκταμίευσε νέο Ομολογιακό Δάνειο εντός του Δ' τριμήνου του 2024, το οποίο θα επηρεάσει σημαντικά τις ταμειακές εκροές του Ομίλου για τη χρήση του 2025.



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.

Τέλος, το Διοικητικό Συμβούλιο ενημερώνεται σχετικώς και εγκαίρως και μέσω της σύνταξης του ετήσιου προϋπολογισμού, στον οποίο προβλέπεται αναπροσαρμογή των οικονομικών στοιχείων βάσει των επιτοκίων και του πληθωρισμού.

Ενδεικτικά αναφέρεται ότι σε περίπτωση που μεταβληθεί το Euribor κατά +1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου για το 2024 θα είναι αντίστοιχα € 8.640 ζημία (λόγω αύξησης του κόστους δανεισμού), ενώ αν μεταβληθεί κατά -1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου για το 2024 θα είναι αντίστοιχα € € 8.640 κέρδος (λόγω μείωσης του κόστους δανεισμού).

iii. Κίνδυνος συναλλάγματος

Για το σύνολο του Ομίλου, δεν υφίσταται κάποιος κίνδυνος λόγω μεταβολών της συναλλαγματικής ισοτιμίας καθώς ούτε κατέχει χρηματικά διαθέσιμα σε ξένο νόμισμα, ούτε συνεργάζεται με προμηθευτές του εξωτερικού.

A.2. Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις, με άμεσο αντίκτυπο στα ταμειακά διαθέσιμα και τις εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου.

Αρχικώς, ο Όμιλος υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών του, δηλαδή την πιθανότητα αυτοί να μην καταβάλλουν τα μισθώματα σύμφωνα με τους συμφωνηθέντες όρους. Για αυτό το λόγο, ο Όμιλος λαμβάνει από τους μισθωτές του εγγυήσεις, στο πλαίσιο των μισθωτικών συμβάσεων. Σε εβδομαδιαία βάση παρακολουθούνται τα υπόλοιπα των πελατών και εφαρμόζεται άμεση αντιμετώπιση, σε περιπτώσεις που υπάρχουν οφειλές μισθωμάτων. Ένα σημαντικό μέρος της έκθεσης του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς ένα μεγάλο τμήμα του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου είναι μισθωμένο σε συνδεδεμένες εταιρείες. Το ποσοστό των μισθωμάτων που προέρχεται από συνδεδεμένες εταιρείες ανέρχεται κατά την 31.12.2024 σε 94,7% έναντι 95,4% στις 31.12.2023 ετησίως (Σημ. 31. 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.

Ακόμη, το σημαντικό μέρος των χρηματικών διαθεσίμων του Ομίλου είναι τοποθετημένα σε μεγάλες συστημικές τράπεζες της Ελλάδας, με ένα μικρότερο μέρος να είναι σε δύο (2) μεγάλες τράπεζες του εξωτερικού, οι οποίες έχουν υψηλό δείκτη πιστοληπτικής ικανότητας.

A.3. 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. Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί ανά τακτά χρονικά διαστήματα, μεταξύ άλλων, το Δείκτη Ρευστότητας και προβαίνει στις ανάλογες αποφάσεις και ενέργειες.

Οι εκτιμώμενες μη προεξοφλημένες συμβατικές εκροές που σχετίζονται με τις υποχρεώσεις (εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις), τα δάνεια και τις υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων, έχουν ως εξής:

Χρήση 2024

Όμιλος	Μέχρι 1 έτος	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Δανειακές υποχρεώσεις - Αποπληρωμή κεφαλαίου	0	4.105.296	1.231.592	5.336.888
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων - Καταβαλλόμενα μισθώματα	26.437	452.768	13.078.123	13.557.328
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	0	1.096.159	1.096.159
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	206.260	0	0	206.260
Σύνολο	232.697	4.558.064	15.405.873	20.196.635

Εταιρεία	Μέχρι 1 έτος	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Δανειακές υποχρεώσεις - Αποπληρωμή κεφαλαίου	0	4.105.296	1.231.592	5.336.888
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων - Καταβαλλόμενα μισθώματα	26.437	452.768	13.078.123	13.557.328
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	0	860.327	860.327
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	180.472	0	0	180.472
Σύνολο	206.909	4.558.064	15.170.041	19.935.015

Χρήση 2023

Όμιλος	Μέχρι 1 έτος	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Δανειακές υποχρεώσεις - Αποπληρωμή κεφαλαίου	755.000	156.250	0	911.250
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων - Καταβαλλόμενα μισθώματα	0	0	0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.236.199	0	1.062.498	4.298.698



Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	141.835	0	0	141.835
Σύνολο	4.133.035	156.250	1.062.498	5.351.783

<u>Εταιρεία</u>	<u>Μέχρι 1 έτος</u>	<u>2 έως 5 έτη</u>	<u>πάνω από 5 έτη</u>	<u>Σύνολο</u>
Δανειακές υποχρεώσεις - Αποπληρωμή κεφαλαίου	755.000	156.250	0	911.250
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων - Καταβαλλόμενα μισθώματα	0	0	0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	0	834.393	834.393
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	141.835	0	0	141.835
Σύνολο	896.835	156.250	834.393	1.887.478

Β) ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Β.1. 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 και 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 υποστηρίξονται 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.

Β.2. Κίνδυνος πληροφοριακών συστημάτων

Ο κίνδυνος των πληροφοριακών συστημάτων σχετίζεται με ενδεχόμενες απειλές που μπορεί να προκύψουν στα συστήματα επικοινωνίας ή/ και μηχανογράφησης της Εταιρείας, με συνέπεια την παρεμπόδιση ή διακοπή των λειτουργιών της. Η Εταιρεία έχει συνάψει συμβάσεις με αξιόπιστους συνεργάτες πληροφοριακών συστημάτων και υποστηρίζεται διαρκώς για την εύρυθμη λειτουργία αυτών.

Γ) ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Γ.1. Εξωτερικοί παράγοντες

Ο Όμιλος επενδύει αποκλειστικά 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 και οι αλλαγές στο φορολογικό καθεστώς των ΑΕΕΑΠ.



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.

Γ.2. Κίνδυνος Ανταγωνισμού

Ο ανταγωνισμός στον κλάδο ακινήτων στην Ελλάδα έχει αυξηθεί, λόγω της ανάπτυξης του και της έντονης ζήτησης τόσο από εγχώριους επενδυτές όσο και από επενδυτές του εξωτερικού. Στο πλαίσιο αυτό, ο Όμιλος πέρα από τα υφιστάμενα κτίρια που διαθέτει, στοχεύει και προχωράει στην ανάπτυξη και ανέγερση δικών του ακινήτων, με βάση υψηλές προδιαγραφές (πιστοποίηση κατά Leed) και τα κριτήρια του ESG, απευθυνόμενος σε ένα ευρύ φάσμα επενδυτών.

Β.4 Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

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

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 31.12.2024 και 31.12.2023 για τον Όμιλο και την Εταιρεία περιγράφονται αναλυτικά στη Σημ. 31 Συνδεδεμένα μέρη.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, ως συνδεδεμένα μέρη 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 το βασικό μέτοχο της εταιρείας και Προέδρο Δ.Σ. Μιχαήλ Ευμορφίδη κατά ποσοστό 50%. Επίσης ο μέτοχος της εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδης διατηρεί τη θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου της συνδεδεμένης.
2.	SPICK AND SPAN ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΠΛΥΝΤΗΡΙΩΝ ΜΟΝ. ΑΕ	123468301000	Η εταιρεία αυτή ελέγχεται από το βασικό μέτοχο της εταιρείας και Προέδρο Δ.Σ. Μιχαήλ Ευμορφίδη.
3.	A. ΤΕΡΖΑΚΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΕ	130004001000	Η εταιρεία αυτή αποτελεί θυγατρική της υπό 2. SPICK AND SPAN Υπηρεσίες Επαγγελματικών Πλυντηρίων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία.



A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΑΡ. ΓΕΜΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΥΝΔΕΣΗΣ
4.	HOTEL CLUSTER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ	144044601000	Η εταιρεία αυτή ελέγχεται από το 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 το 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 το βασικό μέτοχο της εταιρείας και Πρόεδρο Δ.Σ. Μιχαήλ Ευμορφίδη.
7.	TO AND FRO ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΙΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΙΚΕ	145624901000	Η Εταιρεία ελέγχεται από το βασικό μέτοχο της Εταιρείας Παύλο Ευμορφίδη.
8.	COCO-MAT FARMS ΜΟΝ. ΙΚΕ	163880339000	Η Εταιρεία ελέγχεται από τον Δημήτριο – Αλέξανδρο Ευμορφίδη, υιό του βασικού μετόχου της Εταιρείας και Πρόεδρο Δ.Σ. Μιχαήλ Ευμορφίδη.
9.	PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε.	123640801000	Η Εταιρεία αυτή είναι 100% θυγατρική της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ.
10.	CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε.	008007801000	Η Εταιρεία αυτή είναι 100% θυγατρική της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ.
11.	ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝ. ΑΕ	170907001000	Η Εταιρεία αυτή είναι 100% θυγατρική της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ.
12.	Φ REAL ESTATE ΜΟΝ. ΑΕ	179782801000	Η Εταιρεία αυτή είναι 100% θυγατρική της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ.
13.	ΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ. ΑΕ	179783801000	Η Εταιρεία αυτή είναι 100% θυγατρική της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ.
14.	ΜΙΧΑΗΛ Δ. ΕΥΜΟΡΦΙΔΗΣ	-	Βασικός μέτοχος της Εταιρείας
15.	ΠΑΥΛΟΣ Δ. ΕΥΜΟΡΦΙΔΗΣ	-	Βασικός μέτοχος της Εταιρείας
16.	ΌΛΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΕΝΟΤΗΤΑ Β.10 Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης	-	Μέλη Διοίκησης & Διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας και του Ομίλου

Συναλλαγές και διακανονισμοί που δεν περιλαμβάνονται στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Δεν υπάρχουν συναλλαγές, πράξεις, συμβάσεις ή άλλοι διακανονισμοί των εταιρειών του ομίλου, οι οποίοι δεν αναφέρονται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2024.

B.5 Μη Χρηματοοικονομική πληροφόρηση

Η Εταιρεία ενσωματώνει την Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξής της εντός του Κανονισμού Εσωτερικής Λειτουργίας. Στο πλαίσιο αυτό, βρίσκεται σε πορεία περαιτέρω ανάπτυξης της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξής της και του τρίπτυχου Περιβάλλον – Κοινωνία – Διακυβέρνηση (Environment, Social, Governance – ESG), παρακολουθώντας και εξελίσσοντας τη στρατηγική της Βιώσιμης Ανάπτυξης, καθώς αναγνωρίζει ότι αποτελεί σημαντική προϋπόθεση για την μακροχρόνια ανάπτυξή της.



Επιπλέον, σύμφωνα με το άρθρο 151 του Ν. 4548/2018 και το άρθρο 47 του Ν. 5164/2024, η Εταιρεία λόγω του μεγέθους της οντότητάς της δεν εμπίπτει στα υπόχρεα πρόσωπα για την κατάρτιση και δημοσιοποίηση της Έκθεσης Βιωσιμότητας. Η υποχρέωση άρχεται για το οικονομικό έτος 2026.

Εντός της χρήσης 2024, ο Όμιλος εστίασε κυρίως στα ακόλουθα:

Πυλώνας Ε (Environmental) – Περιβάλλον

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην ανάπτυξη ακινήτων και στην υλοποίηση σχετικών κατασκευαστικών έργων. Αναγνωρίζει στο Στρατηγικό του Πλάνο την σημαντικότητα μιας ισορροπημένης οικονομικής ανάπτυξης σε αρμονία με το περιβάλλον, εντός ενός πλαισίου που διαμορφώνεται από τις ανάγκες και τις λειτουργίες των ΑΕΕΑΠ. Λαμβάνει μέριμνα, ώστε η επίδραση στο περιβάλλον να είναι η ελάχιστη δυνατή. Για τον λόγο αυτό, έχει θέσει τους ακόλουθους περιβαλλοντικούς στόχους:

- Για τα υφιστάμενα ακίνητα, ο Όμιλος παρακολουθεί τις περιβαλλοντικές επιδόσεις 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.
- Για τα νέα κτίρια που αναπτύσσει, ο Όμιλος φροντίζει να λαμβάνεται πιστοποίηση κατά LEED τηρώντας όλα τα απαραίτητα κριτήρια, ενώ στο πλαίσιο της συμμόρφωσης με τον ισχύοντα Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης, ελαχιστοποιείται ο περιβαλλοντικός αντίκτυπος από την λειτουργία των κτιρίων.
- Επιλέγει προμηθευτές και συνεργάτες που ακολουθούν φιλικές προς το περιβάλλον πρακτικές, αναφορικά με μεταφορά υλικών, διαχείριση υδάτινων πόρων και αποβλήτων.
- Φροντίζει να αναπτύσσεται περιβαλλοντική συνείδηση στους εργαζόμενους και τους συνεργάτες του Ομίλου μέσα από την ενημέρωσή τους για περιβαλλοντικά θέματα και πρακτικές που ακολουθεί ο Όμιλος.

Για τα παραπάνω θέματα, ο Όμιλος προβαίνει σε ενημερώσεις και ανακοινώσεις προς τους εμπλεκόμενους φορείς και την κοινωνία.

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

Πυλώνας Σ (Social) – Κοινωνία

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.

Η Εταιρεία προασπίζεται την πολυμορφία και τις ίσες ευκαιρίες στον εργασιακό τομέα, δεν κάνει διακρίσεις στην πρόσληψη/επιλογή, στις αποδοχές, την ανάθεση εργασιακών καθηκόντων ή σε λοιπές εργασιακές δραστηριότητες. Ως μονάδα, έχει ως στόχο, μεταξύ άλλων και την ουσιαστική πραγμάτωση του κοινωνικού της ρόλου. Η Εταιρεία αποτελεί μεν οικονομικό οργανισμό με βασικό σκοπό το κέρδος, ταυτόχρονα όμως, επιδιώκει και τη διασφάλιση της ευημερίας των εργαζομένων, τους οποίους αντιμετωπίζει ως σημαντικό παράγοντα της ανάπτυξής της. Ως εκ τούτου, οι εργαζόμενοι



θεωρούνται «ενταγμένοι» στην Εταιρεία, πέρα από τη σχέση παροχής εργασίας - αμοιβής που τους συνδέει με αυτήν, υπό την έννοια ότι η συνεχής βελτίωση των δυνατοτήτων τους και του αποτελέσματος της εργασίας τους συνδέεται άρρηκτα με την πρόοδο της Εταιρείας.

Η λειτουργία της Εταιρείας διέπεται και 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



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. Για αυτό, 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 31.12.2024, απασχολούσε 9 εργαζομένους εκ των οποίων 4 άνδρες και 5 γυναίκες. Οι θυγατρικές δεν απασχολούσαν προσωπικό.

Πυλώνας G (Governance) – Εταιρική Διακυβέρνηση

Για τον τρίτο πυλώνα της Εταιρικής Διακυβέρνησης, η Εταιρεία εφαρμόζει το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο που έχει εισάγει τόσο ο Ν.4706/2020, οι ρυθμίσεις των Εγκυκλίων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όσο και ο Ελληνικός Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης, το οποίο υιοθετεί και εφαρμόζει από τον Ιούλιο 2021. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι η Εταιρεία α) συμμορφώνεται με όλες τις ειδικές πρακτικές του ΕΚΕΔ 2021, εκτός από αυτές που αιτιολογεί τον λόγο απόκλισής της στη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης, και β) εφαρμόζει τις κάτωθι πολιτικές:

- 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.
- Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης
- Πολιτική Ασφάλειας Δεδομένων



Β.6 Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

Σύμφωνα με την παράγραφο 7 και 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007, οι εταιρείες με μετοχές εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά στην Ελλάδα, υποχρεούνται να υποβάλουν την επεξηγηματική έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας με αναλυτικές πληροφορίες για συγκεκριμένα θέματα.

Η παρούσα επεξηγηματική έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, περιέχει πληροφορίες που απαιτούνται σύμφωνα με του Ν. 3556/2007 κατά την ημερομηνία αναφοράς της 31.12.2024.

Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 ανερχόταν στο ποσό των € 42.500.000 διαιρούμενο συνολικά σε 42.500.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1 εκάστη.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, που πραγματοποιήθηκε στις 12 Δεκεμβρίου 2024, αποφάσισε τη μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά 700.000 χιλιάδες μετοχές, και συγκεκριμένα την ακύρωση επτακοσίων χιλιάδων (700.000) ιδίων μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας 1,00€ εκάστης, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 1,62% του μετοχικού κεφαλαίου, οι οποίες αποκτήθηκαν, μεταξύ άλλων, κατά το διάστημα από 12.10.2022 έως 19.11.2024 στο πλαίσιο των προγραμμαμάτων επαναγοράς ιδίων μετοχών που εγκρίθηκαν από τις Τακτικές Γενικές Συνελεύσεις της 02.09.2022 και της 12.08.2024, με μέση τιμή αγοράς 2,8276€ ανά μετοχή.

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

Η 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 στα δικαιώματα ψήφου της Εταιρείας

Τα φυσικά ή/και νομικά πρόσωπα που συμμετέχουν άμεσα ή έμμεσα στην Εταιρεία, κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 9 έως 11 του Ν. 3556/2007, σε ποσοστό άνω του 5% κατά την 31.12.2024 είναι τα εξής:

Μέτοχος	Ποσοστό συμμετοχής
Μιχαήλ Δ. Ευμορφίδης	37,38%
Παύλος Δ. Ευμορφίδης	36,50%

Κανένας άλλος μέτοχος δεν είχε ποσοστό άνω του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά την παραπάνω 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 που απορρέουν από τις μετοχές της.

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, καθώς 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



Διοικητικό Συμβούλιο 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 του 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.

Κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση 2024 των μετόχων της Εταιρείας εγκρίθηκε η ανανέωση του προγράμματος απόκτησης ιδίων μετοχών που είχαν εγκριθεί από την Τακτική Γενική Συνέλευση της 02.09.2022, για επιπλέον είκοσι τέσσερις (24) μήνες και με ανώτατο αριθμό μετοχών που θα αποκτηθούν (συμπεριλαμβανομένων των μετοχών τις οποίες έχει ήδη αποκτήσει η Εταιρεία και διατηρεί), συνολικά μέχρι 4.320.000 (δηλ. 10% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου). Οι νέες αγορές, μέχρι συμπλήρωσης του 10% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, αποφασίστηκε να πραγματοποιούνται εντός εύρους τιμών που θα κυμαίνεται μεταξύ € 1,00 (κατώτατο όριο) και € 5,00 (ανώτατο όριο) ανά μετοχή. Οι αποκτήσεις ιδίων μετοχών θα μπορούν να γίνουν για όλους τους σκοπούς που προβλέπονται στην εθνική και κοινοτική νομοθεσία και σύμφωνα με αυτή. Τέλος, το Διοικητικό Συμβούλιο εξουσιοδοτήθηκε για την υλοποίηση της παραπάνω απόφασης.

Επίσης, με την από 22.05.2023 απόφαση του ΔΣ αποφασίστηκε ότι ο σκοπός του προγράμματος αγοράς ιδίων μετοχών που υλοποιεί η Εταιρεία σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 2 περ. α του κανονισμού (ΕΕ) αριθμ. 596/2014 είναι η μείωση του κεφαλαίου της Εταιρείας.

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.



Β.7 Μεταχείριση των ιδίων μετοχών

Κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση 2024 των μετόχων της Εταιρείας εγκρίθηκε η ανανέωση των όρων απόκτησης ιδίων μετοχών που είχαν εγκριθεί από την Τακτική Γενική Συνέλευση της 02.09.2022, για επιπλέον είκοσι τέσσερις (24) μήνες, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 49 του ν. 4548/2018, όπως ισχύει, και εξουσιοδοτήθηκε σχετικά το Διοικητικό Συμβούλιο 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.

Συγκεκριμένα, εντός της κλειόμενης χρήσης η Εταιρεία απέκτησε 304.299 ίδιες μετοχές με ονομαστική αξία € 304.299 (€ 1 ανά μετοχή), ενώ δεν μεταβιβάστηκαν ίδιες μετοχές. Οι μετοχές που αποκτήθηκαν αντιπροσωπεύουν το 0,71% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Το κόστος κτήσης ανήλθε σε € 1.062.457 (€ 3,38 / μετοχή) ενώ η αξία τους στις 31.12.2024 σε € 1.156.336 (€ 3,80 / μετοχή).

Ως αποτέλεσμα, στις 31.12.2024 και μετά και από την ακύρωση 700.000 ιδίων μετοχών η Εταιρεία διέθετε συνολικά 1.881.001 κοινές μετοχές με ονομαστική αξία € 1.881.001 (€ 1 ανά μετοχή) οι οποίες αντιπροσωπεύουν το 4,42% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Β.8 Πληροφορίες έκθεσης διαχείρισης

Σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018, στην ετήσια έκθεση διαχείρισης του διοικητικού συμβουλίου πρέπει να περιλαμβάνονται και οι ακόλουθες πληροφορίες.

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 οικοπέδο εντός σχεδίου στον παραλιακό οικισμό Ξιφιά του Δήμου Μονεμβασίας.

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

- Ανακατασκευή και μετατροπή κτιρίου γραφείων επί της Ζεύξιδος 8, στη Θεσσαλονίκη, σε ξενοδοχείο και χώρο λιανικής πώλησης στο ισόγειο.
- Ανακατασκευή και μετατροπή του ακινήτου επί της Μαυρομματαίων 17, στην Αθήνα, σε κτίριο μικτής χρήσης γραφείων και διαμερισμάτων.
- 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

B.2 Επιχειρηματική επισκόπηση της παρούσας έκθεσης.

Ύπαρξη υποκαταστημάτων της Εταιρείας

Η Εταιρεία στις 31.12.2024 δεν διέθετε υποκαταστήματα.

Χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων

Η Εταιρεία στις 31.12.2024 δεν διέθετε χρηματοπιστωτικά μέσα.

B.9 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 B.6 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 τη δυνατότητα έκδοσης ή επαναγοράς μετοχών, αυτή περιγράφεται στο τμήμα Β.6 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.10 Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης

Εισαγωγή

Η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 152-153 του Ν. 4548/2018 και των άρθρων 1-24 του Ν. 4706/2020 και το Μέρος Ε' περί Οδηγιών Σύνταξης Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ), που δημοσιεύθηκε τον Ιούνιο του 2021 από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ). Περαιτέρω, η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης ενσωματώνει τη σχετική καθοδήγηση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ιδίως μέσω των Επιστολών με αρ. πρωτ. 428/21.02.2022 και 434/24.02.2025 και των σχετικών Ερωτήσεων και Απαντήσεων αναφορικά με τις διατάξεις των άρθρων 1 – 24 του Ν. 4706/2020 για την Εταιρική Διακυβέρνηση. Η Εταιρεία έχει συμπεριλάβει τη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης ως ειδικό τμήμα της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις, η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας περιλαμβάνει τις ακόλουθες ενότητες:

- Α. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης στον οποίο υπόκειται η Εταιρεία και αποκλίσεις από Ειδικές Πρακτικές του,
- Β. Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας,
- Γ. Σύνθεση και τρόπος λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου και Λοιπών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων,
- Δ. Κύρια χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και Διαχείρισης Κινδύνων σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων,
- Ε. Πολιτική Καταλληλότητας και Πολιτική πολυμορφίας όσον αφορά τη σύνθεση των διαχειριστικών, διοικητικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας
- ΣΤ. Διαδικασίες που διασφαλίζουν επαρκή πληροφόρηση για όλες τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.
- Ζ. Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης (ESG)

Σημειώνεται ότι τα λοιπά πληροφοριακά στοιχεία που απαιτούνται από το άρθρο 4 παρ. 7 και 8 του Ν. 3556/2007 και το άρθρο 10 παρ. 1 της Ευρωπαϊκής Οδηγίας 2004/25/ΕΚ περιλαμβάνονται στην Επεξηγηματική Έκθεση προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, που αποτελεί ειδικό τμήμα της ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

α) Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία με την από 07.07.2021 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου, συμμορφούμενη με το Ν. 4706/2020, έχει υιοθετήσει και εφαρμόζει τις γενικές αρχές του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ - Έκδοση 06/2021) που συντάχθηκε από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ) για τις Εταιρείες με κινητές αξίες εισηγμένες σε



ρυθμιζόμενη αγορά. 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. 4706/2020.

Στον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ) 2021 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 τόσο με τις υποχρεωτικές νομοθετικές ή κανονιστικές διατάξεις όσο και με τις κατευθυντήριες γραμμές της Εγκυκλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Επίσης, υιοθετεί σε σημαντικά υψηλό βαθμό τις ειδικές πρακτικές του ΕΚΕΔ 2021, ενώ για τις αποκλίσεις της από τις Ειδικές Πρακτικές υπάρχει ξεχωριστή τεκμηρίωση στην συνέχεια. Ως προς τις Συστάσεις του ΕΚΕΔ 2021, αυτές λαμβάνονται υπ' όψιν στην κατάρτιση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης.

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

β) Αποκλίσεις από τις Ειδικές Πρακτικές του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και αιτιολόγηση αυτών

Βάσει της αρχής «Συμμόρφωση ή Εξήγηση» (“Comply or Explain”) που διέπει τις ειδικές διατάξεις του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης 2021, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη α) να παραθέτει τα μέρη του Κώδικα από τα οποία αποκλίνει και β) να παρέχει σχετική αιτιολόγηση των λόγων απόκλισης. Η Εταιρεία αποκλίνει από τα μέρη του ΚΕΔ σύμφωνα με τα στοιχεία του ακόλουθου πίνακα:

A/A	Σχετική παρ. ΚΕΔ	Περιγραφή Ειδικής Πρακτικής	Τεκμηρίωση απόκλισης
Μέρος Α		Διοικητικό Συμβούλιο	
1.	1.11	Το Διοικητικό Συμβούλιο ορίζει ή/και οριοθετεί τις αρμοδιότητες του Διευθύνοντος Συμβούλου και του Αναπληρωτή Διευθύνοντος Συμβούλου.	Δεν υφίσταται αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος, λόγω του μεγέθους και του αριθμού των εργαζομένων της Εταιρείας.
2.	2.2.15, 2.2.16, 2.2.18	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. Το ΔΣ λειτουργεί κατανοεί και να διαχειρίζεται θέματα που αφορούν το	Η Εταιρεία κατά την λειτουργία της τηρεί τις συγκεκριμένες Ειδικές Πρακτικές. Στην επόμενη αναθεώρηση της πολιτικής καταλληλότητας θα γίνει αναλυτικότερη αναφορά.



A/A	Σχετική παρ. ΚΕΔ	Περιγραφή Ειδικής Πρακτικής	Τεκμηρίωση απόκλισης
		περιβάλλον, την κοινωνική ευθύνη και τη διακυβέρνηση (ESG).	
		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).	
3.	2.4.10	Το ΔΣ διασφαλίζει ότι οι αποδοχές είναι σύμφωνες με τους δείκτες ESG.	Η Εταιρεία εφαρμόζει σε εθελοντική βάση Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης και έχει ενσωματώσει τις αρχές της, στις επιχειρηματικές της δραστηριότητες καθώς αυτές αποτελούν απαραίτητη προϋπόθεση για τη μακρόχρονη ανάπτυξη της. Προς το παρόν δεν υφίσταται σύνδεση των αμοιβών των εκτελεστικών μελών του Δ.Σ. με σχετικούς δείκτες. Η Εταιρεία εξετάζει το χρονικό πλάνο κατά το οποίο θα προβεί στην εν λόγω σύνδεση, μετά την ολοκλήρωση της πλήρους ανάπτυξης της διαδικασίας Βιώσιμης Ανάπτυξης εντός της προθεσμίας που τίθεται από το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο.
4.	2.4.13 – 2.4.14	Μέρος Α – Ενότητα II, Μέγεθος και σύνθεση του Δ.Σ, ειδικές πρακτικές: 2.4.13 «Η ωρίμανση των δικαιωμάτων προαίρεσης ορίζεται σε διάστημα όχι μικρότερο των τριών (3) ετών από την ημερομηνία χορήγησης τους στα εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου» και 2.4.14 «Οι συμβάσεις των εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου προβλέπουν ότι το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να απαιτήσει την επιστροφή όλου ή μέρους του bonus που έχει απονεμηθεί, λόγω παράβασης συμβατικών όρων ή ανακριβών οικονομικών καταστάσεων προηγούμενων χρήσεων ή γενικώς βάσει εσφαλμένων χρηματοοικονομικών στοιχείων, που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό του bonus αυτού.»	Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις με τέτοιους όρους με τα μέλη του Δ.Σ.
	3.3.4, 3.3.5, 3.3.8, 3.3.12	Μέρος Α – Διοικητικό Συμβούλιο Ενότητα 3 Λειτουργία Διοικητικού Συμβουλίου Ειδικές πρακτικές	Η Εταιρεία ακολουθεί διαδικασία Ετήσιας Αυτοαξιολόγησης των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών



A/A	Σχετική παρ. ΚΕΔ	Περιγραφή Ειδικής Πρακτικής	Τεκμηρίωση απόκλισης
		3.3.4 Το Διοικητικό Συμβούλιο συλλογικά, καθώς και ο Πρόεδρος, ο Διευθύνων Σύμβουλος και τα λοιπά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου αξιολογούνται ετησίως ως προς την αποτελεσματική εκπλήρωση των καθηκόντων τους. Τουλάχιστον ανά τριετία η αξιολόγηση αυτή διευκολύνεται από εξωτερικό σύμβουλο. 3.3.5. Στη διαδικασία αξιολόγησης προΐσταται ο Πρόεδρος σε συνεργασία με την επιτροπή υποψηφιοτήτων. Το Διοικητικό Συμβούλιο επίσης αξιολογεί την επίδοση του Προέδρου του, διαδικασία στην οποία προΐσταται η επιτροπή υποψηφιοτήτων. 3.3.8. Η επιτροπή υποψηφιοτήτων βάσει βέλτιστων πρακτικών, καθορίζει τις παραμέτρους αξιολόγησης και προΐσταται στα εξής: • αξιολόγηση του σώματος του Διοικητικού Συμβουλίου, • ατομικές αξιολογήσεις του Διευθύνοντος Συμβούλου και του Προέδρου, • πλάνο διαδοχής του Διευθύνοντος Συμβούλου και των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, • στοχευμένο προφίλ σύνθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου σε σχέση με την στρατηγική και την πολιτική καταλληλότητας της εταιρείας 3.3.12. Το Διοικητικό Συμβούλιο υπό την καθοδήγηση της επιτροπής υποψηφιοτήτων μεριμνά για την ετήσια αξιολόγηση της απόδοσης του Διευθύνοντος Συμβούλου. Τα αποτελέσματα της αξιολόγησης θα πρέπει να επικοινωνούνται στο Διευθύνοντα Σύμβουλο και να λαμβάνονται υπόψη στον προσδιορισμό των μεταβλητών αποδοχών του.	του ως προς την πλήρωση των κριτηρίων ατομικής και συλλογικής καταλληλότητας που θεσπίζει η Πολιτική Καταλληλότητας. Η Πολιτική Καταλληλότητας προβλέπει ότι η αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου από τρίτους συμβούλους είναι επίσης επιθυμητή. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε να ανατεθεί η διευκόλυνση της διαδικασίας αξιολόγησης από τρίτο σύμβουλο εν ευθέτω χρόνο, δεδομένου του μεγέθους και του προσωπικού που απασχολεί η Εταιρεία.
Μέρος Β		Εταιρικό Συμφέρον	
4.	5.2 έως 5.10	Μέρος Β' Εταιρικό Συμφέρον ΕΝΟΤΗΤΑ V – ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ 5.2 έως 5.10	Η Εταιρεία εφαρμόζει σε εθελοντική βάση Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης η οποία εντάσσεται στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της. Οι ειδικές πρακτικές της 5ης ενότητας «Βιωσιμότητα» του κώδικα καθώς με βάση το άρθρο 151 του ν.4548/2018 δεν έχει εφαρμοστεί ακόμη, καθώς η ευθυγράμμιση της Εταιρείας με τα κριτήρια ESG δεν αποτέλεσε θεσμική της υποχρέωση της για την χρήση 2024. Η Εταιρεία εντός της χρήσης 2025 θα εκπονήσει πλάνο σταδιακής υλοποίησης ενεργειών, ώστε να προετοιμαστεί



A/A	Σχετική παρ. ΚΕΔ	Περιγραφή Ειδικής Πρακτικής	Τεκμηρίωση απόκλισης
			για την εν λόγω συμμόρφωση κατά την προθεσμία βάσει νόμου.

Η Εταιρεία δεν εφαρμόζει πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης επιπλέον των απαιτήσεων της κείμενης νομοθεσίας.

γ) Περιγραφή των κύριων χαρακτηριστικών του συστήματος 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 ορίζονται με ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου και εποπτεύονται από την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας.

Επιτροπή Ελέγχου

Η **Επιτροπή Ελέγχου** που διαθέτει η Εταιρεία αποτελεί θεσπισμένο όργανο, σύμφωνα 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 Διοικητικό Συμβούλιο 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 στο Διευθύνοντα Σύμβουλο και λειτουργικά στην επιτροπή ελέγχου. Ως επικεφαλής της μονάδας εσωτερικού ελέγχου, δεν μπορεί να είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ή μέλος με δικαίωμα ψήφου σε επιτροπές διαρκούς χαρακτήρα της Εταιρείας και να έχει στενούς δεσμούς με οιονδήποτε κατέχει μία από τις παραπάνω ιδιότητες στην Εταιρεία ή σε εταιρεία του Ομίλου.

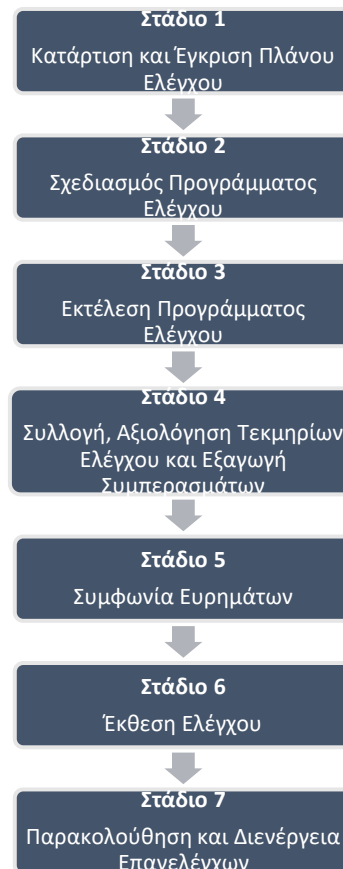
Η Εταιρεία υποχρεούται να ενημερώνει την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς για οποιαδήποτε μεταβολή στα πρόσωπα ή την Οργάνωση του εσωτερικού ελέγχου εντός είκοσι (20) εργάσιμων ημερών από τη μεταβολή αυτήν.

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

- Ακεραιότητα
- Αντικειμενικότητα
- Εμπιστευτικότητα
- Επάρκεια Ικανοτήτων

οι οποίες αναλύονται περαιτέρω στον Κανονισμό.

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





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

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

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

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

Σημειώνεται ότι η Υπεύθυνη της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου αποχώρησε τον Σεπτέμβριο της υπό εξέτασης χρήσης, ολοκληρώνοντας ελέγχους για το Α' και Β' Τρίμηνο. Η Εταιρεία προχώρησε άμεσα σε ενέργειες προς ανεύρεση νέου υποψήφιου Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, μέσω ανάρτησης σχετικής αναγγελίας και μέσω επισταμένων προσπαθειών διερεύνησης υποψηφίων με επάρκεια γνώσεων και εμπειρία. Ωστόσο αυτό δεν κατέστη άμεσα εφικτό. Η νέα Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου προσελήφθη τον Απρίλιο 2025 και βρίσκεται σε διαδικασία κατάρτισης του Απολογισμού της ΜΕΕ για τη χρήση 2024 και της κατάρτισης του Ετήσιου Προγράμματος Εσωτερικού Ελέγχου 2025 προκειμένου να συνεχιστεί απρόσκοπτα η άσκηση της λειτουργίας του εσωτερικού ελέγχου.

Διαχείριση Κινδύνων

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

Η Εταιρεία διαθέτει Πολιτική και Διαδικασία Διαχείρισης Κινδύνων, στα πλαίσια της οποίας, διοργανώθηκαν εσωτερικά συναντήσεις Διαχείρισης Κινδύνων, κατά τις οποίες καταγράφηκαν οι ενδεχόμενοι κίνδυνοι που μπορεί να αντιμετωπίσει



η Εταιρεία, ανά κατηγορία κινδύνων και στην συνέχεια αξιολογήθηκε ο κάθε ένας από αυτούς, με βάση την πιθανότητα και τον αντίκτυπο που θα είχε εάν υλοποιούταν. Η διαδικασία αξιολόγησης αφορούσε την αξιολόγηση της σημαντικότητας κάθε κινδύνου, με βάση:

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

Η Διοίκηση ανταποκρίνεται σε κάθε κίνδυνο λαμβάνοντας υπόψη την ετήσια αξιολόγησή τους, με αποφυγή, μεταφορά, μετριασμό, ή αποδοχή (κάτω του ορίου αποδεκτού επιπέδου). Για κάθε κίνδυνο απόκρισης με μετριασμό, καταγράφονται σχετικά σχέδια δράσης τα οποία παρακολουθούνται περιοδικά από την Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων, ενημερώντας την Διοίκηση, την Επιτροπή Ελέγχου και το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Σε ετήσια βάση το Μητρώο Κινδύνων επισκοπείται προς τυχόν αναθεώρησή του. Η παραπάνω διαδικασία το πραγματοποιήθηκε κατά το Δ τρίμηνο 2024 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, παραμένοντας στο ίδιο επίπεδο με τους κινδύνους του 2023.

Με τη 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 του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης

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 (ΣΕΕ), η οποία αποτελεί μέρος του Κανονισμού Εσωτερικής Λειτουργίας και περιγράφει τη διαδικασία αξιολόγησης, το αντικείμενο αξιολόγησης, τα χαρακτηριστικά των προσώπων που διενεργούν την αξιολόγηση και την περιοδικότητα αυτής. Ο έλεγχος γίνεται με περιοδικότητα 3ετίας, 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.

Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης παρακολούθησε εντός της χρήσης 2024 την υλοποίηση των βελτιωτικών εισηγήσεων σε μη ουσιώδεις ευρήματα που καταγράφηκαν στην αναλυτική έκθεση αξιολόγησης της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2022.



Επιπλέον, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 4 του ν. 4706/2020 «το Διοικητικό Συμβούλιο ορίζει και επιβλέπει την υλοποίηση του συστήματος εταιρικής διακυβέρνησης των διατάξεων 1 έως 24, παρακολουθεί και αξιολογεί περιοδικά ανά τρία (3) τουλάχιστον οικονομικά έτη την εφαρμογή και την αποτελεσματικότητά του, προβαίνοντας στις δέουσες ενέργειες για την αντιμετώπιση ελλείψεων.». Με την υπ' αρ. πρωτ. 604 / 05-03-2024 Επιστολή της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς διευκρινίστηκε ότι «με δεδομένο ότι η αξιολόγηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης πραγματοποιείται περιοδικά ανά τρία τουλάχιστον οικονομικά έτη, η πρώτη αξιολόγησή του αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί το αργότερο έως στις αρχές του 2025, με μέγιστη περίοδο αναφοράς 17.07.2021 – 31.12.2024»

Ένα επαρκές και αποτελεσματικό Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης (εφεξής το «ΣΕΔ») θα πρέπει να συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τα άρθρα 1 έως 24 του Ν. 4706/2020, και θα πρέπει να περιλαμβάνει, όπως αναφέρεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 13 του Ν. 4706/2020 τουλάχιστον τα εξής:

- (α) επαρκές και αποτελεσματικό Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων και κανονιστικής συμμόρφωσης,
- (β) επαρκείς και αποτελεσματικές διαδικασίες για την πρόληψη, τον εντοπισμό και την καταστολή καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων,
- (γ) επαρκείς και αποτελεσματικούς μηχανισμούς επικοινωνίας με τους μετόχους, ώστε να διευκολύνονται η άσκηση των δικαιωμάτων τους και ο ενεργός διάλογος με αυτούς (shareholder engagement),
- (δ) πολιτική αποδοχών, η οποία συνεισφέρει στην επιχειρηματική στρατηγική, στα μακροπρόθεσμα συμφέροντα και στη βιωσιμότητα της Εταιρείας.

Τα ανωτέρω αποτελούν τα Εφαρμοστέα Κριτήρια της εν λόγω αξιολόγησης.

Το Εύρος της Διενεργηθείσας Εργασίας κάλυψε αποκλειστικά διαδικασίες περιορισμένης διασφάλισης σύμφωνα με το Πρόγραμμα Αξιολόγησης ΣΕΔ που εφαρμόστηκε (εφεξής «Πρόγραμμα»), όπως αυτό διαμορφώθηκε με σκοπό την αξιολόγηση της εφαρμογής και της αποτελεσματικότητας του ΣΕΔ της Εταιρείας σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια, προκειμένου να εντοπιστούν τυχόν ουσιώδεις αδυναμίες στο ΣΕΔ.

Ουσιώδης αδυναμία στο ΣΕΔ είναι μια ανεπάρκεια ή ένας συνδυασμός ανεπαρκειών των δικλίδων του ΣΕΔ, η οποία αφορά στη σχεδιαστική τους επάρκεια, έτσι ώστε να υπάρχει εύλογη πιθανότητα να μην αποτραπεί ή να μην εντοπιστεί εγκαίρως ένας σημαντικός κίνδυνος, που έχει αναγνωριστεί από τη διοίκηση της Εταιρείας, (σύμφωνα με τις απαιτήσεις των Εφαρμοστέων Κριτηρίων) και σχετίζεται με τη λειτουργία της Εταιρείας.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω το Διοικητικό Συμβούλιο όρισε με απόφασή του τον Υπεύθυνο Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας όπως προχωρήσει στην εν λόγω αξιολόγηση σύμφωνα με το Πρόγραμμα, λαμβάνοντας υπόψη την πλέον πρόσφατη αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, για την περίοδο από 17.07.2021 – 31.12.2024.

Το αποτέλεσμα την εν λόγω αξιολόγησης καταγράφηκε, σε «Έκθεση Αξιολόγησης ΣΕΔ της Εταιρείας με αναφορά την 31/12/2024» σύμφωνα με τις απαιτήσεις του άρθρου 4 του Ν.4706/2020, η οποία υποβλήθηκε προς Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας διατυπώνοντας το συμπέρασμα ότι:



«Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία μας, όπως αυτή περιγράφεται ανωτέρω στην παράγραφο «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας», καθώς και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, σχετικά με την αξιολόγηση της εφαρμογής και της αποτελεσματικότητας του ΣΕΔ της Εταιρείας, με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2024, δεν έχει υποπέσει στην αντίληψή μας οτιδήποτε θα μπορούσε να θεωρηθεί ως ουσιώδης αδυναμία του ΣΕΔ σύμφωνα με τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από τα Εφαρμοστέα Κριτήρια. Αποκλίσεις από τις ειδικές διατάξεις του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (Ιούνιος 2021) έχουν καταγραφεί προς αποτύπωση στην Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης».

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 γίνουν και με ηλεκτρονικά μέσα.

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

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



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

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

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

Σύνθεση και Λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας

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

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

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

- την έγκριση και παρακολούθηση της μακροπρόθεσμης στρατηγικής και των λειτουργικών στόχων της Εταιρείας
- την έγκριση του ετήσιου προϋπολογισμού και τη λήψη αποφάσεων για σημαντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες, εξαγορές και εκποιήσεις, βάσει και των εισηγήσεων της Επενδυτικής Επιτροπής
- την έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και της κατάστασης επενδύσεων της Εταιρείας
- τη θέσπιση συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης, την επίβλεψη της υλοποίησής του και την αξιολόγηση της εφαρμογής και αποτελεσματικότητάς του ανά τρία (3) έτη
- τη σύνταξη ετήσιας δήλωσης εταιρικής διακυβέρνησης
- τον ορισμό των εκτελεστικών και των μη εκτελεστικών μελών του



- τον έλεγχο συνδρομής των κριτηρίων ανεξαρτησίας των ανεξάρτητων μελών του
- τη διασφάλιση της επαρκούς και αποτελεσματικής λειτουργίας Συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και της ανεξαρτησίας αυτού
- την κατάρτιση και έγκριση της Πολιτικής Καταλληλότητας της Εταιρείας και τον έλεγχο εφαρμογής της
- την επιλογή των μελών της Επιτροπής Αμοιβών και της Επιτροπής Υποψηφιοτήτων
- την επιλογή των μελών της Επιτροπής Ελέγχου, εφόσον πρόκειται για επιτροπή του ΔΣ, σύμφωνα με σχετική απόφαση της Γενικής Συνέλευσης
- την επιλογή και την αντικατάσταση των διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας
- την έγκριση της πολιτικής αποδοχών
- τη σύνταξη ετήσιας έκθεσης αποδοχών
- την παρακολούθηση της αποτελεσματικότητας του συστήματος διοίκησης και την ανάθεση εξουσιών και καθηκόντων στα στελέχη της Εταιρείας
- τη συμμόρφωση με το κανονιστικό και νομοθετικό πλαίσιο, καθώς και τους εσωτερικούς κανονισμούς που διέπουν τη λειτουργία της Εταιρείας
- τη διασφάλιση της αξιοπιστίας πάσης φύσης πληροφοριών που δημοσιοποιούνται

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

Επιπλέον σημειώνονται τα ακόλουθα:

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

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



Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εξελέγησαν από την Γενική Συνέλευση της Εταιρείας της 02.09.2022, με θητεία πέντε (5) ετών, δηλαδή έως την 02.09.2027. Με την συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου που έγινε την ίδια ημέρα, αποφασίστηκε η συγκρότησή του σε σώμα και η σύνθεσή του ως εξής:

A/A	Ονοματεπώνυμο	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 Τρύφων	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 2024, το Δ.Σ. της Εταιρείας συνεδρίασε 30 φορές, με παρόντα πάντα τα μέλη του. Αναλυτικότερα:

Μέλος Δ.Σ.	Θέση στο Δ.Σ.	Θητεία	Αριθμός συνεδριάσεων κατά την περίοδο 2024	Αριθμός συνεδριάσεων που παρευρέθηκαν διά ζώσης ή / και με Teleconference	Ποσοστό (%) των συνεδριάσεων που παρευρέθηκαν
Μιχαήλ Ευμορφίδης	Πρόεδρος	02/09/2022 μέχρι σήμερα	30	30	100%



Μέλος Δ.Σ.	Θέση στο Δ.Σ.	Θητεία	Αριθμός συνεδριάσεων κατά την περίοδο 2024	Αριθμός συνεδριάσεων που παρευρέθηκαν διά ζώσης ή / και με Teleconference	Ποσοστό (%) των συνεδριάσεων που παρευρέθηκαν
Δαυίδ Αράρ	Α' Αντιπρόεδρος	02/09/2022 μέχρι σήμερα	30	30	100%
Θεοχάρης Μικρός – Λαζανάς	Β' Αντιπρόεδρος	02/09/2022 μέχρι σήμερα	30	30	100%
Χρήστος Μπομπόλιας	Διευθύνων Σύμβουλος	02/09/2022 μέχρι σήμερα	30	30	100%
Στυλιανός Αλεξίου	Μέλος	02/09/2022 μέχρι σήμερα	30	30	100%
Ευαγγελία Παλιάρη	Μέλος	02/09/2022 μέχρι σήμερα	30	30	100%
Δημήτριος Τρύφων	Μέλος	02/09/2022 μέχρι σήμερα	30	30	100%

Επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει συστήσει τις εξής τρεις επιτροπές: Επενδυτική Επιτροπή, Επιτροπή Ελέγχου και Επιτροπή Αποδοχών & Υποψηφιοτήτων, οι οποίες αναλύονται ακολούθως.

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 Ν. 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	Ονοματεπώνυμο	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 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 τρίτο ανεξάρτητο πρόσωπο και Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, 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 Εταιρείας <https://www.blekedros.com/el/company/corporate-governance/katastatiko-kanonismoι-politikes>.

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	Ονοματεπώνυμο	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. 4706/2020.

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 Υποψηφιότητων

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιότητων αναφέρεται στο Δ.Σ. και έχει ως σκοπό α) την παροχή συνδρομής στο Δ.Σ. για την κατάρτιση πολιτικής αποδοχών των μελών του Δ.Σ., των διευθυντικών στελεχών και γενικότερα της πολιτικής αμοιβών των στελεχών της Εταιρείας και β) τον εντοπισμό και την πρόταση προς το Δ.Σ. προσώπων που είναι κατάλληλα για την απόκτηση της ιδιότητας του μέλους Δ.Σ. βάσει διαδικασίας που προβλέπεται στον κανονισμό λειτουργίας της, ενώ υποβάλλει πρόταση στη Γενική Συνέλευση για τα κατάλληλα πρόσωπα, ως υποψήφια για την πλήρωση των θέσεων της Επιτροπής Ελέγχου, στις περιπτώσεις που απαιτείται.

Η Επιτροπή 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 αποτελούν την πλειοψηφία των μελών της Επιτροπής. Πρόεδρος της Επιτροπής ορίζεται ένα ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ. Η θητεία της Επιτροπής ορίζεται τριετής, αρχόμενη από τον ορισμό των μελών της από το Δ.Σ. 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	Ονοματεπώνυμο	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 κατά την χρήση 2024 κατόπιν αξιολόγησης της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων διαπιστώθηκε ότι πληρούν τα κριτήρια ανεξαρτησίας, όπως ορίζονται στο άρθρο 9 του Ν. 4706/2020.

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:

- τη σύνταξη επενδυτικών προτάσεων για συναλλαγές επί ακινήτων και την υποβολή τους στην Επενδυτική Επιτροπή
- την υποβολή προτάσεων προς την Επενδυτική Επιτροπή για τον καθορισμό του ύψους των μισθωμάτων των ακινήτων είτε πρόκειται για νέες μισθώσεις είτε πρόκειται για επαναδιαπραγμάτευση υφιστάμενων μισθώσεων με βάση τις αναλύσεις της αγοράς
- την τακτική παρακολούθηση, τήρησης των όρων των μισθωτηρίων συμβολαίων των εκμισθωμένων ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας
- την τακτική παρακολούθηση της κατάστασης των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας και τη διαχείριση τεχνικών εργασιών επί αυτών
- την επίβλεψη ανέγερσης νέου κτιρίου ή τη μετατροπή, ανακατασκευή, επέκταση και αλλαγή χρήσης υφιστάμενων ακινήτων
- την επιμέλεια της ασφάλισης των ακινήτων σύμφωνα με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο
- 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

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
- παντός είδους προμήθειες για λογαριασμό της Εταιρείας
- την παρακολούθηση της τήρησης των οικονομικών όρων των υφιστάμενων συμβάσεων μίσθωσης και την άμεση ενημέρωση του Διευθύνοντος Συμβούλου σε περίπτωση μη τήρησης αυτών σύμφωνα με την Πολιτική Μισθώσεων 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.

Μονάδα εξυπηρέτησης μετόχων και εταιρικών ανακοινώσεων

Η Μονάδα Εξυπηρέτησης Μετόχων & Εταιρικών Ανακοινώσεων αναφέρεται στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας. Η Μονάδα έχει την ευθύνη για την άμεση, ακριβή και ισότιμη πληροφόρηση των μετόχων, καθώς και την υποστήριξή τους, όσον αφορά την άσκηση των δικαιωμάτων τους, με βάση την ισχύουσα νομοθεσία και το καταστατικό της Εταιρείας και προβαίνει στις απαραίτητες ανακοινώσεις που αφορούν ρυθμιζόμενες πληροφορίες. 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, 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 καθώς και των λοιπών εφαρμοστέων διατάξεων.

Ειδικότερα, είναι αρμόδια για:

- την τήρηση και διαρκή ενημέρωση του μητρώου των μετόχων της εταιρείας,
- τη διαχείριση των σχέσεων με τους μετόχους, όπως ενδεικτικά 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
- τη διανομή μερισμάτων και δωρεάν μετοχών, τις πράξεις έκδοσης νέων μετοχών με καταβολή μετρητών, την ανταλλαγή μετοχών, τη χρονική περίοδο άσκησης των σχετικών δικαιωμάτων προτίμησης ή τις μεταβολές στα αρχικά χρονικά περιθώρια, όπως η επέκταση του χρόνου άσκησης των δικαιωμάτων,
- την παροχή πληροφοριών σχετικά με τις τακτικές ή έκτακτες γενικές συνελεύσεις και τις αποφάσεις που λαμβάνονται σε αυτές,
- την απόκτηση ιδίων μετοχών και τη διάθεση και ακύρωσή τους, καθώς και τα προγράμματα διάθεσης μετοχών ή δωρεάν διάθεσης μετοχών σε μέλη του διοικητικού συμβουλίου και στο προσωπικό της Εταιρείας,
- την επικοινωνία και την ανταλλαγή στοιχείων και πληροφοριών με τα κεντρικά αποθετήρια τίτλων και τους διαμεσολαβητές, στο πλαίσιο ταυτοποίησης των μετόχων,



- την ευρύτερη επικοινωνία με τους μετόχους,
- την ενημέρωση των μετόχων, τηρουμένων των προβλέψεων του άρθρου 17 του ν.3556/2007 (Α' 91), για την παροχή διευκολύνσεων και πληροφοριών από εκδότες κινητών αξιών,
- την παρακολούθηση της άσκησης των μετοχικών δικαιωμάτων, ιδίως όσον αφορά τα ποσοστά συμμετοχής των μετόχων, και της άσκησης του δικαιώματος ψήφου στις γενικές συνελεύσεις.
- την ανακοίνωση εταιρικών γεγονότων, σύμφωνα με τις προβλέψεις του ν.4548/2018, με σκοπό την ενημέρωση των μετόχων
- την ενημέρωση του ιστότοπου της Εταιρείας και των γνωστοποιήσεων σύμφωνα με τις προβλέψεις του ν.4706/2020 και του Κανονισμού του Χ.Α.
- Την Κατάρτιση και Επικαιροποίηση των Καταλόγων Υπόχρεων Προσώπων του άρθρου 17 και του άρθρου 19 του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014
- Την προετοιμασία και ανάρτηση δελτίων τύπου
- Την ενημέρωση αναλυτών και την πραγματοποίηση δημόσιων σχέσεων και επικοινωνίας μέσω οργάνωσης και πραγματοποίησης roadshows και events.

Νομική Υπηρεσία

Η Νομική Υπηρεσία αναφέρεται στο 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 και έλεγχος συμβάσεων, συμβολαίων και εγγράφων, ή σχεδίων νομικών εγγράφων στις οποίες θα είναι συμβαλλόμενη η Εταιρεία.
- Δικαστική Εκπροσώπηση της Εταιρείας
- Νομικός έλεγχος ακινήτων
- Εισήγηση για / και παρακολούθηση αναθέσεων σε τρίτους νομικούς συμβούλους
- Παρακολούθηση εκκρεμών νομικών υποθέσεων και παροχή πληροφοριών προς την Διοίκηση προκειμένου ενδεικτικών για τον υπολογισμό των σχετικών προβλέψεων στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας
- Παρακολούθηση αλλαγών στο νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρείας και ενημέρωση αρμοδίων Διευθύνσεων



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.

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 πολύμορφης εμπειρίας και οπτικής που η Εταιρεία επιδιώκει να υπάρχει σε αυτές για τις θέσεις.

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

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

Κατά την κλειόμενη χρήση, η πολιτική πολυμορφίας εφαρμόστηκε με επιτυχία, καθώς μεταξύ άλλων η Εταιρεία συμμορφώθηκε και με την σχετική πρόβλεψη της παρ. 1, εδάφιο β) του Άρθρου 3 του Ν. 4706/2020 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 ζημιογόνες 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 ζημιογόνες 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 2024 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 2024 εξετάστηκαν τα ακόλουθα κυρίως θέματα:

- ενημέρωση του σχεδίου και του προγραμματισμού του ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2023, του χρονοδιαγράμματος, του σκοπού και των σημαντικότερων περιοχών του ελέγχου που θα πραγματοποιηθούν από τους τους τακτικούς ορκωτούς λογιστές της Εταιρείας. Συνάντηση με τους ορκωτούς ελεγκτές κατά τη διάρκεια εκτέλεσής του τακτικού ελέγχου 2023. Συνεδριάσεις με τους ορκωτούς ελεγκτές κατά το στάδιο παρουσίασης της συμπληρωματικής έκθεσης
- γνωστοποίηση των αποτελεσμάτων των ελεγκτικών διαδικασιών που εκτελέσθηκαν στο πλαίσιο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου για την χρήση 2023
- 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 2024 (01.01.2024 - 31.12.2024) και καθορισμός της αμοιβής της
- έλεγχος των εξαμηνιαίων Οικονομικών Καταστάσεων 2024 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 2024, 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 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 εντός της χρήσης 2024 επόπτευσε την πρόοδο υλοποίησης των βελτιωτικών εισηγήσεων επί μη ουσιωδών ευρημάτων που είχαν καταγραφεί στην αναλυτική έκθεση Αξιολόγησης Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, με περίοδο αναφοράς 17.07.2021 – 31.12.2022 και ημερομηνία αναφοράς 31.12.2022 από τον ανεξάρτητο αξιολογητή. Τα ανωτέρω έλαβαν χώρα κατά τις συναντήσεις της Επιτροπής Ελέγχου με την Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης.



Για το έτος 2024 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 2024.
- Επισκόπηση κατάστασης επενδύσεων 30/06/2024.
- Αξιολόγηση στελέχωσης και οργανωτική δομή της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου.
- Ενημέρωση και παρακολούθηση των τριμηνιαίων εκθέσεων της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και των επί αυτών προτάσεων της, για την χρήση 2024, 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 2023 και η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης Κινδύνων 2023.
- Τα αποτελέσματα α) Ελέγχου Συναλλαγών με τα Συνδεδεμένα Μέρη και β) Ελέγχου συμμόρφωσης της εταιρείας με τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.
- η παρακολούθηση των ενεργειών μετριασμού που καταγράφηκαν στο Μητρώο Κινδύνων και την αναθεώρηση αυτού κατά το τέλος της χρήσης 2024.
- 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.
- Εξελίξεις νομοθετικού πλαισίου που αφορούν την Εταιρεία και την εταιρική διακυβέρνηση
- Επιπλέον, η Επιτροπή Ελέγχου επόπτευσε την διαδικασία Αξιολόγησης του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης η οποία έλαβε χώρα εντός της περιόδου από Ιανουάριο έως Απρίλιο 2025. Η αξιολόγηση έγινε από την Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης κατόπιν ανάθεσης με απόφαση Διοικητικού Συμβουλίου.

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 2024, 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:

- Κανονισμός (ΕΕ) 2024/2809 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου (14.11.2024) έχει επέλθει τροποποίηση των κανονισμών (ΕΕ) 2017/1129, (ΕΕ) αριθ. 596/2014 και (ΕΕ) αριθ. 600/2014 προκειμένου να καταστούν οι δημόσιες κεφαλαιαγορές στην Ένωση πιο ελκυστικές για τις εταιρείες και να διευκολυνθεί η πρόσβαση μικρών και μεσαίων επιχειρήσεων σε κεφάλαια
- Κανονισμός 2024/2554 (DORA)
- Νόμος 5164/2024 Ενσωμάτωση της Οδηγίας (ΕΕ) 2022/2464 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 14ης Δεκεμβρίου 2022, για την τροποποίηση του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014, της Οδηγίας 2004/109/ΕΚ, της Οδηγίας 2006/43/ΕΚ και της Οδηγίας 2013/34/ΕΕ, όσον αφορά την υποβολή εκθέσεων βιωσιμότητας από τις εταιρείες (L 322) και της κατ' εξουσιοδότηση Οδηγίας (ΕΕ) 2023/2775 της Επιτροπής, της 17ης Οκτωβρίου 2023, για την τροποποίηση της Οδηγίας 2013/34/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου όσον αφορά τις προσαρμογές των κριτηρίων μεγέθους για τις πολύ μικρές, τις μικρές, τις μεσαίες και τις μεγάλες επιχειρήσεις ή ομίλους

Η Επιτροπή Ελέγχου κατά το 2024 συνεδρίασε 10 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 2024	Αριθμός συνεδριάσεων που παρευρέθηκαν διά ζώσης ή / και με Teleconference	Ποσοστό (%) των συνεδριάσεων που παρευρέθηκαν
Κωνσταντίνος Χυτήρογλου	Πρόεδρος	23/11/2022 μέχρι σήμερα	10	10	100%
Δαυίδ Αράρ	Μέλος	02/09/2022 μέχρι σήμερα	10	10	100%
Αλεξίου Στυλιανός	Μέλος	02/09/2022 έως σήμερα	10	10	100%

Πεπραγμένα Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιότητων

Εντός της κλειόμενης χρήσης του έτους 2024, η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιότητων συνεδρίασε 2 φορές, όπου συζητήθηκαν και διευθετήθηκαν τα ακόλουθα θέματα:

- Ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιότητων
- 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^{ης} 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 εντός της χρήσης 2024	Αριθμός συνεδριάσεων που παρευρέθηκαν διά ζώσης ή / και με Teleconference	Ποσοστό (%) των συνεδριάσεων που παρευρέθηκαν
Ευαγγελία Παλιάρη	Πρόεδρος	02/09/2022 έως σήμερα	2	2	100%
Μιχαήλ Ευμορφίδης	Μέλος	02/09/2022 έως σήμερα	2	2	100%
Δημήτριος Τρύφων	Μέλος	02/09/2022 έως σήμερα	2	2	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. Είναι ο Διευθύνων Σύμβουλος της COCO-MAT Μον. ΑΒΕΕ Οικιακού & Ξενοδοχειακού Εξοπλισμού. Διαθέτει εκτενής επιχειρηματική εμπειρία στον κλάδο των οικιακών ειδών και εξοπλισμού από την ίδρυση και διαχείριση της εταιρίας COCO-MAT, γνώση του κλάδου των ακινήτων με συνολικές επενδύσεις που υπερβαίνουν τα 100 εκ. €, παράλληλη δραστηριοποίηση στον ξενοδοχειακό/ τουριστικό κλάδο με λειτουργία 5 ξενοδοχείων, παροχή επαγγελματικών υπηρεσιών πλύσης με επένδυση στον κλάδο μεγαλύτερη των 20 εκ.

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 Nikon - 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, και 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 ABE καθώς και στην εταιρεία Νιτσιάκος ABEE ως περιφερειακός Διευθυντής όπου απασχολήθηκε ως αρωγός στην ανάπτυξη της επιχείρησης και των πωλήσεων.

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

Από τον Σεπτέμβριο του 2022 συμμετέχει στο Διοικητικό Συμβούλιο της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ 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 τεchnοοικονομικών 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, Avrupa İlişkileri Danışmanlık AŞ (Euroconsultants Turkey) κυρίως σε θέματα παροχής υπηρεσιών προς τον ευρύτερο τουρκικό δημόσιο τομέα.

Το 2012 εντάχθηκε στην COCO-MAT (πρώην MAXI ABEE) ως Οικονομικός Διευθυντής, θέση που διατήρησε μέχρι το 2014. Ασχολήθηκε με την παρακολούθηση και τον έλεγχο του ετήσιου προϋπολογισμού και των ταμειακών ροών του ομίλου,



τον έλεγχο δαπανών και την ετοιμασία χρηματοοικονομικών αναφορών για την Διοίκηση της Εταιρείας. Μετά την διάσπαση της MAXI ABEE στην οποία είχε κεντρικό ρόλο, συνέχισε στην COCO-MAT ABEE ως Διευθυντής Λειτουργιών με ευρύ αντικείμενο: Εφαρμογή και παρακολούθηση της ομαλής λειτουργίας όλων των τμημάτων παραγωγής, προμήθειων, logistics, aftersales, HRM, IT (περίπου 120 άτομα), έλεγχος και έγκριση δαπανών κλπ.

Από το 2014 με την ίδρυση της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ανέλαβε σε αυτή θέση υπευθύνου, με αντικείμενο την οικονομική παρακολούθηση της Εταιρείας. Έχει διατελέσει Αντιπρόεδρος Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος στην ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ. Από το Σεπτέμβριο 2022 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 Epic Investment Services. Έχει εργαστεί ως οικονομικός σύμβουλος στην εταιρεία Merrill Lynch Athens Greece την περίοδο 1997- 1999 και ως Area & Sales Manager στην Τράπεζα Αθηνών Α.Ε. την περίοδο 1993-1997. Τέλος, έχει εργαστεί στην Αυστρία ως Σύμβουλος Πελατών στην Bank Austria AG το διάστημα 1989-1993.

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 στη 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.

Οικονομικός και Διοικητικός Διευθυντής: Μιχάλης Πετρόπουλος

Ο Μιχάλης Πετρόπουλος γεννήθηκε το 1985. Είναι κάτοχος Πτυχίου Οικονομικών Επιστημών του Πανεπιστημίου Πατρών. Είναι μέλος του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδας με επαγγελματική ταυτότητα Α΄ Τάξης. Έχει εργαστεί σε ανάλογες θέσεις στον Όμιλο Ελλάκτωρ για 9 έτη.

Υπεύθυνος Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου: Monica-Lucia Pirtac

Η Monica-Lucia Pirtac γεννήθηκε το 1978 στη Ρουμανία και αργότερα ακολούθησε την επαγγελματική της πορεία σε διεθνές περιβάλλον. Είναι απόφοιτος του Τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιά. Επιπλέον, κατέχει μεταπτυχιακό τίτλο σπουδών στην Εφαρμοσμένη Διαχείριση Κινδύνων με κατεύθυνση τον Εσωτερικό Έλεγχο από το Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών, καθώς και δίπλωμα στη Δημόσια Διοίκηση από το Κολλέγιο "Dimitrie Cantemir" της Ρουμανίας. Γνωρίζει την ελληνική, την αγγλική και την ρουμανική γλώσσα.

Από το 2000 έως και το 2017 έχει εργαστεί στο Δημαρχείο της Ρουμανίας και σε εταιρίες, όπως η Quality Living Development Ltd στην Ελλάδα και τη Ρουμανία. Επίσης έχει εργαστεί στην Vega Salmon GmbH στην Γερμανία καθώς και στην Jumbo SA στην Ελλάδα και τη Ρουμανία.



Από το 2017 έως το 2020 και εκ νέου από το 2022 έως το 2024, εργάστηκε ως Εσωτερικός Ελεγκτής στην εταιρεία Eurofast International Ltd, με αρμοδιότητες στην Ελλάδα, τη Ρουμανία και στις υπόλοιπες χώρες του ομίλου. Συμμετείχε σε ελέγχους σε διεθνές επίπεδο, με στόχο την αξιολόγηση και διασφάλιση της ορθής εφαρμογής των εταιρικών διαδικασιών, πολιτικών και κανονισμών. Είχε ενεργό ρόλο στην ανίχνευση ύποπτων τραπεζικών συναλλαγών, συμβάλλοντας στην αποτροπή σημαντικών οικονομικών ζημιών. Παράλληλα, συνεισέφερε στη βελτιστοποίηση των μηνιαίων ελέγχων του Συστήματος Διαχείρισης Πληροφοριών, βελτιώνοντας την αποδοτικότητα και την ακρίβεια των αναφορών προς τη Διοίκηση. Ανέπτυξε και υλοποίησε στρατηγικές μετριασμού κινδύνων, με στόχο τον περιορισμό λειτουργικών και χρηματοοικονομικών επιπτώσεων. Παρήγαγε αναλυτικές εκθέσεις ελέγχου, περιλαμβάνοντας εφαρμόσιμες συστάσεις για τη λήψη τεκμηριωμένων αποφάσεων. Επιπλέον, παρείχε υποστήριξη σε πελάτες αναφορικά με την ενίσχυση των εσωτερικών δικλίδων ασφαλείας και τη συμμόρφωση με κανονιστικά πρότυπα, ενώ ανέλαβε και την εκτέλεση ειδικών έργων και έκτακτων ελέγχων κατόπιν εντολής του Διοικητικού Συμβουλίου, ενισχύοντας ουσιαστικά το πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων της εταιρείας.

Η κυρία Pirtac διαθέτει ουσιαστικές γνώσεις και εμπειρία σε θέματα εταιρικής διακυβέρνησης, στους τομείς εσωτερικού ελέγχου, διαχείρισης κινδύνων και κανονιστικής συμμόρφωσης, αλλά και βελτίωσης διαδικασιών, διαχείρισης και προμηθειών.

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 31.12.2024 κατείχε 15.884.616 κοινές ονομαστικές μετοχές που αντιστοιχούν στο 36,77% 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 περισσότερων από τα κριτήρια καταλληλότητας, με βάση την πολιτική καταλληλότητας της Εταιρείας, στο πρόσωπο ενός μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, για λόγους που το πρόσωπο αυτό δεν μπορούσε να αποτρέψει ούτε με μέσα άκρας επιμέλειας, το αρμόδιο όργανο της Εταιρείας προβαίνει άμεσα στην παύση και στην αντικατάστασή του εντός τριών (3) μηνών.

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

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

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



- σε περίπτωση σημαντικής επίδρασης στη φήμη ενός μέλους του Δ.Σ.
- σε κάθε περίπτωση επέλευσης γεγονότος που δύναται να επηρεάσει σημαντικά την καταλληλότητα του μέλους του Δ.Σ.

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

Επιπλέον, το Διοικητικό Συμβούλιο δηλώνει ότι τόσο κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσεως 2024 (01.01.2024-31.12.2024), 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 23.12.2024 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 31.12.2024. Αυτές απεικονίζονται στον ακόλουθο πίνακα.

A/A	Ονοματεπώνυμο	Επωνυμία φορέα	Περιγραφή δέσμευσης
1.	Μιχαήλ Ευμορφίδης	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΙΚΙΑΚΟΥ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΤΗΣ ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ: PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Διευθύνων Σύμβουλος Πρόεδρος Δ.Σ.

68



A/A	Ονοματεπώνυμο	Επωνυμία φορέα	Περιγραφή δέσμευσης
		COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΙΚΙΑΚΟΥ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	Διευθυντής Λειτουργιών
		ΑΜΠΕΛΑΣ LUXURY VILLAS MON IKE	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 Ν. 4209/2013, ο οποίος ενσωμάτωσε στην ελληνική νομοθεσία την Οδηγία 2011/61/ΕΕ για τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων και το Ν. 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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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).

ιβ) Πολιτική πολυμορφίας

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

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

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και κάθε τρίτο πρόσωπο στο οποίο έχουν ανατεθεί από αυτό αρμοδιότητες οφείλουν σύμφωνα με το άρθρο 97 του Ν.4548/2018:

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 τη 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 Εταιρεία 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, 30 Απριλίου 2025

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 2024, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών 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 2024, 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 έλεγχο 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 8 και 32 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 έλεγχο μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως. Τα θέματα αυτά και οι σχετιζόμενοι κίνδυνοι ουσιώδους ανακρίβειας αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου

Αντιμετώπιση ελεγκτικού θέματος

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 2024. Όπως αναφέρεται στη σημείωση 8 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας ανέρχεται σε € 127.701 χιλ. και € 101.351 χιλ. αντίστοιχα, αντιπροσωπεύοντας το 89% και 92% 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 2024, ανήλθαν για τον Όμιλο σε € 2.583 χιλ. και για την Εταιρεία σε € 2.285 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 προέβησαν στον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της 31 Δεκεμβρίου 2024.

Οι σημαντικότερες παραδοχές και εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν αφορούν μεταξύ άλλων τις εκτιμήσεις για το προεξόφλητικό 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 εξαχεται 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, παρατίθενται στις

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 2024, 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 πιστοποιημένους εκτιμητές της διοίκησης με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2024 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 2024.
- 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 Δεκεμβρίου 2024.
- 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.

σημειώσεις 2.3, 3.1, 3.2 και 8 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Αναγνώριση Εσόδων και Συμβατικών Υποχρεώσεων από Συμβάσεις Πώλησης Αποθεμάτων Ακινήτων ο έλεγχος των οποίων μεταβιβάζεται σε βάθος χρόνου

Στον Κύκλο εργασιών του Ομίλου περιλαμβάνονται έσοδα από πώληση αποθεμάτων ακινήτων της θυγατρικής εταιρείας PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. ο έλεγχος των οποίων μεταβιβάζεται σε βάθος χρόνου (over-time).

Όπως αναφέρεται στις σημειώσεις 21 και 22 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024, τα έσοδα από συμβάσεις πώλησης αποθεμάτων ακινήτων και οι αντίστοιχες συμβατικές υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία αυτή για τον Όμιλο ανήλθαν σε € 8.400 χιλ. και € 4.765 χιλ. αντίστοιχα.

Οι όροι των συμβάσεων πώλησης αποθεμάτων ακινήτων είναι αρκετά περίπλοκοι και μεγάλο μέρος των εσόδων από υπηρεσίες διαχείρισης κατασκευών αναγνωρίζεται με βάση την εκπλήρωση των υποχρεώσεων εκτέλεσης. Όταν τα έσοδα αναγνωρίζονται σε ποσοστιαία βάση ολοκλήρωσης, περιλαμβάνουν τη χρήση μελλοντικών παραδοχών, συμπεριλαμβανομένων των προβλεπόμενων δαπανών ολοκλήρωσης και της ημερομηνίας ολοκλήρωσης του έργου.

Ειδικότερα, για τις πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων όπου ο έλεγχος του περιουσιακού στοιχείου μεταβιβάζεται σε βάθος χρόνου (over time), τα έσοδα αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της σύμβασης χρησιμοποιώντας τη μέθοδο εισροών, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 15, η οποία βασίζεται στο πραγματικό κόστος που έχει πραγματοποιηθεί για τα συγκεκριμένα αποθέματα ακινήτων μέχρι την ημερομηνία αναφοράς σε σύγκριση με το συνολικό προϋπολογισμένο κόστος για το αντίστοιχο έργο.

Δεδομένων των παραπάνω, απαιτείται σημαντική κρίση από τη διοίκηση του Ομίλου για να καθοριστεί πότε εκπληρώνονται οι υποχρεώσεις εκτέλεσης, ενώ και ο προσδιορισμός του ποσοστού ολοκλήρωσης βάσει κόστους περιλαμβάνει σημαντικές παραδοχές και εκτιμήσεις από τη Διοίκηση αναφορικά με το μέγεθος του προϋπολογισμού κόστους και το χρόνο υλοποίησης των έργων. Συνεπώς, οι εκτιμήσεις της διοίκησης επηρεάζουν σε σημαντικό βαθμό τα έσοδα που αναγνωρίζονται από συμβάσεις πώλησης αποθεμάτων ακινήτων, καθώς οποιεσδήποτε αλλαγές στις παραδοχές που χρησιμοποιούνται για την εκτίμηση του ποσοστού ολοκλήρωσης των κατασκευαστικών έργων μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στα συνολικά έσοδα του Ομίλου.

Επικεντρώσαμε την προσοχή μας στο θέμα αυτό, λόγω του σημαντικού ύψους των εσόδων από συμβάσεις πώλησης αποθεμάτων ακινήτων στα αποτελέσματα του Ομίλου, αλλά και λόγω της σημαντικής κρίσης που απαιτείται από τη διοίκηση σχετικά με τον προσδιορισμό του ποσού των εσόδων που θα αναγνωριστούν στη χρήση λόγω του προϋπολογισμού κόστους και της εκπλήρωσης των υποχρεώσεων εκτέλεσης.

Οι γνωστοποιήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας που σχετίζονται με την αναγνώριση εσόδων σε βάθος χρόνου

Οι ελεγκτικές διαδικασίες που πραγματοποιήσαμε, μεταξύ άλλων για την αναγνώριση εσόδων από συμβάσεις πώλησης αποθεμάτων ακινήτων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024, έχουν ως εξής:

- Κατανοήσαμε τις διαδικασίες του Ομίλου αναφορικά με την αναγνώριση εσόδων από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων ο έλεγχος των οποίων μεταβιβάζεται σε βάθος χρόνου (over-time).
- Επισκοπήσαμε τις συμβάσεις πώλησης αποθεμάτων ακινήτων και εξετάσαμε την καταλληλότητα της εφαρμογής της λογιστικής πολιτικής και των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15.
- Αξιολογήσαμε τις εκτιμήσεις της διοίκησης σχετικά με τις αναμενόμενες δαπάνες ως την ολοκλήρωση των έργων ανατρέχοντας σε υποστηρικτικά έγγραφα, όπως προϋπολογισμούς.
- Επανυπολογίσαμε το έσοδο που αναγνωρίστηκε με τη μέθοδο εισροών σύμφωνα με τις δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν έως την ημερομηνία αναφοράς και αντιπαραβάλαμε δείγμα δαπανών που πραγματοποιήθηκαν τη χρήση 2024 με τα αντίστοιχα παραστατικά.
- Τέλος αξιολογήσαμε την επάρκεια των γνωστοποιήσεων στις σημειώσεις 2.3, 3.3 και 22 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

παρατίθενται στις σημειώσεις 2.3, 3.3 και 22 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Άλλες πληροφορίες

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

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

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

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

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

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

Η Επιτροπή Ελέγχου (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 πολιτικών 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.
 - Σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο του Ομίλου με σκοπό να αποκτήσουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών μονάδων εντός του Ομίλου ως βάση για τη διαμόρφωση γνώμης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την επισκόπηση της διενεργούμενης ελεγκτικής εργασίας για σκοπούς ελέγχου του Ομίλου. 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 1, περιπτώσεις α', αβ' και β', του άρθρου 154Γ του Ν. 4548/2018, 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 του Ν. 4548/2018, εξαιρούμενης της απαίτησης υποβολής έκθεσης βιωσιμότητας της παραγράφου 5^α του άρθρου 150 του ίδιου νόμου, και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2024.

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 12/08/2024 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Έκτοτε ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί για μια συνολική περίοδο δύο ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των.

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

Υποκείμενο Θέμα

Αναλάβαμε την ανάθεση εύλογης διασφάλισης με σκοπό να εξετάσουμε τα ψηφιακά αρχεία της εταιρείας «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ (εφεξής Εταιρεία ή/και Όμιλος), τα οποία καταρτίστηκαν σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF), και τα οποία περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024, σε μορφή XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL (213800Q23BDHSW1OQT90-2024-12-31-el.zip) με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών (Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων), (εφεξής «Υποκείμενο θέμα»), προκειμένου να διαπιστώσουμε ότι καταρτίστηκε σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται στην ενότητα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Εφαρμοστέα κριτήρια

Τα Εφαρμοστέα κριτήρια για το Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) ορίζονται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Ε.Ε) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 2020/1989 (εφεξής Κανονισμός ESEF) και την 2020/C 379/01 Ερμηνευτική Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 10^{ης} Νοεμβρίου 2020, όπως προβλέπεται από το Ν.3556/2007 και τις σχετικές ανακοινώσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Συνοπτικά τα κριτήρια αυτά προβλέπουν, μεταξύ άλλων, ότι:

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

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 2024, σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια, 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 η έκδοση της παρούσας Έκθεσης αναφορικά με την αξιολόγηση του Υποκείμενου Θέματος, με βάση τη διενεργηθείσα εργασία μας, η οποία περιγράφεται παρακάτω στην ενότητα «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας».

Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 (Αναθεωρημένο) “Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης” (εφεξής “ΔΠΑΔ 3000”).

Το ΔΠΑΔ 3000 απαιτεί να σχεδιάζουμε και να διενεργούμε την εργασία μας έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη η διασφάλιση για την αξιολόγηση του Υποκείμενου Θέματος σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια. Στο πλαίσιο των διενεργούμενων διαδικασιών εκτιμούμε τον κίνδυνο ουσιώδους σφάλματος των πληροφοριών που σχετίζονται με το Υποκείμενο Θέμα.

Θεωρούμε ότι τα στοιχεία που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα και υποστηρίζουν το συμπέρασμα που διατυπώνεται στην παρούσα έκθεση διασφάλισης.

Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας

Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τον Όμιλο, καθ’ όλη τη διάρκεια της παρούσας ανάθεσης και έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), 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 χρηματοοικονομικών 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.

Εύρος διενεργηθείσας εργασίας

Η εργασία διασφάλισης που διενεργήσαμε καλύπτει περιοριστικά τα αντικείμενα που περιλαμβάνονται στην υπ’ αρ. 214/4/11-02-2022 Απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (ΕΛΤΕ) και στις «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, έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας που καταρτίστηκαν από τη διοίκηση συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Εγγενείς περιορισμοί

Η εργασία μας κάλυψε τα αντικείμενα που αναφέρονται στην ενότητα «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας» για την απόκτηση εύλογης διασφάλισης με βάση τις διαδικασίες που περιγράφονται. Στο πλαίσιο αυτό, η εργασία που διενεργήσαμε δεν θα μπορούσε να διασφαλίσει απόλυτα ότι θα αποκαλυφθούν όλα τα θέματα που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ως ουσιώδεις αδυναμίες.

Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, διατυπώνουμε το συμπέρασμα ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024, σε μορφή αρχείου

ΧΗΤΜΛ, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL (213800Q23BDHSW1OQT90-2024-12-31-el.zip) (με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών, έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
Λ. Ηρακλείου 531, Ν. Ηράκλειο
ΑΜ ΣΟΕΛ: 146Νέο Ηράκλειο, 30/04/2025
Η Ορκωτή Ελέγκτρια ΛογίστριαΜαρία Α. Λυμπέρη
Α.Μ. Σ.ΟΕΛ: 52761

**Δ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2024****Δ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού					
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Σημ. 6	227	16	227	16
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	Σημ. 7	4.000	5.600	4.000	5.600
Επενδύσεις σε ακίνητα	Σημ. 8	127.701.280	118.632.330	101.350.780	93.020.830
Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις	Σημ. 9	0	0	2.050.002	2.000.002
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	Σημ. 10	5.400	5.400	5.400	5.400
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		127.710.907	118.643.345	103.410.409	95.031.847
Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού					
Πελάτες, απαιτήσεις από πώληση ακινήτου και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	Σημ. 11	13.738.516	545.746	416.407	545.746
Λοιπές απαιτήσεις	Σημ. 12	149.493	370.681	5.746.987	1.657.605
Αποθέματα Ακινήτων	Σημ. 13	0	0	0	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Σημ. 14	1.633.700	1.947.787	631.033	572.301
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		15.521.710	2.864.214	6.794.427	2.775.652
Σύνολο ενεργητικού		143.232.616	121.507.559	110.204.836	97.807.499
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	Σημ. 15	42.500.000	43.200.000	42.500.000	43.200.000
Διαφορά υπέρ το άρτιο		4.680.000	4.680.000	4.680.000	4.680.000
Αποθεματικά	Σημ. 16	20.274.941	14.806.463	19.795.198	14.569.244
Ίδιες μετοχές		-4.187.710	-5.104.573	-4.187.710	-5.104.573
Αποτελέσματα εις νέο		53.861.377	53.106.188	26.504.366	29.999.475
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		117.128.608	110.688.079	89.291.854	87.344.147
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	Σημ. 17	5.336.888	156.250	5.336.888	156.250
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Σημ. 18	2.483	7.563	2.483	7.563
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	Σημ. 19	3.379.110	0	3.379.110	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 20	1.096.159	4.298.698	860.327	4.070.592
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		9.814.640	4.462.511	9.578.808	4.234.405
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 21	206.260	141.835	180.472	141.835
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	Σημ. 21	636.313	440.186	482.351	323.149
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	Σημ. 19	237.547	755.000	237.547	755.000
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 20	15.209.248	5.019.948	10.433.804	5.008.963
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		16.289.368	6.356.969	11.334.174	6.228.947
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		143.232.616	121.507.559	110.204.836	97.807.499

Οι σημειώσεις στις σελίδες 87 έως 155 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	
		01.01.2024	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2023
		– 31.12.2024	– 31.12.2023	– 31.12.2024	– 31.12.2023
Κύκλος εργασιών	Σημ. 5, Σημ. 22	14.630.952	6.701.885	4.826.539	5.343.105
Μικτό κέρδος		14.630.952	6.701.885	4.826.539	5.343.105
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	Σημ. 8	2.583.208	5.985.661	2.284.768	4.881.861
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	Σημ. 23	-435.783	-534.830	-406.280	-496.936
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	Σημ. 24	-230.839	-162.994	-230.839	-162.994
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	Σημ. 25	-322.938	-271.087	-262.694	-251.312
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	Σημ. 11	-55.156	-141.860	-55.156	-141.860
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	Σημ. 6, Σημ. 25	-1.619	-1.784	-1.619	-1.784
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων	Σημ. 13	-4.396.727	0	0	0
Λοιπά έσοδα	Σημ. 26	465.198	185.683	465.198	69.954
Λοιπά έξοδα	Σημ. 27	-2.156.528	-3.146.533	-2.150.442	-3.133.278
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		10.079.767	8.614.141	4.469.475	6.106.757
Έσοδα από τόκους	Σημ. 28	0	0	0	0
Έσοδα από επενδύσεις	Σημ. 28	0	0	980.000	1.170.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα	Σημ. 28	-426.632	-113.201	-424.172	-112.992
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		9.653.135	8.500.940	5.025.303	7.163.765
Φόρος εισοδήματος	Σημ. 29	-597.764	-821.550	-462.753	-639.036
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους		9.055.371	7.679.391	4.562.549	6.524.729
Λοιπά συνολικά έσοδα					
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες) από προγράμματα καθορισμένων παροχών (αποζημίωση προσωπικού)	Σημ. 18	7.135	1.225	7.135	1.225
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα		9.062.506	7.680.616	4.569.684	6.525.954
Βασικά Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	Σημ. 30	0,22	0,19	0,11	0,16
Βασικά και μειωμένα					

Οι σημειώσεις στις σελίδες 87 έως 155 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	Ίδιες μετοχές	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2023	43.200.000	9.000.000	-1.295.350	817.714	18.968.927	40.445.395	111.136.685
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
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	43.200.000	4.680.000	-5.104.573	940.885	18.970.152	48.001.615	110.688.079
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο	Ίδιες μετοχές	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2024	43.200.000	4.680.000	-5.104.573	940.885	18.970.152	48.001.615	110.688.079
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου						9.055.371	9.055.371
Αναλογιστικά Κέρδη / (Ζημίες)					7.135		7.135
Διανομή μερίσματος						-1.559.520	-1.559.520
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού				356.769		-356.769	0
Αγορά ιδίων μετοχών			-1.062.457				-1.062.457
Ακύρωση ιδίων μετοχών	-700.000		1.979.320			-1.279.320	0
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου							0
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου							0
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	42.500.000	4.680.000	-4.187.710	1.297.654	18.977.287	53.861.377	117.128.608



ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο	Ίδιες μετοχές	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2023	43.200.000	9.000.000	-1.295.350	621.461	18.968.927	18.452.378	88.947.415
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους						6.524.729	6.524.729
Αναλογιστικά Κέρδη / (Ζημίες)					1.225		1.225
Διανομή μερίσματος							0
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
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	43.200.000	4.680.000	-5.104.573	703.666	18.970.152	24.894.902	87.344.147

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2024	43.200.000	4.680.000	-5.104.573	703.666	18.970.152	24.894.902	87.344.147
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους						4.562.549	4.562.549
Αναλογιστικά Κέρδη / (Ζημίες)					7.135		7.135
Διανομή μερίσματος						-1.559.520	-1.559.520
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού				114.246		-114.246	0
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου							0
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου							0
Αγορά ιδίων μετοχών			-1.062.457				-1.062.457
Ακύρωση ιδίων μετοχών	-700.000		1.979.320			-1.279.320	0
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	42.500.000	4.680.000	-4.187.710	817.912	18.977.287	26.504.366	89.291.854

Οι σημειώσεις στις σελίδες 87 έως 155 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων .

**Δ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών**

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	01.01.2024 – 31.12.2024	01.01.2023 – 31.12.2023	01.01.2024 – 31.12.2024	01.01.2023 – 31.12.2023
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>				
Κέρδη (Ζημιές) προ φόρων	9.653.135	8.500.940	5.025.303	7.163.765
Προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	19	1.784	19	1.784
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	1.600	0	1.600	0
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-2.583.208	-5.985.661	-2.284.768	-4.881.861
Προβλέψεις	2.175.241	2.355.021	2.175.241	2.355.021
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	0	357.000	0	357.000
Έσοδα από επενδύσεις	0	0	-980.000	-1.170.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα	249.323	113.188	246.863	112.992
Χρεωστικοί τόκοι μισθώσεων ΔΠΧΑ 16	177.310	0	177.310	0
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	-21.016.479	-359.919	-7.580.984	-426.569
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	12.773.501	-217.612	3.469.078	-98.296
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>	1.430.441	4.764.741	249.662	3.413.836
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-237.065	-113.188	-234.605	-112.992
Καταβληθείς φόρος	-340.503	-830.791	-259.925	-692.374
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	<u>852.873</u>	<u>3.820.763</u>	<u>-244.868</u>	<u>2.608.471</u>
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>				
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	0	-4.812.696	0	-4.812.696
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	-3.019.958	-1.112.968	-2.579.398	-1.085.268
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	-230	3.440	-230	0
Απόκτηση συμμετοχής (μείον τα διαθέσιμα που αποκτήθηκαν)	0	0	-50.000	-1.060.000
Εισπράξεις από επένδυση σε θυγατρικές	0	0	100.000	100.000
Μερίσματα εισπραχθέντα	0	0	980.000	1.170.000
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	<u>-3.020.188</u>	<u>-5.922.223</u>	<u>-1.549.628</u>	<u>-5.687.963</u>
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>				
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0	0	0
Πληρωμές για μείωση μετοχικού κεφαλαίου	0	-4.320.000	0	-4.320.000
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	13.836.888	0	13.836.888	0
Πληρωμές υποχρεώσεων μίσθωσης	-26.437	0	-26.437	0
Εκροές για αγορά ιδίων μετοχών	-986.453	-3.801.587	-986.453	-3.801.587
Μερίσματα καταβληθέντα	-1.559.520	0	-1.559.520	0
Εξοφλήσεις δανείων	-9.411.250	-965.000	-9.411.250	-965.000
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	<u>1.853.228</u>	<u>-9.086.587</u>	<u>1.853.228</u>	<u>-9.086.587</u>
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	<u>-314.087</u>	<u>-11.188.047</u>	<u>58.732</u>	<u>-12.166.079</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	<u>1.947.787</u>	<u>13.135.833</u>	<u>572.301</u>	<u>12.738.380</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	<u>1.633.700</u>	<u>1.947.787</u>	<u>631.033</u>	<u>572.301</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 87 έως 155 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.

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 2024 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου ήταν 9 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.

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 30^η Απριλίου 2025, 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 2024 που καλύπτουν περίοδο από την 1η Ιανουαρίου έως και την 31η Δεκεμβρίου 2024, έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι λογιστικές πολιτικές είναι συνεπείς με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν την προηγούμενη χρήση, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω (Σημείωση 2.2).

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα που αποτιμώνται σε εύλογη αξία.



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.

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. Ακόμη για την εξασφάλιση σταθερών εισοδημάτων, καταρτίζει κλειστές μακροχρόνιες μισθωτικές συμβάσεις.

Η προετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη χρήση σημαντικών παραδοχών και εκτιμήσεων, καθώς και την εφαρμογή κρίσης από τη Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών. Αλλαγές στις παραδοχές ενδεχομένως να επηρεάσουν την αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού καθώς και την αναγνώριση ενδεχόμενων υποχρεώσεων. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα δημοσιευμένα.

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

2.2 Νέα Λογιστικά Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

Τα ακόλουθα νέα πρότυπα, οι τροποποιήσεις προτύπων και οι διερμηνείες έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2024 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών είναι ότι δεν έχουν και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2024)

- **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.

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

Τον Σεπτέμβριο του 2022, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» με τις οποίες προστίθενται απαιτήσεις για τον τρόπο με τον οποίο μια εταιρεία λογιστικοποιεί μία πώληση και επαναμίσθωση ("sale and leaseback") μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Η πώληση και επαναμίσθωση είναι μια συναλλαγή κατά την οποία, μια εταιρεία πουλά ένα περιουσιακό στοιχείο και μισθώνει το ίδιο περιουσιακό στοιχείο πίσω για μια χρονική περίοδο από τον νέο ιδιοκτήτη. Το ΔΠΧΑ 16 περιλαμβάνει απαιτήσεις σχετικά με τον τρόπο λογιστικής πώλησης και επαναμίσθωσης κατά την ημερομηνία που πραγματοποιείται η συναλλαγή. Ωστόσο, το πρότυπο δεν είχε προσδιορίσει τον τρόπο επιμέτρησης της συναλλαγής μετά την ημερομηνία αυτής. Οι τροποποιήσεις που εκδόθηκαν προσθέτουν στις απαιτήσεις πώλησης και επαναμίσθωσης του ΔΠΧΑ 16, υποστηρίζοντας έτσι τη συνεπή εφαρμογή του λογιστικού προτύπου. Αυτές οι τροποποιήσεις δεν θα αλλάξουν το λογιστικό χειρισμό για τις μισθώσεις εκτός από αυτές που προκύπτουν από μια συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα»- Γνωστοποιήσεις: Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες Προμηθευτών (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2024)

Τον Μάιο του 2023, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις («Supplier Finance Arrangements»), οι οποίες τροποποίησαν το ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και το ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις». Με τις νέες τροποποιήσεις απαιτείται από μια οικονομική οντότητα να παρέχει επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις σχετικά με τις ρυθμίσεις χρηματοδότησης προμηθευτή. Οι εν λόγω γνωστοποιήσεις έχουν ως σκοπό να βοηθήσουν τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων α) να αξιολογήσουν τον τρόπο που οι ρυθμίσεις χρηματοδότησης προμηθευτή επηρεάζουν τις υποχρεώσεις και τις ταμειακές ροές μιας οικονομικής οντότητας, και β) να κατανοήσουν την επίδραση των ρυθμίσεων χρηματοδότησης προμηθευτή στους κινδύνους ρευστότητας και πώς θα μπορούσε να επηρεαστεί η οικονομική οντότητα εάν τα εν λόγω χρηματοοικονομικά εργαλεία δεν είναι πλέον διαθέσιμα. Οι τροποποιήσεις στο IAS 7 και το IFRS 7 ισχύουν για τη λογιστική περίοδο από την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2024. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

**Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους**

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

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» (Τροποποιήσεις) - Μη δυνατότητα ανταλλαγής νομίσματος (εφαρμόζεται στις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2025)

Τον Αύγουστο του 2023, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος» με τις οποίες απαιτείται από τις οικονομικές οντότητες να παρέχουν πιο χρήσιμες πληροφορίες στις οικονομικές τους καταστάσεις όταν ένα νόμισμα δεν μπορεί να ανταλλαχθεί σε ένα άλλο νόμισμα. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν την εισαγωγή του ορισμού της ανταλλαξιμότητας ενός νομίσματος, καθώς και τη διαδικασία με την οποία η οικονομική οντότητα θα πρέπει να αξιολογεί αυτήν την ανταλλαξιμότητα. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση αναφορικά με το πώς πρέπει η οικονομική οντότητα να υπολογίζει την συναλλαγματική ισοτιμία (spot rate) στις περιπτώσεις όπου το νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο και απαιτούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις σε περιπτώσεις όπου μια οικονομική οντότητα έχει υπολογίσει μια συναλλαγματική ισοτιμία λόγω έλλειψης ανταλλαξιμότητας. Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 ισχύουν για τη λογιστική περίοδο από την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025. Ο Όμιλος / Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του / της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία επίδραση. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027)

Τον Απρίλιο του 2024, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 18 το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων». Σκοπός του Προτύπου είναι να βελτιώσει τον τρόπο που παρέχονται οι πληροφορίες στις οικονομικές καταστάσεις μιας οικονομικής οντότητας ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης και των γνωστοποιήσεων επί των οικονομικών καταστάσεων. Συγκεκριμένα, το Πρότυπο θα βελτιώσει την ποιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης λόγω: α) της απαίτησης καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων, β) της απαίτησης να γνωστοποιούνται σε ξεχωριστή σημείωση των οικονομικών καταστάσεων οι δείκτες απόδοσης που έχουν καθοριστεί από τη διοίκηση της επιχείρησης (Management-defined Performance Measures) γ) των νέων αρχών για ομαδοποίηση/διαχωρισμό της πληροφορίας (aggregation - disaggregation). Ο Όμιλος / Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του / της Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027)

Το Μάιο του 2024, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις». Το νέο πρότυπο επιτρέπει στις οικονομικές οντότητες που πληρούν τις προϋποθέσεις του, να επιλέξουν να εφαρμόσουν τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 19 αντί των απαιτήσεων γνωστοποίησης που ορίζονται στα άλλα ΔΠΧΑ. Το ΔΠΧΑ 19 λειτουργεί παράλληλα με τα άλλα ΔΠΧΑ, καθώς οι θυγατρικές θα πρέπει να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις επιμέτρησης, αναγνώρισης και



παρουσίασης που ορίζονται στα άλλα ΔΠΧΑ και τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων που περιγράφονται στο ΔΠΧΑ 19. Απλοποιείται έτσι η προετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων για τις θυγατρικές που πληρούν τις προϋποθέσεις εφαρμογής αυτού του προτύπου ενώ ταυτόχρονα διατηρείται η χρησιμότητά τους για τους χρήστες. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους με ημερομηνία έναρξης την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027. Ο Όμιλος / Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του / της Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 9 - Τροποποιήσεις στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των Χρηματοοικονομικών μέσων (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2026)

Το Μάιο του 2024, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις για τις απαιτήσεις ταξινόμησης και επιμέτρησης του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και αντίστοιχες γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις». Ειδικότερα, με τις νέες τροποποιήσεις διευκρινίζεται πότε πρέπει να αποαναγνωρίζεται μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν η εξόφλησή της γίνεται μέσω ηλεκτρονικής πληρωμής. Επίσης, παρέχεται επιπλέον καθοδήγηση για την αξιολόγηση των χαρακτηριστικών συμβατικών ταμειακών ροών για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία συνδεδεμένα με κριτήρια ESG (περιβαλλοντικά, κοινωνικά και εταιρικής διακυβέρνησης). Επιπλέον, τροποποιήθηκαν οι απαιτήσεις γνωστοποιήσεων σχετικά με τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων και προστέθηκαν απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για χρηματοοικονομικά μέσα με ενδεχόμενα χαρακτηριστικά μη σχετιζόμενα άμεσα με βασικούς κινδύνους και κόστη δανεισμού. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους με ημερομηνία έναρξης την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026. Ο Όμιλος / Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του / της Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026):

- **ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μία αναντιστοιχία στη διατύπωση μεταξύ της παραγράφου Β6 του ΔΠΧΑ 1 και των απαιτήσεων για λογιστική αντιστάθμισης στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα».
- **ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση στην παράγραφο Β38 του ΔΠΧΑ 7 που πηγάζει από μία παρωχημένη αναφορά σε μία παράγραφο που διαγράφηκε από το πρότυπο όταν εκδόθηκε το ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας».
- **ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» (οδηγίες εφαρμογής μόνο):** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία αναντιστοιχία μεταξύ της παραγράφου 28 του ΔΠΧΑ 7 και των συνοδευτικών του οδηγιών εφαρμογής που προέκυψε όταν μία συνεπακόλουθη τροποποίηση έγινε στην παράγραφο 28 λόγω της έκδοσης του ΔΠΧΑ 13, αλλά όχι στην αντίστοιχη παράγραφο στις οδηγίες εφαρμογής.
- **ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» (οδηγίες εφαρμογής μόνο):** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση, διευκρινίζοντας στην παράγραφο ΟΕ1 ότι οι οδηγίες δεν απεικονίζουν απαραίτητα όλες τις απαιτήσεις στις αναφερόμενες παραγράφους του ΔΠΧΑ 7, και απλοποιώντας κάποιες επεξηγήσεις.
- **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή έλλειψη σαφήνειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 9 για τη λογιστικοποίηση της εξόφλησης της υποχρέωσης μίσθωσης ενός μισθωτή, που προκύπτει επειδή η παράγραφος 2.1(β)(ii) του ΔΠΧΑ 9 περιλαμβάνει μια παραπομπή στην παράγραφο 3.3.1 αλλά όχι και στην παράγραφο 3.3.3 του ΔΠΧΑ 9.



• **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μία παραπομπή στο Παράρτημα Α του ΔΠΧΑ 9 στον ορισμό της «τιμής συναλλαγής» στο ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες», ενώ ο όρος «τιμή συναλλαγής» χρησιμοποιείται σε συγκεκριμένες παραγράφους του ΔΠΧΑ 9 με έννοια που δεν είναι απαραίτητα αντίστοιχη με τον ορισμό αυτού του όρου στο ΔΠΧΑ 15.

• **ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μία αναντιστοιχία μεταξύ των παραγράφων Β73 και Β74 του ΔΠΧΑ 10 που αφορούν τον προσδιορισμό από ένα επενδυτή του κατά πόσο ένα άλλο μέρος ενεργεί για λογαριασμό του, μέσω εναρμόνισης της γλώσσας που χρησιμοποιείται στις δυο παραγράφους.

• **ΔΛΠ 7 «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση στην εφαρμογή της παραγράφου 37 του ΔΛΠ 7 που πηγάζει από τη χρήση του όρου «μέθοδος κόστους» που δεν ορίζεται πλέον στα ΔΠΧΑ.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε..

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 ζημία που προκύπτει από την επαναμέτρηση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Τυχόν ενδεχόμενο τίμημα που μεταβιβάζεται από τον Όμιλο αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Οποιοσδήποτε μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος, που θεωρείται περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 είτε στα αποτελέσματα είτε ως μεταβολή



στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Εάν το ενδεχόμενο τίμημα κατατάσσεται ως στοιχείο της καθαρής θέσης δεν επαναμετράται έως την τελική τακτοποίησή του μέσω της καθαρής θέσης.

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

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

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

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

Συναλλαγματικές μετατροπές

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

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

Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

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

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσης τους μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις όποιες σωρευμένες προβλέψεις απομείωσης της αξίας τους. Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται μεταγενέστερα της απόκτησης ενός παγίου που περιλαμβάνεται στο λογαριασμό «ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία», κεφαλαιοποιούνται μόνο στην περίπτωση όπου θεωρείται πιθανό ότι οι συγκεκριμένες



δαπάνες θα αποφέρουν στο μέλλον πρόσθετα οικονομικά οφέλη για τον Όμιλο, πέρα από εκείνα τα οποία αναμένονταν αρχικά κατά την απόκτηση του παγίου. Σε διαφορετική περίπτωση, οι συγκεκριμένες δαπάνες μεταφέρονται απευθείας στα αποτελέσματα κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

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

Μεταφορικά μέσα 10 έτη

Λοιπός εξοπλισμός 5-10 έτη

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

Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Μισθώσεις ΔΠΧΑ 16****• Δικαιώματα χρήσης επενδυτικών παγίων**

Ο Όμιλος αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης επενδυτικών παγίων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης επενδυτικών παγίων μεταγενέστερα επιμετρούνται στην εύλογη αξία τους και απεικονίζονται στις «Επενδύσεις σε ακίνητα» βάσει του προτύπου ΔΛΠ 40.

• Δικαιώματα χρήσης παγίων

Ο Όμιλος αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης παγίων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Το κόστος των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης περιλαμβάνει το ποσό των αναγνωρισμένων υποχρεώσεων μίσθωσης, το άμεσο κόστος και τις πληρωμές μισθώσεων που πραγματοποιήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης ή πριν από την ημερομηνία έναρξης μείον τα λαμβανόμενα κίνητρα μίσθωσης. Αν ο Όμιλος είναι βέβαιος ότι θα αποκτήσει την κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου στο τέλος της μίσθωσης, η απόσβεσή του θα πρέπει να πραγματοποιείται με τη σταθερή μέθοδο στην εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή του παγίου. Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους.

• Υποχρεώσεις μισθώσεων

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, ο Όμιλος αναγνωρίζει υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Οι πληρωμές συμπεριλαμβάνουν τα συμβατικά σταθερά μισθώματα. Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών ο Όμιλος χρησιμοποιεί το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εάν το πραγματικό επιτόκιο δεν προσδιορίζεται ευθέως από τη σύμβαση μίσθωσης. Μεταγενέστερα της έναρξης μίσθωσης, το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επαναμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση στη σύμβαση, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου.

• Βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας

Ο Όμιλος εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις (δηλαδή μισθώσεις διάρκειας μικρότερης ή ίσης των 12 μηνών, από την ημερομηνία έναρξης της σύμβασης μίσθωσης, όπου δεν υπάρχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου). Επίσης εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξίας (δηλαδή αξίας μικρότερης των € 5 χιλιάδων). Πληρωμές μισθωμάτων για βραχυχρόνιες και χαμηλής αξίας μισθώσεις αναγνωρίζονται ως έξοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Στις περιπτώσεις όπου εταιρεία του Ομίλου είναι εκμισθωτής, εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.



Αποθέματα Ακινήτων

Ακίνητα τα οποία αποκτώνται ή κατασκευάζονται ή κατέχονται προς πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών του Ομίλου αντί να διακρατούνται για μίσθωση ή για επένδυση, ταξινομούνται σαν αποθέματα ακινήτων και αποτιμώνται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας (NRV).

Τα αποθέματα ακινήτων καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσης. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη ροή των δραστηριοτήτων της επιχείρησης, μείον το εκτιμώμενο κόστος που είναι αναγκαίο για να πραγματοποιηθεί η πώληση. Διαγραφές και ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται κατά την πραγματοποίηση τους και καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Όταν πωλούνται αποθέματα ακινήτων, η λογιστική αξία τους αναγνωρίζεται ως έξοδο της περιόδου κατά την οποία αναγνωρίστηκε το σχετικό έσοδο. Η λογιστική αξία των αποθεμάτων σε ακίνητα που αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα προσδιορίζεται με αναφορά στο άμεσα καταλογισμένο κόστος που προκύπτει για το ακίνητο που πωλήθηκε και με τον επιμερισμό τυχόν άλλων σχετικών δαπανών με βάση το σχετικό μέγεθος του ακινήτου που πωλήθηκε.

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 5 έτη. Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικών προγραμμάτων αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται.

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 ζημία 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.



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.

Ίδιες μετοχές

Οι ίδιοι συμμετοχικοί τίτλοι (ίδιες μετοχές) που επαναγοράζονται, αναγνωρίζονται στο κόστος και αφαιρούνται από τα ίδια κεφάλαια. Κανένα κέρδος ή ζημία δεν αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την αγορά, πώληση, έκδοση ή ακύρωση των ιδίων μετοχών του Ομίλου. Εάν επανεκδοθεί συμμετοχικός τίτλος οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και του τιμήματος, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο. Σε περίπτωση ακύρωσης ιδίων μετοχών, το κόστος κτήσης μειώνει το Μετοχικό Κεφάλαιο και οποιαδήποτε διαφορά χρεώνεται στο Αποτέλεσμα εις νέο.

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.2112/1920 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.

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.

Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα



επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

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.

Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος έχει μία παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και όταν το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης, οι προβλέψεις αντिलογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν.

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 του, 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.

Η αναγνώριση των εσόδων από πώληση αποθεμάτων ακινήτων γίνεται ως εξής: Ο Όμιλος και η Εταιρεία συνάπτουν συμβάσεις με πελάτες για την πώληση ακινήτων που είτε έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή τους είτε είναι υπό κατασκευή.

Αποθέματα σε ακίνητα που έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή: Η πώληση ακινήτου, η κατασκευή του οποίου έχει



ολοκληρωθεί, συνιστά ενιαία υποχρέωση εκτέλεσης και ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν καθορίσει ότι αυτή ικανοποιείται τη στιγμή που μεταβιβάζεται ο έλεγχος. Για άνευ όρων ανταλλαγή συμβάσεων, αυτό συμβαίνει γενικά όταν ο νόμιμος τίτλος μεταβιβάζεται στον πελάτη και ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου. Για ανταλλαγές υπό όρους, αυτό συμβαίνει γενικά όταν πληρούνται όλες οι σημαντικές προϋποθέσεις.

Αποθέματα σε ακίνητα υπό κατασκευή: Ο Όμιλος και η Εταιρεία εξετάζουν εάν υπάρχουν υποσχέσεις στο συμβόλαιο που αποτελούν ξεχωριστές υποχρεώσεις εκτέλεσης στις οποίες πρέπει να κατανεμηθεί ένα μέρος της τιμής της συναλλαγής. Για συμβάσεις που σχετίζονται με την πώληση ακινήτων υπό κατασκευή, ο Όμιλος και η Εταιρεία είναι υπεύθυνοι για τη συνολική διαχείριση του έργου και προσδιορίζει διάφορα αγαθά και υπηρεσίες που θα παρασχεθούν, συμπεριλαμβανομένων εργασιών σχεδιασμού, προμήθειας υλικών, προετοιμασίας εργοταξίου και έκχυσης θεμελίωσης, μηχανολογικές και ηλεκτρολογικές εργασίες. Ο Όμιλος και η Εταιρεία λογιστικοποιούν αυτά τα στοιχεία ως μια ενιαία υποχρέωση απόδοσης επειδή παρέχει μια σημαντική υπηρεσία ενσωμάτωσης των αγαθών και των υπηρεσιών (οι εισροές) στην ολοκληρωμένη ιδιοκτησία που ο πελάτης έχει συνάψει σύμβαση για την αγορά.

Για κάθε υποχρέωση εκτέλεσης που εκπληρώνεται σε βάθος χρόνου ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν έσοδα με την πάροδο του χρόνου επιμετρώντας την πρόοδο προς την πλήρη εκπλήρωση της εν λόγω υποχρέωσης εκτέλεσης. Στόχος κατά την επιμέτρηση της προόδου είναι να απεικονιστεί ο βαθμός στον οποίο ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν εκτελέσει τη μεταβίβαση του ελέγχου των υποσχόμενων αγαθών ή υπηρεσιών σε έναν πελάτη.

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 υπόψη 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 κόσθη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.



Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται, εκτός από τους δύο βασικούς μετόχους, τον Παύλο Ευμορφίδη και τον Μιχαήλ Ευμορφίδη, 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 2024 και ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023.

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 (συμπεριλαμβανομένων των αποθεμάτων ακινήτων) 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 για την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψιν του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

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

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης, κατασκευαστικό κόστος καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια και συντελεστές κεφαλαιοποίησης. 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. Τέλος, σημειώνεται ότι κατά την εφαρμογή περισσότερων της μίας μεθόδου εκτίμησης, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές επιλέγουν το ειδικό βάρος της κάθε μεθόδου στον προσδιορισμό της τελικής αξίας, σύμφωνα με την κρίση τους, λαμβάνοντας υπ' όψιν το είδος του ακινήτου, τα διαθέσιμα στοιχεία στην αγορά και τυχόν άλλους παράγοντες που μπορεί να επηρεάζουν την επιλογή της μεθόδου εκτίμησης. Περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη Σημ. 8.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2024, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Οι μέθοδοι εκτίμησης δεν έχουν τροποποιηθεί σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση (Σημ. 8).



3.3 Αναγνώριση εσόδων από πώληση αποθεμάτων ακινήτων

Ο χειρισμός των εσόδων και εξόδων μίας συμβάσης πώληση αποθεμάτων ακινήτων, εξαρτάται από εάν το τελικό αποτέλεσμα από την εκτέλεση του συμβατικού έργου μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα (και αναμένεται να αποφέρει κέρδος στον Όμιλο ή το αποτέλεσμα από την εκτέλεση είναι ζημιογόνο). Όταν το αποτέλεσμα μίας σύμβασης πώλησης αποθεμάτων ακινήτων μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία, τότε τα έσοδα και τα έξοδα του συμβολαίου αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια του συμβολαίου, αντίστοιχα, ως έσοδο και έξοδο.

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί το στάδιο ολοκλήρωσης για να καθορίσει το κατάλληλο ποσό εσόδου και εξόδου που θα αναγνωρίσει σε μια συγκεκριμένη περίοδο. Συγκεκριμένα, με βάση τη μέθοδο των εισροών του ΔΠΧΑ 15, το κόστος κατασκευής κατά την εκάστοτε ημερομηνία αναφοράς, συγκρίνεται με το συνολικό προϋπολογισμένο κόστος προκειμένου να προσδιοριστεί στο ποσοστό ολοκλήρωσης. Το στάδιο ολοκλήρωσης μετριέται με βάση το συμβατικό κόστος που έχει πραγματοποιηθεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς σε σχέση με το συνολικό εκτιμώμενο κόστος κατασκευής κάθε έργου.

Ο Όμιλος, συνεπώς, προβαίνει σε σημαντικές εκτιμήσεις, αναφορικά με το μικτό αποτέλεσμα με το οποίο θα εκτελείται η εκάστοτε σύμβαση πώλησης αποθεμάτων ακινήτων (συνολικό προϋπολογισθέν κόστος εκτέλεσης της σύμβασης).

Σημ. 4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

Ο Όμιλος, λόγω της δραστηριότητάς του στην αγορά ακινήτων, εκτίθεται σε μία πληθώρα κινδύνων, τους οποίους πρέπει εγκαίρως να εντοπίζει και να λαμβάνει υπόψιν για την άμεση πρόληψή τους ή/ και την αντιμετώπισή τους. Οι ενδεχόμενοι κίνδυνοι, που πρέπει να τίθενται υπό διαχείριση, διακρίνονται σε τρεις κατηγορίες: α) τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους που επιμερίζονται σε κίνδυνο αγοράς, πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας, β) τους επιχειρηματικούς κινδύνους, που απαρτίζονται από τον κίνδυνο εποπτικών αρχών & συμμόρφωσης και τον κίνδυνο πληροφοριακών συστημάτων, και γ) τους στρατηγικούς κινδύνους, που επιμερίζονται σε λοιπούς εξωτερικούς κινδύνους και κίνδυνο ανταγωνισμού.

Σε κάθε περίπτωση, ο Όμιλος στοχεύει στην ελαχιστοποίηση των κινδύνων, αξιολογώντας παράλληλα την στρατηγική του και το ρίσκο της απόκλισης από αυτούς, προκειμένου να μην επηρεάσει σημαντικά τη χρηματοοικονομική του απόδοση.

Α) ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Α.1. Κίνδυνος αγοράς

i. Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από την αρνητική μεταβολή της 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 του,



- γεγονότα που αφορούν τους μισθωτές του Ομίλου.

Η αρνητική μεταβολή τόσο στην εύλογη αξία των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του όσο και των μισθωμάτων επηρεάζουν άμεσα τη χρηματοοικονομική θέση του και πιο συγκεκριμένα τα στοιχεία του ενεργητικού του και την κερδοφορία του. Η διαχείριση του κινδύνου γίνεται άμεσα από την λειτουργία των οργάνων της Εταιρείας και συγκεκριμένα από την Επιτροπή Επενδύσεων και το Διοικητικό Συμβούλιο, που μεταξύ άλλων στοχεύουν στη μεγιστοποίηση της αξίας του χαρτοφυλακίου.

Επιπλέον, το θεσμικό πλαίσιο του Ν. 2778/1999 και του πρόσφατου νέου Ν. 5193/2025, όπως ισχύουν και διέπουν τον Όμιλο, προβλέπουν πέρα από την περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της από ανεξάρτητο εκτιμητή και κάποια 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 μισθωμάτων, ο Όμιλος περιορίζει τον κίνδυνο αυτόν μέσω μακροπρόθεσμων λειτουργικών μισθώσεων.

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 (Δ.Τ.Κ.) της Ελλάδος, ενώ παράλληλα προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικής μεταβολής τα μισθώματα να μην μεταβάλλονται. Ακόμη, σε κάποιες μισθωτικές συμβάσεις, ο Όμιλος έχει προβλέψει και κάποιο πρόσθετο περιθώριο (ποσοστό 2,5%) πέραν του Δ.Τ.Κ. Παράλληλα, ο Όμιλος λόγω της δραστηριότητάς του στην αγορά αλλά και ανάπτυξη ακινήτων, επιβαρύνεται με τις αυξήσεις του κόστους κατασκευής των ακινήτων του, τις οποίες αντιμετωπίζει είτε μέσω της προπληρωμής υλικών όταν οι τιμές τους είναι συμφέρουσες είτε μέσω της έγκαιρης ολοκλήρωσης των κατασκευών του.

ii. 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 πηγάζει από τις δανειακές και φορολογικές του υποχρεώσεις.

Εντός της χρήσης 2024, η Εταιρεία προέβη σε εξόφληση τόσο του Ομολογιακού Δανείου που είχε εκταμιεύσει το 2018, όσο και του μεσοπρόθεσμου δανείου, μέσω του Ανοιχτού (Αλληλόχρεου) Λογαριασμού αορίστου διάρκειας, μεγίστου ύψους € 5.000.000 που χρησιμοποιήθηκε κυρίως ως ενδιάμεση χρηματοδότηση των κεφαλαιουχικών δαπανών της Εταιρείας. Παράλληλα, εκταμίευσε νέο Ομολογιακό Δάνειο εντός του Δ' τριμήνου του 2024, το οποίο θα επηρεάσει σημαντικά τις ταμειακές εκροές του Ομίλου για τη χρήση του 2025.



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.

Τέλος, το Διοικητικό Συμβούλιο ενημερώνεται σχετικώς και εγκαίρως και μέσω της σύνταξης του ετήσιου προϋπολογισμού, στον οποίο προβλέπεται αναπροσαρμογή των οικονομικών στοιχείων βάσει των επιτοκίων και του πληθωρισμού.

Ενδεικτικά αναφέρεται ότι σε περίπτωση που μεταβληθεί το Euribor κατά +1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου για το 2024 θα είναι αντίστοιχα € € 8.640 ζημία (λόγω αύξησης του κόστους δανεισμού), ενώ αν μεταβληθεί κατά -1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου για το 2024 θα είναι αντίστοιχα € € 8.640 κέρδος (λόγω μείωσης του κόστους δανεισμού).

iii. Κίνδυνος συναλλάγματος

Για το σύνολο του Ομίλου, δεν υφίσταται κάποιος κίνδυνος λόγω μεταβολών της συναλλαγματικής ισοτιμίας καθώς ούτε κατέχει χρηματικά διαθέσιμα σε ξένο νόμισμα, ούτε συνεργάζεται με προμηθευτές του εξωτερικού.

A.2. Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις, με άμεσο αντίκτυπο στα ταμειακά διαθέσιμα και τις εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου.

Αρχικώς, ο Όμιλος υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών του, δηλαδή την πιθανότητα αυτοί να μην καταβάλλουν τα μισθώματα σύμφωνα με τους συμφωνηθέντες όρους. Για αυτό το λόγο, ο Όμιλος λαμβάνει από τους μισθωτές του εγγυήσεις, στο πλαίσιο των μισθωτικών συμβάσεων. Σε εβδομαδιαία βάση παρακολουθούνται τα υπόλοιπα των πελατών και εφαρμόζεται άμεση αντιμετώπιση, σε περιπτώσεις που υπάρχουν οφειλές μισθωμάτων. Ένα σημαντικό μέρος της έκθεσης του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς ένα μεγάλο τμήμα του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου είναι μισθωμένο σε συνδεδεμένες εταιρείες. Το ποσοστό των μισθωμάτων που προέρχεται από συνδεδεμένες εταιρείες ανέρχεται κατά την 31.12.2024 σε 94,7% έναντι 95,4% στις 31.12.2023 ετησίως (Σημ. 31). 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.

Ακόμη, το σημαντικό μέρος των χρηματικών διαθεσίμων του Ομίλου είναι τοποθετημένα σε μεγάλες συστημικές τράπεζες της Ελλάδας, με ένα μικρότερο μέρος να είναι σε δύο (2) μεγάλες τράπεζες του εξωτερικού, οι οποίες έχουν υψηλό δείκτη πιστοληπτικής ικανότητας.



Α.3. 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. Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί ανά τακτά χρονικά διαστήματα, μεταξύ άλλων, το Δείκτη Ρευστότητας και προβαίνει στις ανάλογες αποφάσεις και ενέργειες.

Οι εκτιμώμενες μη προεξοφλημένες συμβατικές εκροές που σχετίζονται με τις υποχρεώσεις (εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις), τα δάνεια και τις υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων, έχουν ως εξής:

Χρήση 2024

Όμιλος	Μέχρι 1 έτος	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Δανειακές υποχρεώσεις - Αποπληρωμή κεφαλαίου	0	4.105.296	1.231.592	5.336.888
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων - Καταβαλλόμενα μισθώματα	26.437	452.768	13.078.123	13.557.328
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	0	1.096.159	1.096.159
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	206.260	0	0	206.260
Σύνολο	232.697	4.558.064	15.405.873	20.196.635

Εταιρεία	Μέχρι 1 έτος	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Δανειακές υποχρεώσεις - Αποπληρωμή κεφαλαίου	0	4.105.296	1.231.592	5.336.888
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων - Καταβαλλόμενα μισθώματα	26.437	452.768	13.078.123	13.557.328
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	0	860.327	860.327
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	180.472	0	0	180.472
Σύνολο	206.909	4.558.064	15.170.041	19.935.015

Χρήση 2023

Όμιλος	Μέχρι 1 έτος	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Δανειακές υποχρεώσεις - Αποπληρωμή κεφαλαίου	755.000	156.250	0	911.250



Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων - Καταβαλλόμενα μισθώματα	0	0	0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.236.199	0	1.062.498	4.298.698
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	141.835	0	0	141.835
Σύνολο	4.133.035	156.250	1.062.498	5.351.783

Εταιρεία	Μέχρι 1 έτος	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Δανειακές υποχρεώσεις - Αποπληρωμή κεφαλαίου	755.000	156.250	0	911.250
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων - Καταβαλλόμενα μισθώματα	0	0	0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	0	834.393	834.393
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	141.835	0	0	141.835
Σύνολο	896.835	156.250	834.393	1.887.478

Β) ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Β.1. 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 και 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.

Β.2. Κίνδυνος πληροφοριακών συστημάτων

Ο κίνδυνος των πληροφοριακών συστημάτων σχετίζεται με ενδεχόμενες απειλές που μπορεί να προκύψουν στα συστήματα επικοινωνίας ή/ και μηχανογράφησης της Εταιρείας, με συνέπεια την παρεμπόδιση ή διακοπή των λειτουργιών της. Η Εταιρεία έχει συνάψει συμβάσεις με αξιόπιστους συνεργάτες πληροφοριακών συστημάτων και υποστηρίζεται διαρκώς για την εύρυθμη λειτουργία αυτών.



Γ) ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Γ.1. Εξωτερικοί παράγοντες

Ο Όμιλος επενδύει αποκλειστικά 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 και οι αλλαγές στο φορολογικό καθεστώς των ΑΕΕΑΠ.

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.

Γ.2. Κίνδυνος Ανταγωνισμού

Ο ανταγωνισμός στον κλάδο ακινήτων στην Ελλάδα έχει αυξηθεί, λόγω της ανάπτυξης του και της έντονης ζήτησης τόσο από εγχώριους επενδυτές όσο και από επενδυτές του εξωτερικού. Στο πλαίσιο αυτό, ο Όμιλος πέρα από τα υφιστάμενα κτίρια που διαθέτει, στοχεύει και προχωράει στην ανάπτυξη και ανέγερση δικών του ακινήτων, με βάση υψηλές προδιαγραφές (πιστοποίηση κατά Leed) και τα κριτήρια του ESG, απευθυνόμενος σε ένα ευρύ φάσμα επενδυτών.

Δ) 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 (Σημ. 8 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 δανειακών υποχρεώσεων (βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια προ εξόδων εκδόσεων δανείων, πλέον υποχρεώσεων Δ.Π.Χ.Α. 16) μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

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 31.12.2024 σε σύγκριση με την 31.12.2023.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Δανειακές υποχρεώσεις	5.336.888	911.250	5.336.888	911.250
Σύνολο στοιχείων ενεργητικού	143.232.616	121.507.559	110.204.836	97.807.499
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.633.700	1.947.787	631.033	572.301
Debt Ratio	3,73%	0,75%	4,84%	0,93%
Net Debt	3.703.188	-1.036.537	4.705.855	338.949

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 31.12.2024 (Όμιλος)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2024 - 31.12.2024
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.572.702	793.085	3.781.862	7.041	76.206	0	6.230.896
Έσοδα από πώληση ακινήτου	0	0	0	0	0	8.400.056	8.400.056
Μικτό κέρδος	1.572.702	793.085	3.781.862	7.041	76.206	8.400.056	14.630.952
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	298.393	-408.275	292.209	647.570	1.753.311	0	2.583.208
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-56.902	-20.325	-147.236	-14.687	-104.329	-92.304	-435.783
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0	0	0	0	0	-230.839	-230.839
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	0	0	0	-322.938	-322.938
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	-45.059	-8.667	0	0	0	-1.430	-55.156
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	0	0	0	0	-1.619	-1.619



Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2024 - 31.12.2024
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων	0	0	0	0	0	- 4.396.727	-4.396.727
Λοιπά έσοδα	335.760	0	0	0	0	129.438	465.198
Λοιπά έξοδα	-95.563	0	-2.035.683	0	0	-25.282	-2.156.528
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	2.009.330	355.817	1.891.152	639.924	1.725.188	3.458.355	10.079.767
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	-426.632	-426.632
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	2.009.330	355.817	1.891.152	639.924	1.725.188	3.031.723	9.653.135
Φόρος εισοδήματος	0	0	0	0	0	-597.764	-597.764
Κέρδη μετά από φόρους	2.009.330	355.817	1.891.152	639.924	1.725.188	2.433.960	9.055.371
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημίες) από προγράμματα καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	0	7.135	7.135
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	2.009.330	355.817	1.891.152	639.924	1.725.188	2.441.095	9.062.506

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	19.758.438	11.938.000	64.873.642	4.206.000	26.925.200	9.626	127.710.907
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	46.273	51.752	0	0	39	15.423.645	15.521.710
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	19.804.712	11.989.752	64.873.642	4.206.000	26.925.239	15.433.271	143.232.616
Σύνολο υποχρεώσεων	171.228	143.797	748.933	6.352	38.249	24.995.450	26.104.008



Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
Απόδοση (Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	7,94%	6,61%	5,83%	0,17%	0,28%	0,00%	4,35%

Από 01. 01 έως 31.12.2024 (Εταιρεία)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2024 - 31.12.2024
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.429.484	793.085	2.512.393	15.372	76.206	0	4.826.539
Έσοδα από πώληση ακινήτου							0
Μικτό κέρδος	1.429.484	793.085	2.512.393	15.372	76.206	0	4.826.539
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	213.000	-408.275	-361.398	647.570	2.193.871	0	2.284.768
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-49.331	-20.325	-130.904	-14.687	-98.729	-92.304	-406.280
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού						-230.839	-230.839
Λοιπά λειτουργικά έξοδα						-262.694	-262.694
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων	-45.059	-8.667				-1.430	-55.156
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων						-1.619	-1.619
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων							0
Λοιπά έσοδα	335.760					129.438	465.198



Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2024 - 31.12.2024
Λοιπά έξοδα	-95.563		-2.029.602			-25.277	-2.150.442
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	1.788.290	355.817	-9.511	648.255	2.171.348	-484.724	4.469.475
Χρηματοοικονομικά έσοδα						0	0
Έσοδα από επενδύσεις						980.000	980.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα						-424.172	-424.172
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	1.788.290	355.817	-9.511	648.255	2.171.348	71.103	5.025.303
Φόρος εισοδήματος						-462.753	-462.753
Κέρδη μετά από φόρους	1.788.290	355.817	-9.511	648.255	2.171.348	-391.650	4.562.549
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημιές) από προγράμματα καθορισμένων παροχών						7.135	7.135
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	1.788.290	355.817	-9.511	648.255	2.171.348	-384.515	4.569.684

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	17.201.000	11.938.000	43.421.080	4.206.000	24.584.700	2.059.628	103.410.409
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	45.347	51.752	0	0	38,84	6.697.289	6.794.427
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	17.246.347	11.989.752	43.421.080	4.206.000	24.584.739	8.756.917	110.204.836
Σύνολο υποχρεώσεων	146.974	143.797	560.863	6.352	2.341	20.052.655	20.912.982
Απόδοση (Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	8,29%	6,61%	5,79%	0,37%	0,31%	0,00%	4,38%



Από 01.01 έως 31.12.2023 (Όμιλος)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2023 - 31.12.2023
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.467.371	647.689	4.504.111	6.936	75.778	0	6.701.885
Μικτό κέρδος	1.467.371	647.689	4.504.111	6.936	75.778	0	6.701.885
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
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	1.676.216	384.923	8.963.737	4.184	-1.027.494	-1.387.425	8.614.141
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
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	1.676.216	384.923	8.963.737	4.184	-1.027.494	-1.500.626	8.500.940
Φόρος εισοδήματος	0	0	0	0	0	-821.550	-821.550
Κέρδη μετά από φόρους	1.676.216	384.923	8.963.737	4.184	-1.027.494	-2.322.175	7.679.391
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) από προγράμματα καθορισμένων παροχών						1.225	1.225
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	1.676.216	384.923	8.963.737	4.184	-1.027.494	-2.320.950	7.680.616



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	19.540.933	11.786.000	64.572.946	1.678.000	21.054.451	2.875.229	121.507.559
Σύνολο υποχρεώσεων	167.052	140.384	724.003	6.076	24.984	9.756.982	10.819.480
Απόδοση (Εσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	7,51%	5,50%	6,98%	0,41%	0,36%	0,00%	5,52%

Από 01.01 έως 31.12.2023 (Εταιρεία)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2023 - 31.12.2023
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.327.349	647.689	3.278.477	13.813	75.778	0	5.343.105
Μικτό κέρδος	1.327.349	647.689	3.278.477	13.813	75.778	0	5.343.105
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



Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2023 - 31.12.2023
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	1.394.433	384.923	6.802.249	11.061	-1.005.515	-1.480.394	6.106.757
Έσοδα από τόκους						0	0
Έσοδα από επενδύσεις						1.170.000	1.170.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα						-112.992	-112.992
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	1.394.433	384.923	6.802.249	11.061	-1.005.515	-423.385	7.163.765
Φόρος εισοδήματος						-639.036	-639.036
Κέρδη μετά από φόρους	1.394.433	384.923	6.802.249	11.061	-1.005.515	-1.062.422	6.524.729
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημίες) από προγράμματα καθορισμένων παροχών						1.225	1.225
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	1.394.433	384.923	6.802.249	11.061	-1.005.515	-1.061.197	6.525.954

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	17.041.400	11.786.000	43.782.478	1.678.000	18.732.951	4.786.669	97.807.499
Σύνολο υποχρεώσεων	143.370	140.384	542.293	6.076	2.270	9.628.959	10.463.352
Απόδοση (Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	7,79%	5,50%	7,49%	0,82%	0,40%	0,00%	5,46%



Σχετικά με την παραπάνω ανάλυση των επιχειρηματικών τομέων σημειώνεται ότι:

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

Σημ. 6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία για τον Όμιλο και την Εταιρεία είχαν ως ακολούθως για το 2023 και το 2024. Οι αποσβέσεις που αποτυπώνονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων αφορούν αναλογικά τις θυγατρικές από την ημερομηνία κτήσης τους.

Όμιλος	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	11.050	19.538	30.588
Προσθήκες	0	0	0
Πωλήσεις	-11.050	0	-9.700
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	0	19.538	20.888
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	1.350	19.339	20.689
Αποσβέσεις χρήσεως	0	184	184
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	-1.350	19.523	20.873
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2023	0	16	16
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	0	19.538	19.538
Προσθήκες	0	230	230
Πωλήσεις	0	0	0
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	0	19.768	19.768
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	0	19.523	19.523
Αποσβέσεις χρήσεως	0	19	19
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	0	19.542	19.542
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	0	227	227



Τα αντίστοιχα μεγέθη για την Εταιρεία είχαν ως εξής:

Εταιρεία	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	19.538	19.538
Προσθήκες	0	0
Πωλήσεις	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	19.538	19.538
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	19.339	19.339
Αποσβέσεις χρήσεως	184	184
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	19.523	19.523
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2023	16	16
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	19.538	19.538
Προσθήκες	230	230
Πωλήσεις	0	0
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	19.768	19.768
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	19.523	19.523
Αποσβέσεις χρήσεως	19	19
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	19.542	19.542
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	227	227

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 ζημία απομείωσης) μέχρι που (α) η εύλογη αξία μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία ή (β) η κατασκευή έχει ολοκληρωθεί. Στην περίπτωση του Ομίλου, όλες οι επενδύσεις σε ακίνητα υπό αξιοποίηση αποτιμήθηκαν στην εύλογή τους αξία.

Σημ. 7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.12.2024 και την 31.12.2023 αναλύονται ως εξής.

Όμιλος	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο άυλων παγίων
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	8.000	8.000
Προσθήκες	0	0



Όμιλος	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο άυλων παγίων
Πωλήσεις	0	0
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	8.000	8.000
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
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	8.000	8.000
Προσθήκες	0	0
Πωλήσεις	0	0
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	8.000	8.000
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	2.400	2.400
Αποσβέσεις χρήσεως	1.600	1.600
Πωλήσεις/μειώσεις	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	4.000	4.000
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	4.000	4.000

Οι θυγατρικές της Εταιρείας κατά το 2023 και το 2024 δεν διέθεταν άυλα περιουσιακά στοιχεία.

Σημ. 8. Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα για τον Όμιλο τα έτη 2023 και 2024 παρουσιάζονται στον πίνακα παρακάτω.

Όμιλος	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Υπόλοιπο 01.01.2023	28.237.255	80.170.751	108.408.006
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	27700	1.085.268	1.112.968
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	-1.687.000	0	-1.687.000
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	0	0



Όμιλος	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Δικαιώματα χρήσης επί επενδύσεων σε ακίνητα (αρχική αναγνώριση)	0	0	0
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	1.443.122	4.542.538	5.985.661
Υπόλοιπο 31.12.2023	28.021.077	90.611.253	118.632.330
Υπόλοιπο 01.01.2024	28.021.077	90.611.253	118.632.330
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	0	0	0
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	440.560	2.579.398	3.019.958
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	0	0	0
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	0	0
Δικαιώματα χρήσης επί επενδύσεων σε ακίνητα (αρχική αναγνώριση)	0	3.465.785	3.465.785
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	258.799	2.324.409	2.583.208
Υπόλοιπο 31.12.2024	28.720.436	98.980.844	127.701.280

Τα αντίστοιχα μεγέθη για την Εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

Εταιρεία	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Υπόλοιπο 01.01.2023	21.302.848	62.625.158	83.928.006
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	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
Δικαιώματα χρήσης επί επενδύσεων σε ακίνητα (αρχική αναγνώριση)	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
Υπόλοιπο 31.12.2023	20.787.774	72.233.056	93.020.830
Υπόλοιπο 01.01.2024	20.787.774	72.233.056	93.020.830
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	0	0	0



Εταιρεία	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	2.579.398	2.579.398
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	0	0	0
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	0	0
Δικαιώματα χρήσης επί επενδύσεων σε ακίνητα (αρχική αναγνώριση)	0	3.465.785	3.465.785
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	510.587	1.774.181	2.284.768
Υπόλοιπο 31.12.2024	21.298.361	80.052.419	101.350.780

Αγορές / μειώσεις επενδυτικών ακινήτων

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 έχει ξεκινήσει τις εργασίες και η ολοκλήρωση του έργου εκτιμάται στα τέλη του 2025. Το έργο κατασκευάζεται κατά Gold Leed προδιαγραφές και το συνολικό κόστος του έργου ανέρχεται σε € 16.678 χιλ..

Κατά το Α' Εξάμηνο 2023, η Εταιρεία προχώρησε τις μελέτες ωρίμανσης για το έργο της ανάπτυξης 58 κατοικιών στον Ξιφιά Μονεμβασιάς, σε ιδιόκτητο οικόπεδο. Το έργο κατασκευάζεται κατά Leed προδιαγραφές και η ολοκλήρωση της πρώτης φάσης του έργου, που περιλαμβάνει την κατασκευή του ξενοδοχείου, εκτιμάται στο πρώτο τρίμηνο του 2026.

Εντός του 2023, 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. 32 Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις.

Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων

Στις 6 Αυγούστου 2024, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή μακροχρόνιας μίσθωσης δύο ακινήτων, για περίοδο 50 ετών. Το πρώτο ακίνητο βρίσκεται στην οδό Ζεύξιδος 8, στη Θεσσαλονίκη, με συνολική επιφάνεια οικοπέδου 289,04 τ.μ.



εντός του οποίου έχει ανεγερθεί πολυώροφο κτίριο 8 ορόφων με δώμα συνολικής επιφάνειας περίπου 2.032 τ.μ.. Το δεύτερο ακίνητο βρίσκεται στην οδό Μαυρομματαίων 17, στην Αθήνα, με συνολική επιφάνεια οικοπέδου 592,07 τ.μ., εντός του οποίου έχει ανεγερθεί κτίριο 6 ορόφων με δώμα συνολικής επιφάνειας περίπου 2.648 τ.μ.. Η εταιρεία είναι σε διαδικασία εκπόνησης και ωρίμανσης μελετών για την περαιτέρω αξιοποίηση των ακινήτων.

Το δικαίωμα χρήσης επενδυτικών ακινήτων αναγνωρίζεται αρχικά στο κόστος κτήσης των ακινήτων και στη συνέχεια στην εύλογη αξία τους. Επομένως, με βάση τα ανωτέρω δεδομένα της σύμβασης 240806, το δικαίωμα χρήσης αναγνωρίστηκε αρχικά στο ποσό των € 3.465.785. Στη συνέχεια, το ποσό αυτό αυξήθηκε κατά € 77.377 λόγω κεφαλαιουχικών εξόδων και μειώθηκε κατά € 343.662, όπως προέκυψε κατά την αποτίμηση των ακινήτων σε εύλογη αξία την 31.12.2024. Επομένως, έχουμε:

Αρχική αναγνώριση δικαιωμάτων	3.465.784,65
Πλέον: Κεφαλαιουχικά έξοδα	77.377,16
Πλέον: Υπεραξία αποτίμησης ακινήτων 31.12.2024	-343.661,81
Δικαιώματα χρήσης επί επενδύσεων σε ακίνητα τέλους περιόδου	3.199.500,00

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/νσης Δόμησης του Δήμου Αθηναίων.

Επισημαίνουμε ότι η εκτίμηση της αξίας του ακινήτου θα ανέρχονταν κατά την 31/12/2024 σε € 33,94 εκατ. εξαιρούμενων των οικονομικών συνεπειών της υπόθεσης που περιγράφεται αναλυτικά στην Σημ. 32 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, ενώ η Εταιρεία έχει προχωρήσει σε πλήθος νομικών ενεργειών που αν ευδοκιμήσουν και δικαιωθεί, τότε η αξία του ακινήτου θα προσαρμοστεί ανάλογα.

Η αξία του ξενοδοχείου μειώθηκε από € 33.940.000 σε € 21.476.000 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 € 11.891.000.

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. πρωτ. 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 χρήσης 2023, 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 € 10.038.080 (χρήση 2024) και κατά € 8.008.478 (χρήση 2023) 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 2024 και 2023 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 τη διενέργεια των εκτιμήσεων για την 31.12.2024. Όλες οι επενδύσεις του Ομίλου βρίσκονται στην Ελλάδα:

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης στην λήξη
Βιομηχανικά Κτίρια	11.938.000	Μέθοδος Εισοδήματος 40-60%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 40-50%, Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 60%	21.731	8,11% - 9,51%	7,35% - 8,60%
Σταθμός αυτοκινήτων (Ημιτελές κτίριο)	13.520.000	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5%, Υπολειμματική Μέθοδος 95%	-	11,00%	9,00%
Γραφεία	4.206.000	Μέθοδος Εισοδήματος 10-15%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 85-90% Μέθοδος των Κερδών 100%	2.864	9,41%	7,50%
Οικιστική Κατοικία	8.076.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 50-95%, Μέθοδος Υπολειμματική 50%, Μέθοδος εκτίμησης κερδών 95%-100%	3.040	10,21%-10,41%	8,2%-8,50%
Καταστήματα	17.254.400	Μέθοδος Εισοδήματος 10-95%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5-80% Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 30%,	9.238	7,71% - 9,35%	6,70% - 7,60%



Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό ό επιτόκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης στην λήξη
		Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 10%			
Γήπεδα	1.140.900	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%	-	-	-
Ξενοδοχεία	67.431.080	Μέθοδος Εισοδήματος 5%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5%, Μέθοδος Εκτίμησης κερδών 95%, Υπολειμματική Μέθοδος 95%	16.458	10,01% - 10,90%	8,00% -9,00%
	127.701.280				

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται ανά είδος ακινήτου, οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για την διενέργεια των εκτιμήσεων για την 31.12.2023:

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 Κεφαλαιοποίησης 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%	-	-	-
Ξενοδοχείο	67.072.478	Μέθοδος Εισοδήματος 5%,	-	10,01% - 11,00%	8,00% -9,00%



Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης στην λήξη (%)
		Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5%, Μέθοδος Εκτίμησης κερδών 95%, Υπολειμματική Μέθοδος 95%			
	118.632.329				

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 2024, 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 31.12.2024 καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους € 2.583.208 και € 2.284.768 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα. Κατά την 31.12.2023, προέκυψε καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία το οποίο ανήλθε σε ποσό € 5.985.661 και € 4.881.861 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα.

Ανάλυση Ευαισθησίας

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, 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 € 1.112.132 χαμηλότερη ή € 1.213.664 υψηλότερη τόσο για τον Όμιλο όσο και για την Εταιρεία αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, 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 € 1.539.000 χαμηλότερη ή € 1.596.000 υψηλότερη για τον Όμιλο και για την Εταιρεία αντίστοιχα € 988.000 χαμηλότερη ή € 1.026.000 υψηλότερη.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024 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 €6.441.000 χαμηλότερη ή € 8.293.500 υψηλότερη για τον Όμιλο και για την Εταιρεία αντίστοιχα €4.189.500 χαμηλότερη ή €5.405.500 υψηλότερη.

**Σημ. 9. Συμμετοχές σε θυγατρικές Εταιρείες**

Οι συμμετοχές της εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες αναλύονται παρακάτω.

Θυγατρική	Έδρα	Όμιλος		Εταιρεία		Μέθοδος Ενοποίησης
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	
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%	100%	100%	Ολική
ΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ. ΑΕ	Ελλάδα	100%	100%	100%	100%	Ολική
Φ REAL ESTATE ΜΟΝ. ΑΕ	Ελλάδα	100%	100%	100%	100%	Ολική

Οι συμμετοχές σε θυγατρικές αναλύονται ως κάτωθι για την εταιρεία κατά την 31.12.2024:

Συμμετοχές σε θυγατρικές 31/12/2024						
A/A	Επωνυμία Θυγατρικών	Υπόλοιπο 31/12/2023	Προσθήκες 01/01- 31/12/2024	Μειώσεις 01/01- 31/12/2024	Απομειώσεις 01/01- 31/12/2024	Υπόλοιπο 31/12/2024
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
4	ΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ. ΑΕ	-	25.000			25.000
5	Φ REAL ESTATE ΜΟΝ. ΑΕ	-	25.000			25.000
	ΣΥΝΟΛΟ	2.000.002	50.000	0	0	2.050.002

και την 31.12.2023:

Συμμετοχές σε θυγατρικές 31/12/2023						
A/A	Επωνυμία Θυγατρικών	Υπόλοιπο 31/12/2023	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
	ΣΥΝΟΛΟ	2	2.000.000	-	-	2.000.002

Η Εταιρεία εντός του Οκτωβρίου 2024 προέβη σε σύσταση της νέας θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία «Φ REAL ESTATE ΜΟΝ. ΑΕ». Σκοπός της εν λόγω θυγατρικής είναι να συνεχίσει την υλοποίηση της σχεδιαζόμενης επένδυσης του ακινήτου επί της οδού Φαλήρου 22, στην Αθήνα.

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



Φ REAL ESTATE MON. ΑΕ	11.10.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	25.000
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	0
Σύνολο ενεργητικού	25.000
ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Λοιπά στοιχεία παθητικού	0
Σύνολο παθητικού	0
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	25.000
Υπεραξία	0
Συνολικό τίμημα απόκτησης	25.000

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Επίσης, κατά την ίδια ημερομηνία, η Εταιρεία προέβη σε σύσταση της νέας θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία «ΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ. ΑΕ», η οποία θα αναλάβει την ανάπτυξη επένδυσης στο Ρίο, στο Δήμο Πατρών του Νομού Αχαΐας.

Τα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων της εταιρείας «ΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ. ΑΕ», τα οποία αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά την ημερομηνία της απόκτησης, ήταν:

ΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ. ΑΕ	11.10.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	25.000
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	0
Σύνολο ενεργητικού	25.000
ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Λοιπά στοιχεία παθητικού	0
Σύνολο παθητικού	0
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	25.000
Υπεραξία	0
Συνολικό τίμημα απόκτησης	25.000

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Η Εταιρεία εντός του Ιουνίου 2023 προέβη σε σύσταση νέας θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία «ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝ. ΑΕ», η οποία ήδη κατασκευάζει ξενοδοχειακή μονάδα 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	
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	
Επενδύσεις σε ακίνητα	940.000
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.060.000
Σύνολο Ενεργητικού	2.000.000
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	
Λοιπά στοιχεία παθητικού	0
Σύνολο Παθητικού	0
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων	
Υπεραξία	0
Συνολικό τίμημα απόκτησης	2.000.000

Πηγή: Ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Σημ. 10. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
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.

Σημ. 11. Πελάτες, απαιτήσεις από πώληση ακινήτου και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις από πελάτες και οι λοιπές εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας απεικονίζονται στον κάτωθι πίνακα και στη συνέχεια παρατίθεται η ανάλυση αυτών.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Εμπορικές απαιτήσεις	98.065	382.631	97.139	382.631
Απαιτήσεις από πώληση ακινήτου	13.165.000	0	0	0
Προκαταβολές για αγορά παγίων και λοιπές προκαταβολές σε προμηθευτές	713.319	722.779	557.136	722.779
Επιταγές εισπρακτέες (μεταχρονολογημένες)	30.000	0	30.000	0
Απαιτήσεις προ Προβλέψεων	14.006.384	1.105.410	684.275	1.105.410
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-267.867	-559.664	-267.867	-559.664
Σύνολο	13.738.516	545.746	416.407	545.746

- i. Κατά την 31.12.2024, η Εταιρεία είχε απαιτήσεις από μισθώσεις συνολικού ποσού € 97.139, εκ των οποίων ποσό € 49.234 αφορούν συνδεδεμένα μέρη και συγκεκριμένα την εταιρεία Α. ΤΕΡΖΑΚΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΕ, και ποσό € 36.525 αφορούν απαίτηση από τον πελάτη «ΑΤΤΙΚΑ BANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ». Σε επίπεδο Ομίλου,



- η θυγατρική εταιρεία «PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε.» έχει απαιτήσεις ύψους € 13.165.000 από την πώληση του ακινήτου της επί της οδού Αγ. Κωνσταντίνου, στην Αθήνα. Για το 2023, οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας ανήλθαν στο ποσό των € 382.631, στις οποίες περιλαμβάνεται: α) ποσό € 335.760 που αφορά τη μισθώτρια «ΑΤΤΙΚΑ BANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» για την οποία υπάρχει σε εξέλιξη δικαστική υπόθεση, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στη Σημ. 32 και β) ποσό ύψους € 40.567 που αφορά συνδεδεμένα μέρη και συγκεκριμένα την εταιρεία «Α. ΤΕΡΖΑΚΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΕ».
- ii. Σε επίπεδο Ομίλου, η θυγατρική εταιρεία «PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε.» έχει απαιτήσεις ύψους € 13.165.000 από την πώληση του ακινήτου της επί της οδού Αγ. Κωνσταντίνου 14, στην Αθήνα.
- iii. Κατά την 31.12.2024, η Εταιρεία είχε καταβάλλει ποσό € 557.136 σε προμηθευτές της έναντι προκαταβολής εργασιών. Πέραν της μητρικής εταιρείας, μεταξύ άλλων, η θυγατρική εταιρεία «ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝ. Α.Ε.» είχε καταβάλλει το ποσό των € 156.078 για τον αντίστοιχο λόγο. Το αντίστοιχο ποσό των προκαταβολών του Ομίλου και συγκεκριμένα της Εταιρείας για το 2023 ανήλθε σε € 722.779.
- iv. Για το 2024, ο Όμιλος και συγκεκριμένα η Εταιρεία είχε απαιτήσεις € 30.000 έναντι μεταχρονολογημένων επιταγών που είχε λάβει από πελάτη της.
- v. Κατά την 31.12.2023, ο Όμιλος και συγκεκριμένα η Εταιρεία είχε σχηματίσει πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις ποσού € 559.664. Κατά την 31.12.2024, η Εταιρεία σχημάτισε πρόσθετη πρόβλεψη € 55.156, εκ των οποίων ποσό € 8.667 αφορά απαίτηση από τον μισθωτή «Α. ΤΕΡΖΑΚΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΕ». Παράλληλα, η διενεργηθείσα σε προηγούμενα έτη πρόβλεψη μειώθηκε κατά € 346.953, που οφείλεται κυρίως σε εξέλιξη της δικαστικής υπόθεσης με τον μισθωτή της «ΑΤΤΙΚΑ BANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ». Αναλυτικές πληροφορίες στην παράγραφο Γ της Σημ. 32, με αποτέλεσμα, η σχηματισθείσα πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις της Εταιρείας για το 2024 να ανέρχονται σε € 267.867.

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 αναλύεται ως εξής:

	31.12.2024	31.12.2023
Έως 180 ημέρες	8.898.033	479.538
Από 181 ημέρες έως 360	4.791.249	66.208
Πέραν των 360 ημερών	49.234	0
Σύνολο	13.738.516	545.746

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

	31.12.2024	31.12.2023
Έως 180 ημέρες	323.374	479.538
Από 181 ημέρες έως 360	44.096	66.208
Πέραν των 360 ημερών	49.234	0
Σύνολο	416.704	545.746



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. 12. Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας απεικονίζονται στον κάτωθι πίνακα και στη συνέχεια παρατίθεται η ανάλυση αυτών.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Απαιτήσεις από Δημόσιο	132.557	63.704	12.753	56.888
Λοιπές απαιτήσεις	13.036	306.977	6.378	300.717
Απαιτήσεις από θυγατρικές	3.900	0	5.727.856	1.300.000
Σύνολο	149.493	370.681	5.746.987	1.657.605

- i. Κατά την 31.12.2024, οι απαιτήσεις από το ελληνικό δημόσιο για τον Όμιλο ανήλθαν σε € 132.557, οι οποίες αναλύονται ως ακολούθως:

α) η Εταιρεία είχε απαιτήσεις από το ελληνικό δημόσιο συνολικού ποσού € 12.753, ποσό το οποίο αναλύεται σε:
α) € 2.379 για το Φ.Π.Α. της κλειόμενης χρήσης, καθώς και β) € 7.582 κατόπιν παρακράτησης φόρου 15% από το συνολικό ποσό τόκων υπερημερίας που έλαβε η Εταιρεία σχετικά με τη δικαστική υπόθεση που είχε με μισθώτριά της. Αναλυτικότερες πληροφορίες παρατίθενται στη Σημ. 32 Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις.

β) για τη θυγατρική εταιρεία "PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε." ποσό € 8.230 που αφορά απαίτηση Φ.Π.Α.

γ) για τη θυγατρική εταιρεία «ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝ. Α.Ε.» ποσό € 110.422 που αφορά απαίτηση Φ.Π.Α.

δ) άλλες απαιτήσεις από το δημόσιο ύψους € 1.152.

Κατά την 31.12.2023, οι απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο ύψους € 63.704 του Ομίλου αφορούσαν απαίτηση ΦΠΑ ποσού € 56.888 της μητρικής εταιρείας, καθώς και απαίτηση ΦΠΑ ποσού € 6.816 της θυγατρικής εταιρείας «ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝ. Α.Ε.».

- ii. Κατά την 31.12.2024, οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας ποσού € 6.378 αφορούν, μεταξύ άλλων, έξοδα επόμενων χρήσεων, όπως ενδεικτικά συνδρομές και συντηρήσεις πληροφοριακών συστημάτων. Σε επίπεδο Ομίλου, πέρα από τις ανωτέρω λοιπές απαιτήσεις της μητρικής εταιρείας, περιλαμβάνονται και ασφάλιστρα προπληρωθέντα της θυγατρικής εταιρείας «ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝ. Α.Ε.» ποσού € 6.658 αναφορικά με την εκτέλεση του έργου στην περιοχή του Ξιφιά, στη Μονεμβασιά.

Κατά την 31.12.2023, οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας περιλαμβάνουν το ποσό των € 298.310 από ακυρωθέντες πλειστηριασμούς στους οποίους η Εταιρεία ανακηρύχθηκε πλειοδότης, αναφορικά με τα ακίνητα της Ελαφονήσου, όπως περιγράφονται στην παράγραφο Δ της ενότητας περί Εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων. Αναλυτικότερες πληροφορίες παρατίθενται στη Σημ. 32 Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις. Επιπλέον, το υπόλοιπο ποσό των € 2.407 αφορούσε έξοδα επόμενων χρήσεων.

- iii. Στις απαιτήσεις της Εταιρείας για το 2024 περιλαμβάνονται επίσης απαιτήσεις από:



α) τη θυγατρική CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε. συνολικού ποσού € 1.200.000, έναντι € 1.300.000 κατά την 31.12.2023. 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.

β) τη θυγατρική PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε. συνολικού ποσού € 4.150.000 έναντι μελλοντικής αύξησης μετοχικού κεφαλαίου.

γ) τη θυγατρική ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝ. Α.Ε. συνολικού ποσού € 373.956 έναντι μελλοντικής αύξησης μετοχικού κεφαλαίου.

Κατά την 31.12.2024 σε επίπεδο Ομίλου, υπήρχαν λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη συνολικού ποσού € 3.900. Αναλυτικότερες πληροφορίες παρατίθενται στη Σημ. 32 Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις.

Δεν υπάρχουν άλλες απαιτήσεις στις υπόλοιπες εταιρείες του Ομίλου για το 2024 και το 2023.

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

	31.12.2024	31.12.2023
Έως 180 ημέρες	28.216	69.964
Από 181 ημέρες έως 360	0	0
Πέραν των 360 ημερών	121.277	300.717
Σύνολο	149.493	370.681

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

	31.12.2024	31.12.2023
Έως 180 ημέρες	197.233	56.888
Από 181 ημέρες έως 360	0	0
Πέραν των 360 ημερών	5.549.754	1.600.717
Σύνολο	5.746.987	1.657.605

Σημ. 13. Αποθέματα ακινήτων

Τα έσοδα από πώληση ακινήτων υπό κατασκευή αφορούν την πώληση ακινήτων που είτε έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή τους είτε είναι υπό κατασκευή. Για κάθε υποχρέωση εκτέλεσης που εκπληρώνεται σε βάθος χρόνου ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν έσοδα σε βάθος χρόνου επιμετρώντας την πρόοδο προς την πλήρη εκπλήρωση της εν λόγω υποχρέωσης εκτέλεσης. Στόχος κατά την επιμέτρηση της προόδου είναι να απεικονιστεί ο βαθμός στον οποίο ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν εκτελέσει τη μεταβίβαση του ελέγχου των υποσχόμενων αγαθών ή υπηρεσιών σε έναν πελάτη.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, η θυγατρική εταιρεία του Ομίλου «Pavillem Κτηματική Μονοπρόσωπη Α.Ε.» πώλησε ακίνητο ιδιοκτησίας της επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 14, Αθήνα. Η Εταιρεία παρακρατεί την κατοχή μέχρι την ολοκλήρωση των εργασιών που θα πρέπει να γίνουν για την παράδοση του ακινήτου, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο συμβόλαιο πώλησης.



Την 31 Δεκεμβρίου 2024, ο Όμιλος έχει αναγνωρίσει έσοδα €8.400 χιλ. από την πώληση ακινήτου υπό κατασκευή και έχουν καταχωρηθεί στο κονδύλι «Κύκλος Εργασιών» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024 (Σημ. 22). Το κόστος από την πώληση του ακινήτου υπό κατασκευή ανερχόταν σε €4.397 χιλ. και περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Ακολούθως, παρατίθεται η κίνηση των αποθεμάτων ακινήτων:

	Όμιλος	Εταιρεία
Υπόλοιπο 01.01.2024	0	0
Αποκτήσεις	4.396.727	0
Μεταγενέστερες δαπάνες	0	0
Πωλήσεις	-4.396.727	0
Υπόλοιπο 31.12.2024	0	0

Σημ. 14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Ταμείο	7.045	17.454	4.207	14.616
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	1.626.493	1.930.171	626.665	557.523
Καταθέσεις όψεως σε Ξ.Ν.	162	162	162	162
Σύνολο	1.633.700	1.947.787	631.033	572.301

Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων του Ομίλου θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

Η Διοίκηση του Ομίλου κρίνει ότι δεν υπάρχει σημαντική έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο.

Σημ. 15. Μετοχικό κεφάλαιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
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
Υπόλοιπο 31.12.2023	43.200.000	43.200.000
Υπόλοιπο 01.01.2024	43.200.000	43.200.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Ακύρωση ιδίων μετοχών	-700.000	-700.000
Υπόλοιπο 31.12.2024	42.500.000	42.500.000

Στην από 25.02.2022 συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρίας κατά ποσό € 7,2 εκ. και η εισαγωγή του συνόλου των μετοχών στην ρυθμιζόμενη αγορά του



Χρηματιστηρίου Αθηνών. 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 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.

Με την από 12.12.2024 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας, αποφασίστηκε η ακύρωση επτακοσίων χιλιάδων (700.000) ιδίων μετοχών που είχε αποκτήσει η Εταιρεία στο πλαίσιο εγκεκριμένων προγραμμάτων επαναγοράς ιδίων μετοχών, με αντίστοιχη μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου, σύμφωνα με τις εφαρμοστέες διατάξεις του Ν. 4548/2018. Οι μετοχές αυτές που ακυρώθηκαν, αντιστοιχούν σε ποσοστό 1,62% του μετοχικού κεφαλαίου και είχαν αποκτηθεί μεταξύ άλλων, κατά το διάστημα από 12.10.2022 έως 19.11.2024 στο πλαίσιο των προγραμμάτων επαναγοράς ιδίων μετοχών που εγκρίθηκαν από τις Τακτικές Γενικές Συνελεύσεις της 02.09.2022 και της 12.08.2024, με μέση τιμή αγοράς 2,8276€ ανά μετοχή. Ακολούθως της ως άνω μεταβολής, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται πλέον στο ποσό των 42.500.000 ευρώ, διαιρούμενο συνολικά σε 42.500.000 κοινές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας 1,00 € εκάστης.

Σημ. 16. Αποθεματικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Τακτικό Αποθεματικό	1.297.654	940.885	817.912	703.666
Λοιπά Αποθεματικά & Αποθεματικά νόμων	23.164.997	18.970.152	23.164.997	18.970.152
Ίδιες Μετοχές	-4.187.710	-5.104.573	-4.187.710	-5.104.573
Σύνολο	20.274.941	14.806.463	19.795.198	14.569.244

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 πάυει 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 κλειόμενη χρήση, η μητρική εταιρεία προέβη σε σχηματισμό αποθεματικού ύψους € 703.666, η θυγατρική εταιρεία «PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε» σε σχηματισμό αποθεματικού ύψους € 459.743 και η θυγατρική εταιρεία «CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε.» σε σχηματισμό αποθεματικού ύψους € 20.000.

Σημ. 17. Δανειακές υποχρεώσεις

Εντός της χρήσης του 2024, η Εταιρεία προχώρησε σε τρεις εξοφλήσεις δανειακών υποχρεώσεων, όπως αυτές αναλύονται ακολούθως:

1. Στις 6 Μαρτίου 2024, η Εταιρεία εξόφλησε ολοσχερώς κατά κεφάλαιο, τόκους και τυχόν έξοδα τις υποχρεώσεις της που συνδέονταν με το Ομολογιακό Δάνειο που είχε λάβει το 2018. Κατά το έτος εκείνο, η Εταιρεία είχε προβεί σε έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου συνολικού ύψους € 4,2 εκ.



- Στις 8 Μαρτίου 2024, η Εταιρεία εξόφλησε ολοσχερώς κατά κεφάλαιο, τόκους και τυχόν έξοδα τις υποχρεώσεις της που συνδέονταν με το δάνειο ύψους € 500χιλ. Ειδικότερα, 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 υπολογίζονταν σε Euribor τριμήνου πλέον περιθωρίου.
- Στις 6 Νοεμβρίου 2024, η Εταιρεία εξόφλησε ολοσχερώς κατά κεφάλαιο, τόκους και τυχόν έξοδα τις υποχρεώσεις της που συνδέονταν με τον Ανοιχτό (Αλληλόχρεο) Λογαριασμό. Αναλυτικότερα, τον Οκτώβριο του 2023 η Εταιρεία σύναψε με την Optima Bank σύμβαση πίστωσης Ανοιχτού (Αλληλόχρεου) Λογαριασμού αορίστου διάρκειας, μέγιστου ύψους € 5.000.000. Η πληρωμή του λογαριασμού γίνονταν ανά τρίμηνο, με κυμαινόμενο επιτόκιο που υπολογίζονταν σε Euribor τριμήνου πλέον περιθωρίου και επιβάρυνσης. Η εν λόγω χρηματοδότηση χρησιμοποιήθηκε κυρίως ως ενδιάμεση χρηματοδότηση των κεφαλαιουχικών δαπανών της Εταιρείας.

Παράλληλα, στις 27 Σεπτεμβρίου 2024, η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση Ομολογιακού Δανείου με την Optima Bank για τη χρηματοδότηση του έργου επί της οδού Φαλήρου 22-22β και Δημητρακοπούλου 21-25 στην Αθήνα. Το Επενδυτικό Σχέδιο της Εταιρείας αφορά τη δημιουργία νέας επιχειρηματικής εγκατάστασης με φιλικές προς το περιβάλλον λειτουργίες με σκοπό να λειτουργήσει από τρίτους ως ξενοδοχείο τεσσάρων αστέρων και 113 δωματίων. Η ανάπτυξη του επενδυτικού σχεδίου που καλείται να υλοποιηθεί από την Εταιρεία είναι συνολικού ύψους € 16.678χιλ.. Η διάρκεια του δανείου θα είναι 15 έτη. Το Επενδυτικό Σχέδιο θα χρηματοδοτηθεί κατά 45% από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ), 35% από τραπεζικό δανεισμό και 20% από συμμετοχή με ίδια κεφάλαια.

Οι πληρωμές των ομολογιών γίνονται ανά τρίμηνο, με κυμαινόμενο επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor τριμήνου πλέον περιθωρίου. Μέχρι στιγμής, η Εταιρεία έχει εκταμιεύσει τις δύο πρώτες ομολογίες του δανείου, συνολικού ποσού € 5.336.888.

Αναλυτικά στοιχεία των δανείων αυτών παρατίθενται κατωτέρω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Ομολογιακό δάνειο	0	0	0	0
5ετές δάνειο	0	156.250	0	156.250
Αλληλόχρεος λογ/σμός	0	0	0	0
Κοινό ομολογιακό δάνειο	5.336.888	0	5.336.888	0
Σύνολο	5.336.888	156.250	5.336.888	156.250
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Ομολογιακό δάνειο	0	630.000	0	630.000
5ετές δάνειο	0	125.000	0	125.000
Αλληλόχρεος λογ/σμός	0	0	0	0
Κοινό ομολογιακό δάνειο	0	0	0	0
Σύνολο	0	755.000	0	755.000
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	5.336.888	911.250	5.336.888	911.250



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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Έως 1 έτος	0	755.000	0	755.000
Από 2 έως 5 έτη	4.105.296	156.250	4.105.296	156.250
Πάνω από 5 έτη	1.231.592	0	1.231.592	0
Σύνολο	5.336.888	911.250	5.336.888	911.250

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχει ως εξής:

	Όμιλος	Εταιρεία
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2023:	1.876.250	1.876.250
Ταμειακές εκροές	-965.000	-965.000
Προσθήκες	0	0
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	0	0
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2023:	911.250	911.250
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2024:	911.250	911.250
Ταμειακές εκροές	-9.411.250	-9.411.250
Προσθήκες	13.836.888	13.836.888
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	0,00	0,00
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 30.06.2024:	5.336.888	5.336.888

Η εύλογη αξία των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας και του Ομίλου ανέρχεται, κατά την 31.12.2024, στα € 5.336.888.

Η Εταιρεία συμμορφώθηκε, καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31.12.2024, με όλους τους όρους των συμβάσεων των δανείων της.

Σημ. 18. Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού

Σύμφωνα με τον Ν.2112/1920 και τον Ν. 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	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Καθαρή Υποχρέωση στην έναρξη της χρήσης	7.563	6.846	7.563	6.846
Πληρωθείσες παροχές	0	0	0	0
Καθαρό έξοδο χρήσης	2.055	1.942	2.055	1.942
Μη Καταχωρούμενα Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές	-7.135	-1.225	-7.135	-1.225
Καθαρή Υποχρέωση στη λήξη της χρήσης	2.483	7.563	2.483	7.563

Τα ποσά που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων έχουν ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Κόστος υπηρεσίας	1.866	1.737	1.866	1.737
Κόστος προϋπηρεσίας λόγω τροποποιήσεων	0	0	0	0
Χρηματοοικονομικό κόστος	189	205	189	205
Τερματικές Παροχές/ Επίδραση Περικοπής/ Διακανονισμού	0	0	0	0
Καθαρό έξοδο χρήσης	2.055	1.942	2.055	1.942

Τα ποσά που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Αναλογιστικά (κέρδη)/Ζημιές της Δέσμευσης Καθορισμένων Παροχών λόγω εμπειρικών προσαρμογών	-7.135	-1.225	-7.135	-1.225
Αναλογιστικά (κέρδη)/Ζημιές της Δέσμευσης Καθορισμένων Παροχών λόγω αλλαγής παραδοχών	0	0	0	0
Αναλογιστικά (Κέρδη)/ Ζημιές της περιόδου	-7.135	-1.225	-7.135	-1.225
Αναβαλλόμενος Φόρος που αναλογεί	0	0	0	0
Αναβαλλόμενος Φόρος λόγω μεταβολής φορολογικού συντελεστή	0	0	0	0
Σύνολο	-7.135	-1.225	-7.135	-1.225

Οι υποχρεώσεις που σχετίζονται με τις παροχές του προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία, αποτυπώνονται στον κάτωθι πίνακα:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	2.483	7.563	2.483	7.563
Σύνολο	2.483	7.563	2.483	7.563

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



	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Βασικές Αναλογιστικές Παραδοχές				
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,00%	2,50%	3,00%	2,50%
Αναμενόμενη ετήσια αύξηση αποδοχών	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

Σημ. 19. Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων αφορούν τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από την από 06.08.2024 σύμβαση μακροχρόνιας εκμίσθωσης υπ. αρ. 240806 για το ακίνητο επί της Μαυροματαίων 17 στην Αθήνα και την από 06.08.2024 σύμβαση μακροχρόνιας εκμίσθωσης υπ. αρ. 240806 για το ακίνητο επί της Ζεύξιδος 8 στη Θεσσαλονίκη, τις οποίες σύναψε η Εταιρεία (Σημ. 8). Ο υπολογισμός των μισθωμάτων έχει γίνει με προεξοφλητικό επιτόκιο 5,12%.

Η κίνηση των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	0	0	0	0
Προσθήκες περιόδου	3.465.785	0	3.465.785	0
(-) Μεταφορά σε βραχυπρ. υποχρεώσεις	-86.674	0	-86.674	0
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	3.379.110	0	3.379.110	0

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	0	0	0	0
Μεταφορά από μακροπρ. υποχρεώσεις	86.674	0	86.674	0
Τόκοι περιόδου	177.310	0	177.310	0
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενα μισθώματα)	-26.437	0	-26.437	0
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	237.547	0	237.547	0

Οι υπολειπόμενες καταβλητέες μηνιαίες δόσεις ορίζονται ως εξής:

	Όμιλος	Εταιρεία
Έως 1 έτος	26.437	26.437
Από 2 έτη έως 5 έτη	452.768	452.768
Πέραν των 5 ετών	13.078.123	13.078.123
Σύνολο	13.557.328	13.557.328

Σημ. 20. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Ληφθήσεις εγγυήσεις από μισθώσεις	1.096.159	1.062.498	860.327	834.393
Λοιπές υποχρεώσεις	0	3.236.199	0	3.236.199
Σύνολο	1.096.159	4.298.698	860.327	4.070.592



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) που επιβλήθηκε από το Δήμο Αθηναίων για το ξενοδοχείο της Εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5.

Σημ. 21. Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Υποχρεώσεις σε προμηθευτές	206.260	141.835	180.472	141.835
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	636.313	440.186	482.351	323.149
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	15.209.248	5.019.948	10.433.804	5.008.963
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	237.547	0	237.547	0
Σύνολο	16.289.368	5.601.969	11.334.174	5.473.947

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 2024, τα αντίστοιχα ποσά ήταν € 206.260 και € 180.472, αντιστοίχως.

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

	31.12.2024	31.12.2023
Έως 180 ημέρες	11.754.062	4.042.262
Από 181 ημέρες έως 360	4.535.306	1.559.707
Πέραν των 360 ημερών	0	0
Σύνολο	16.289.368	5.601.969

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

	31.12.2024	31.12.2023
Έως 180 ημέρες	8.178.500	3.949.884
Από 181 ημέρες έως 360	3.155.674	1.524.063
Πέραν των 360 ημερών	0	0
Σύνολο	11.334.174	5.473.947

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις αναλύονται περαιτέρω ως εξής:



Όμιλος			Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Φόρος εισοδήματος	572.939	309.173	441.504	238.676
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	10.620	40.658	0	0
Φόροι και τέλη αμοιβών προσωπικού	4.455	2.501	4.455	2.501
Φόροι και τέλη αμοιβών τρίτων	36.392	51.455	36.392	51.455
Λοιποί φόροι και τέλη	11.908	36.400	0	30.517
Σύνολο Υποχρεώσεων από φόρους	636.313	440.186	482.351	323.149

Οι υποχρεώσεις αυτές αφορούν:

- Φόρο που καταβάλλουν οι ΑΕΕΑΠ
- Φόρο προστιθέμενης αξίας για τον Δεκέμβριο 2024
- 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	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Υποχρεώσεις προς Ασφαλιστικά Ταμεία	10.345	7.865	10.345	7.865
Έσοδα επόμενης χρήσης	4.764.944	0	0	0
Έξοδα χρήσης δεδουλευμένα	42.339	48.466	31.839	37.966
Λοιπές υποχρεώσεις	10.391.620	4.963.617	10.391.620	4.963.132
Σύνολο λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	15.209.248	5.019.948	10.433.804	5.008.963

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

- Υποχρεώσεις προς ασφαλιστικά ταμεία για το απασχολούμενο προσωπικό
- Έσοδα επόμενης χρήσης που θα αναγνωρίζονται σταδιακά καθώς εκπληρώνονται οι υποχρεώσεις εκτέλεσης όπως προκύπτουν από το συμβόλαιο πώλησης του ακινήτου στην Αγίου Κωνσταντίνου την ελεγχόμενη χρήση από τη θυγατρική εταιρεία «PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ.».
- Έξοδα δεδουλευμένα - μη τιμολογημένα (αμοιβές Ορκωτών, δεδουλευμένοι τόκοι δανείων κλπ).
- Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνουν το ανεξόφλητο υπόλοιπο σε ρύθμιση € 5.978.876 των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης που επιβλήθηκαν από το Δ. Αθηναίων για το ακίνητο της εταιρείας στην οδό Φαλήρου 5 και ισόποση διενεργηθείσα πρόβλεψη ποσού € 2.029.602 για τα έτη 2023 και 2024. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται επίσης λοιπές προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις ποσού €278.406 για το 2024 και €182.843 για το 2023 καθώς και υποχρεώσεις από την αγορά ιδίων μετοχών ποσού € 76.004 για το 2024 και ποσού €7.636 για το 2023.

**Σημ. 22. Κύκλος εργασιών**

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου και της Εταιρείας έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	6.230.896	6.701.885	4.826.539	5.343.105
Έσοδα από πώληση ακινήτου	8.400.056	0	0	0
Σύνολο	14.630.952	6.701.885	4.826.539	5.343.105

Ο Όμιλος λαμβάνει μισθώματα, βάσει των μακροπρόθεσμων μισθωτικών του συμβάσεων. Τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024, τα έσοδα από πώληση ακινήτου αφορούν την πώληση ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας «PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ».

Τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα, εισπρακτέα βάσει υφιστάμενων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών συμβατικών αναπροσαρμογών, έχουν ως ακολούθως:

	Όμιλος	Εταιρεία
Μέχρι 1 έτος	6.149.782	4.700.651
Από 2 έως 5 έτη	22.659.960	16.894.849
Πέραν των 5 ετών	23.050.141	22.930.304
Σύνολο	51.859.883	44.525.804

Σημ. 23. Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με τις επενδύσεις σε ακίνητα αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Αμοιβές εκτιμητών	27.600	43.009	27.600	43.009
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	164.625	253.898	164.225	251.514
Ασφάλιστρα	18.549	19.992	12.294	18.361
Επισκευές και συντηρήσεις	6.839	2.424	6.839	2.424
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	187.404	174.444	165.419	152.587
Φόροι-Τέλη	2.092	18.449	1.229	6.427
Λοιπά έξοδα	28.674	22.613	28.674	22.613
Σύνολο	435.783	534.830	406.280	496.936

Σημειώνεται αναφορικά με τα παραπάνω έξοδα:

- Οι αμοιβές εκτιμητών είναι αμοιβές προς τον πιστοποιημένο εκτιμητή της Εταιρείας, σύμφωνα με το Ν. 2778/1999, όπως ισχύει.



- ii. Οι αμοιβές διαχείρισης ακινήτων αφορούν δαπάνες κοινοχρήστων και λοιπών σχετικών δαπανών για τα ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου.
- iii. Οι δαπάνες για ασφάλιστρα αφορούν ασφαλιστήρια συμβόλαια για τα ακίνητα του Ομίλου.
- iv. Στα λοιπά έξοδα περιλαμβάνονται δαπάνες ΔΕΚΟ.
- v. 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 2024 και το 2023 έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Μισθωμένα ακίνητα	247.304	362.981	229.998	337.670
Μη μισθωμένα ακίνητα	188.479	171.849	176.283	159.265
Σύνολο	435.783	534.830	406.280	496.936

Σημ. 24. Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

Οι Αμοιβές και έξοδα προσωπικού της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Τακτικές αποδοχές	176.693	115.161	176.693	115.161
Εργοδοτικές εισφορές	49.528	39.286	49.528	39.286
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	1.866	1.737	1.866	1.737
Λοιπά έξοδα	2.752	6.810	2.752	6.810
Σύνολο	230.839	162.994	230.839	162.994

Το προσωπικό που απασχολήθηκε στην Εταιρεία κατά την 31.12.2024 και κατά την 31.12.2023 με εξαρτημένη εργασία ήταν 9 και 7 άτομα, αντιστοίχως. Καμία από τις θυγατρικές δεν απασχόλησε προσωπικό στην κλειόμενη και στην προηγούμενη χρήση.

Σημ. 25. Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα & αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Αμοιβές τρίτων	139.571	140.778	116.256	129.464
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	59.363	66.180	59.363	66.180
Φόροι-Τέλη	62.820	10.095	28.861	6.986
Διάφορα έξοδα	61.183	54.034	58.214	48.682



	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	1.619	1.784	1.619	1.784
Σύνολο	324.557	272.871	264.313	253.096

Για το 2024, τα λοιπά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας σημείωσαν αύξηση, λόγω αυξημένων φόρων στη θυγατρική εταιρεία «PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε.». Στα λοιπά λειτουργικά έξοδα του Ομίλου και συγκεκριμένα της Εταιρείας περιλαμβάνονται για την Εταιρεία για το 2024 και το 2023:

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

Σημ. 26. Λοιπά έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Έκτακτα και ανόργανα έσοδα	40.069	74.441	40.069	55.947
Έσοδα προηγούμενων χρήσεων	8.615	100.954	8.615	6.863
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	346.953	7.143	346.953	7.143
Λοιπά έσοδα	69.560	3.145	69.560	0
Σύνολο	465.198	185.682	465.198	69.954

Για το 2024, στα έκτακτα και ανόργανα έσοδα του εταιρείας αλλά και του Ομίλου περιλαμβάνονται:

- α) διάφορες επιστροφές χαρτοσήμων,
- β) αχρησιμοποίητη πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων που είχε διενεργηθεί σε προηγούμενες χρήσεις
- γ) έσοδα από τόκους υπερημερίας από λογαριασμούς πελατών.

Για το 2023, στα έκτακτα και ανόργανα έσοδα περιλαμβάνονται διάφορες επιστροφές χαρτοσήμων για την Εταιρεία, και σε επίπεδο Ομίλου, στην κατηγορία περιλαμβάνονται έσοδα από δικαστικές υποθέσεις που κέρδισε η εκάστοτε θυγατρική.

Σημ. 27. Λοιπά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	25.042	76.202	24.868	73.452
Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	2.131.486	3.070.330	2.125.574	3.059.826
Σύνολο	2.156.528	3.146.533	2.150.442	3.133.278



Στα έκτακτα έξοδα της Εταιρείας και του Ομίλου περιλαμβάνεται πρόβλεψη για το πρόστιμο διατήρησης για το ακίνητο Φαλήρου 5, στην Αθήνα, καθώς και πρόβλεψη αποζημίωσης για ακίνητο της Εταιρείας, σύμφωνα με την ανάλυση της δικαστικής υπόθεσης (Σημ. 32).

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

Σημ. 28. Χρηματοοικονομικά έσοδα/έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Τόκοι μισθώσεων επενδύσεων σε ακίνητα	-177.310	0	-177.310	0
Χρεωστικοί τόκοι δανεισμού	-134.289	0	-134.289	-96.577
Διάφορα Έξοδα	-115.034	-113.201	-112.574	-16.414
Έσοδα από μερίσματα	0	0	980.000	1.170.000
Σύνολο	-426.632	-113.201	555.828	1.057.008

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 426.632 για το 2024 έναντι € 113.201 το 2023, τα οποία επιμερίζονται ως εξής:

- Οι τόκοι μισθώσεων επενδύσεων αφορούν το χρηματοοικονομικό κόστος των μισθώσεων που καταβάλλει η Εταιρεία για τα μισθωμένα ακίνητα επί της Μαυρομματαίων 17 στην Αθήνα και της Ζεύξιδος 8 στη Θεσσαλονίκη.
- Οι χρεωστικοί τόκοι δανεισμού αφορούν τόκους που κατέβαλε εντός κάθε χρήσης η Εταιρεία για τα δάνεια που ήταν σε ισχύ το 2024 και 2023, αντιστοίχως.
- Τα διάφορα έξοδα της εταιρείας και του Ομίλου περιλαμβάνουν τις προμήθειες των τραπεζών, καθώς και τα λοιπά έξοδα δανείων.
- Τέλος, στα έσοδα από μερίσματα περιλαμβάνονται τα μερίσματα που έχει λάβει η μητρική εταιρεία από τις θυγατρικές της για τη χρήση 2024 (€780 χιλ. από Pavillem και €200 χιλ. από Citystop) και για τη χρήση 2023 (€980 χιλ. από Pavillem και €200 χιλ. από Citystop).

Σημ. 29. Φόρος εισοδήματος

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	597.764	821.550	462.753	639.036
Σύνολο	597.764	821.550	462.753	639.036

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 15 ημερών από τη 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.

Στο φορολογικό αυτό πλαίσιο, τη χρήση του 2024 ο Όμιλος κατέβαλλε τις φορολογικές του υποχρεώσεις που αφορούσαν το Β' εξάμηνο του 2023 και το Α' εξάμηνο του 2024. Το 2024, ο φόρος επενδύσεων ανήλθε σε € 597.764 έναντι € 821.550 το 2023. Για την Εταιρεία, ο αντίστοιχος φόρος επενδύσεων για το 2024 ανήλθε σε € 462.753 έναντι € 639.036 το 2023.

Σημ. 30. 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	
	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους	9.055.371	7.679.391	4.562.549	6.524.729
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	40.796.569	41.426.495	40.796.569	41.426.495
Βασικά κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή (ποσά σε €/ μετοχή)	0,22	0,19	0,11	0,16

Σημ. 31. 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	31.12.2024 Έσοδα	31.12.2024 Έξοδα	31.12.2023 Έσοδα	31.12.2023 Έξοδα
Μισθώματα				
COCO-MAT ABEE	1.376.200	-	1.270.265	-
Spick & Span AE	424.333	-	415.800	-
Citystop Κτηματική Α.Ε.	-	-	-	-
Pavillem Κτηματική Α.Ε.	-	-	-	-
Α. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	6.967	-	6.793	-
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	3.781.862	-	4.504.111	-
Zealots of Nature AE	257.009	-	132.363	-



Κατηγορία	31.12.2024 Έσοδα	31.12.2024 Έξοδα	31.12.2023 Έσοδα	31.12.2023 Έξοδα
To And Fro IKE	20.943	-	20.298	-
PUMPKIN & BAMBOO A.E.	35.368	-	34.172	-
ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE Mon. A.E.	-	-	-	-
Επενδυτικά ακίνητα				
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Mon. A.E.				4.125.250
Λοιπά				
Coco-mat Farms Mon. I.K.E.	-	119	-	-
Συμμετοχές/ μερίσματα				
Pavillem Κτηματική Mon. A.E.	-	-	-	-
Citystop Κτηματική Mon. A.E.	-	-	-	-
ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE Mon. A.E.		-		-
Αμοιβές και λοιπές παροχές			-	-
Αμοιβές Μελών Δ.Σ. και λοιπών συνδεδεμένων μερών	-	95.453	-	101.807
Σύνολα	5.902.683	95.572	6.383.802	4.227.057

Όμιλος

Κατηγορία	31.12.2024 Απαιτήσεις	31.12.2024 Υποχρεώσεις	31.12.2023 Απαιτήσεις	31.12.2023 Υποχρεώσεις
Μισθώματα				
COCO-MAT ABEE	1.214	-	-	-
Spick & Span AE	-	-	-	-
Citystop Κτηματική A.E.	-	-	-	-
Pavillem Κτηματική A.E.	-	-	-	-
A. Τερζάκης & Συνεργάτες A.E.	49.234	-	40.567	-
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Mon. A.E.	-	-	-	-
Zealots of Nature AE	552	-	-	-
To And Fro IKE	-	-	-	-
PUMPKIN & BAMBOO A.E.	-	-	-	-
ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE Mon. A.E.	-	-	-	-
Εγγυήσεις μισθώσεων				
COCO-MAT ABEE	-	160.036	-	153.039
Spick & Span AE	-	91.975	-	89.872
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Mon. A.E.	-	782.397	-	756.267
To And Fro IKE	-	3.520	-	3.416
PUMPKIN & BAMBOO A.E.	-	5.895	-	5.695
Zealots of Nature AE	-	23.552	-	23.000
Επενδυτικά ακίνητα				
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Mon. A.E.	-	-	-	-
Λοιπά	-			
Coco-mat Farms Mon. I.K.E.	-	-	-	-
Συμμετοχές/ μερίσματα				
Pavillem Κτηματική Mon. A.E.	-	-	-	-
Citystop Κτηματική Mon. A.E.	-	-	-	-
ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE Mon. A.E.	-	-	-	-
Επιταγές				
COCO-MAT ABEE	30.000	-	-	-
Αμοιβές και λοιπές παροχές				



Κατηγορία	31.12.2024 Απαιτήσεις	31.12.2024 Υποχρεώσεις	31.12.2023 Απαιτήσεις	31.12.2023 Υποχρεώσεις
Αμοιβές Μελών Δ.Σ. και λοιπών συνδεδεμένων μερών	3.000	-	-	-
Σύνολα	84.000	1.067.374	40.567	1.031.290

Εταιρεία

Κατηγορία	31.12.2024 Έσοδα	31.12.2024 Έξοδα	31.12.2023 Έσοδα	31.12.2023 Έξοδα
Μισθώματα				
COCO-MAT ABEE	1.232.982	-	1.130.243	-
Spick & Span AE	424.333	-	415.800	-
Citystop Κτηματική Α.Ε.	3.565	-	3.438	-
Pavillem Κτηματική Α.Ε.	3.565	-	3.438	-
Α. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	6.967	-	6.793	-
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	2.512.393	-	3.278.477	-
Zealots of Nature AE	257.009	-	132.363	-
To And Fro IKE	20.943	-	20.298	-
PUMPKIN & BAMBOO A.E.	35.368	-	34.172	-
ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE Μον. Α.Ε.	1.200	-	700	-
Επενδυτικά ακίνητα	-	-	-	-
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	-	-	-	4.125.250
Λοιπά	-	-	-	-
Coco-mat Farms Μον. Ι.Κ.Ε.	-	119	-	-
Συμμετοχές/ μερίσματα	-	-	-	-
Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.	780.000	-	970.000	-
Citystop Κτηματική Μον. Α.Ε.	200.000	-	200.000	-
ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE Μον. Α.Ε.	-	-	-	1.060.000
Αμοιβές και λοιπές παροχές	-	-	-	-
Αμοιβές Μελών Δ.Σ. και λοιπών συνδεδεμένων μερών	-	95.453	-	101.807
Σύνολα	5.478.327	95.572	6.195.723	5.287.057

Μέσα στο 2024 από μερίσματα ο κ. Μ. Ευμορφίδης και ο κ. Π. Ευμορφίδης έλαβαν ποσά ύψους € 632.438 και € 715.402 αντίστοιχα. Μέσα στο 2023 από επιστροφή κεφαλαίου ο κ. Π. Ευμορφίδης έλαβε € 1.845.121 και ο κ. Μ. Ευμορφίδης έλαβε € 1.652.462.

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	31.12.2024 Απαιτήσεις	31.12.2024 Υποχρεώσεις	31.12.2023 Απαιτήσεις	31.12.2023 Υποχρεώσεις
Μισθώματα				
COCO-MAT ABEE	288	-	-	-
Spick & Span AE	-	-	-	-
Citystop Κτηματική Α.Ε.	-	-	-	-
Pavillem Κτηματική Α.Ε.	-	-	-	-
Α. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	49.234	-	40.567	-
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	-	-	-	-
Zealots of Nature AE	552	-	-	-



Κατηγορία	31.12.2024 Απαιτήσεις	31.12.2024 Υποχρεώσεις	31.12.2023 Απαιτήσεις	31.12.2023 Υποχρεώσεις
To And Fro IKE	-	-	-	-
PUMPKIN & BAMBOO A.E.	-	-	-	-
ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE Mov. A.E.	-	-	-	-
Εγγυήσεις μισθώσεων				
COCO-MAT ABEE	-	135.782	-	129.357
Spick & Span AE	-	91.975	-	89.872
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Mov. A.E.	-	570.818	-	551.844
To And Fro IKE	-	3.520	-	3.416
PUMPKIN & BAMBOO A.E.	-	5.895	-	5.695
Zealots of Nature AE	-	23.552	-	23.000
Επενδυτικά ακίνητα				
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Mov. A.E.	-	-	-	-
Λοιπά				
Coco-mat Farms Mov. I.K.E.	-	-	-	-
Συμμετοχές/ μερίσματα				
Pavillem Κτηματική Mov. A.E.	4.150.000	-	-	-
Citystop Κτηματική Mov. A.E.	1.200.000	-	1.300.000	-
ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE Mov. A.E.	373.956	-	-	-
Επιταγές				
COCO-MAT ABEE	30.000	-	-	-
Αμοιβές και λοιπές παροχές				
Αμοιβές Μελών Δ.Σ. και λοιπών συνδεδεμένων μερών	3.000	-	-	-
Σύνολα	5.807.029	831.542	1.340.567	803.184

Σημ. 32. Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Οι δοθείσες εγγυητικές επιστολές τραπεζών στο πλαίσιο εξασφάλισης καλής εκτέλεσης συμβάσεων για τον Όμιλο κατά την 31.12.2024 ανέρχονται σε ποσό 1.096 χιλ. €, ενώ για την Εταιρεία το αντίστοιχο ποσό ανέρχονταν σε 631 χιλ. €.

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», η οποία 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 2019 έως και 2024, επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις της για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Για τις χρήσεις 2019 έως και 2023, ο φορολογικός έλεγχος για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», διενεργήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 και η Εταιρεία έλαβε το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για έκαστο έτος, το οποίο εκδόθηκε χωρίς επιφύλαξη. Για τη χρήση 2024, ο φορολογικός έλεγχος για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» διενεργείται σύμφωνα με τις απαιτήσεις των διατάξεων του άρθρου 78 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας Ν. 5104/2024 (ΦΕΚ Α' 58/19.04.2024) και την υπ' αριθμ. ΠΟΛ. 1124/22.6.2015 απόφαση ΓΓΔΕ, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την ΠΟΛ 1067/2018 και 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Οι θυγατρικές εταιρείες PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ και CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ.ΑΕ δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2019 έως και 2024, και η θυγατρική εταιρεία ΞΙΦΙΑΣ Real Estate Μον. ΑΕ δεν έχει ελεγχθεί για τη χρήση 2023, 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 2024, ο φορολογικός έλεγχος των Εταιρειών αυτών, καθώς και των θυγατρικών εταιρειών «Φ Real Estate Μον. Α.Ε. και «Ρίο Ανάπτυξη Ακινήτων Μον. Α.Ε.», οι οποίες συστήθηκαν εντός της κλειόμενης 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 χρηματοοικονομικές 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 αδειας δόμησης 15/2017 σύμφωνα με τις διατάξεις του ΝΟΚ/2012 όσον αφορά στο μέγιστο ύψος του κτιρίου που συναρτάται με το συντελεστή δόμησης της περιοχής και ανέρχεται σε $32+1=33$ μέτρα.**

Το 2019 ασκήθηκε νέα αίτηση ακύρωσης από τρίτους όμορους ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας με αντικείμενο την ακύρωση όλων των αδειών του κτιρίου (αρχικής και αναθεώρησης) και των αντίστοιχων εγκρίσεων δόμησης. **Η Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας με τη με αρ. 2102/2019 απόφαση της απέρριψε την αίτηση ακύρωσης**



ως προς την αρχική άδεια και έγκριση δόμησης αντίστοιχα ως εκπρόθεσμη και έκανε αυτή εν μέρει δεκτή ως προς την αναθεώρηση της άδειας και της έγκρισης δόμησης αντίστοιχα, τις οποίες ακύρωσε. Ως εκ τούτου, η υπ' αριθ. 15/2017 άδεια δόμησης και η υπ' αριθ. 288/2016 έγκριση δόμησης παρέμειναν σε ισχύ.

Μετά την έκδοση της ΟΛΣΤΕ 2102/2019, το Υπουργείο Πολιτισμού επανεξέτασε το αίτημα της Εταιρείας για την έκδοση των ως άνω οικοδομικών αδειών. Η Υπουργός Πολιτισμού, μετά από γνωμοδότηση ΚΑΣ, εξέδωσε την με αρ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΠΚΑΧΜΑΕ/116714/79457/2446/1259/22.07.2020 απόφαση (Διεύθυνση Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων), με την οποία ενέκρινε τη μελέτη ανέγερσης του ξενοδοχείου με μέγιστο ύψος τα 24 μέτρα + 3 μέτρα για τις επιτρεπόμενες απολήξεις του δώματος. Η Εταιρεία ζήτησε την ακύρωση της παραπάνω απόφασης από το Συμβούλιο της Επικρατείας με τη με αρ. καταθ. Ε1802/2021 αίτησή της, η οποία απορρίφθηκε με τη με αρ. 1190/2024 απόφαση του Ε' Τμήματος.

Περαιτέρω, το Τριμελές Συμβούλιο Συμμόρφωσης του Συμβουλίου της Επικρατείας, που παρακολουθεί τη συμμόρφωση της Διοίκησης με την απόφαση ΟΛΣΤΕ 2102/2019 εξέδωσε μέχρι σήμερα σειρά πρακτικών των συνεδριάσεων του για την εν λόγω υπόθεση. Αρχικά εκδόθηκε το υπ' αριθ. 11/2022 Πρακτικό Συνεδρίασης του Συμβουλίου, με το οποίο αφού διαπιστώθηκε η μη συμμόρφωση του Δήμου Αθηναίων προς την υπ' αριθ. 2102/2019 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας, υποχρεώθηκε ο Δήμος Αθηναίων να ανακαλέσει μερικώς την αρχική άδεια δόμησης του κτιρίου, η οποία δεν είχε ακυρωθεί δικαστικά. 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 και συνακόλουθα, εξέδωσε την από 30.11.2022 έκθεση αυτοψίας της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αθηναίων, με την οποία κήρυξε αυθαίρετες όλες τις κατασκευές άνω των 24 μέτρων και επέβαλε πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης. Με αφορμή την ως άνω εξέλιξη η εταιρεία προέβη στην άσκηση:

- 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. Επ' αυτής εκδόθηκε η **1225/2024** απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών που απέρριψε την αίτηση.
- Της με αρ. καταθ. **ΑΚ1646/20.03.2023** 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. Η ανακοπή συζητήθηκε κατά τη δικάσιμο της 28.11.2024 και αναμένεται η έκδοση απόφασης.
- Της με αρ. καταθ. **ΑΝ260/2023** 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 24ου Τμήματος του Μονομελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών.

- Της με αρ. καταθ. **AN724/2024** αίτησης ενώπιον του Μονομελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών για την ανάκληση της με αρ. N658/2023 ως άνω απορριπτικής απόφασης. Η εν λόγω αίτηση αναστολής απορρίφθηκε με την με αρ. 148/2025 απόφαση 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 αναγνωρισθεί 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.

Παράλληλα, με το με αρ. 15/2023 Πρακτικό Συνεδρίασης του Τριμελούς Συμβουλίου Συμμόρφωσης του ΣΤΕ, διαπιστώθηκε ο ανυπόστατος χαρακτήρας της «πράξης» μερικής ανάκλησης της υπ' αριθ. 15/2017 άδειας δόμησης και της σε αυτή ενσωματούμενης υπ' αριθ. 288/2016 έγκρισης δόμησης και επιβλήθηκε στο Δήμο Αθηναίων η υποχρέωση να προβεί στην έκδοση ορθής ανακλητικής πράξης. Σε συμμόρφωση, 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*». Η Εταιρεία με τη με αρ. καταθ. **ΑΚ1074/2023** αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, ζήτησε την ακύρωση 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*». Η αίτηση αυτή απορρίφθηκε με τη με αρ. **898/2024** απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών.

Στο μεταξύ έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Συμμόρφωσης και τα με αρ. 19/2023 και 14/2024 Πρακτικά των συνεδριάσεων της 11.10.2023 και της 6.6.2024 αντίστοιχα που παρακολουθούν τη συμμόρφωση της Διοίκησης αναφορικά με το θέμα της κατεδάφισης των κατασκευών ως προς τις οποίες ανακλήθηκε η άδεια

Επιπλέον μετά τη δημοσίευση του Ν. 5106/2024 και την προσθήκη του άρθρου 125Γ παρ. 6 στον ν. 4495/2017 η εταιρεία υπέβαλε τη με αρ. 281572/6.11.2024 αίτηση ενώπιον του Δήμου Αθηναίων περί ανάκλησης των επιβληθεισών χρηματικών κυρώσεων ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων και την επιστροφή ως αχρεωστήτως καταβληθέντων των ποσών που ήδη καταβλήθηκαν προς σκοπό εξόφλησης των κυρώσεων αυτών. Η εν λόγω αίτηση απορρίφθηκε σιωπηρά μετά την παρέλευση τριών μηνών από την υποβολή της. Κατά της σιωπηρής απόρριψης της αίτησης ασκήθηκε η με αρ. ΑΚ300/2025 αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, δικάσιμος της οποίας προσδιορίστηκε η 3.6.2025.

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 μισθώτρια του εν λόγω καταστήματος εταιρεία, 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 μισθώτριας, 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. Μετά τη διεξαγωγή της πραγματογνωμοσύνης, η υπόθεση επανασυζητήθηκε και εκδόθηκε η με αρ. 410/2024 οριστική απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, η οποία απέρριψε εξ ολοκλήρου την αγωγή της μισθώτριας και έκανε δεκτή την αγωγή της Εταιρείας, έκρινε ότι η καταγγελία της μίσθωσης είναι άκυρη και δεν επέφερε έννομα αποτελέσματα και επιδίκασε στην Εταιρεία τα αιτούμενα στην αγωγή κονδύλια (μισθώματα και κοινοχρήστα) ποσού 59.298,60 €, πλέον τόκων και εξόδων. Η μισθώτρια κατέβαλε τα επιδικασθέντα ποσά, δεδομένου ότι η απόφαση ήταν προσωρινώς εκτελεστή, και άσκησε έφεση ενώπιον του Εφετείου Αθηνών, που συζητήθηκε στη δικάσιμο της 12.11.2024 και αναμένεται η έκδοση απόφασης. Η έκβαση της υπόθεσης πιθανολογείται θετική.

Συναφώς με τα παραπάνω, κατόπιν αίτησης της Εταιρείας, εκδόθηκε η με αριθμό 2029/2024 διαταγή πληρωμής μισθωμάτων του Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία η ίδια ως άνω μισθώτρια του επί της Λεωφ. Κηφισίας 340, Ν. Ψυχικό, ακινήτου της Εταιρείας, υποχρεώθηκε να καταβάλει στην Εταιρεία οφειλόμενα μισθώματα των μηνών Νοεμβρίου 2021 έως και Ιουνίου 2024 (δηλ. μισθώματα που δεν είχαν συμπεριληφθεί στη με ΓΑΚ 55033/21 αγωγή της, συνολικού ποσού 351.515,20 €, πλέον τόκων και εξόδων). Η μισθώτρια άσκησε ανακοπή, η οποία έχει προσδιοριστεί να συζητηθεί στη δικάσιμο της 3.5.2033. Επίσης, άσκησε και αίτηση αναστολής με αίτημα προσωρινής διαταγής μη εκτέλεσης της διαταγής σε βάρος της, το οποίο απορρίφθηκε και η συζήτηση της αίτησης αναστολής ματαιώθηκε. Την 1.8.2024, η μισθώτρια εξόφλησε το σύνολο του ποσού της διαταγής πλέον τόκων και εξόδων.

Δ. Κατόπιν πλειοδοσίας της σε πλειστηριασμούς, η Εταιρεία είχε αποκτήσει τρία ακίνητα (αγροτεμάχια) στη 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 εισέπραξε την 5.12.2023 το ποσό των 91.740,38 € και την 11.10.2024 την υπόλοιπη απαίτησή της εκ του κεφαλαίου ανερχόμενη σε 298.259,62 €. Στη συνέχεια, κατόπιν αιτήσεως της Εταιρείας εκδόθηκε η με αρ. 127/2024 διαταγή πληρωμής του Δικαστού του Μονομελούς Πρωτοδικείου Λακωνίας, Π.Ε. Μολάων, με την οποία ο καθού υποχρεώθηκε να καταβάλει ποσό 37.001,12 € για τόκους του κεφαλαίου των 390.000 €. Κατ' αυτής ο καθού η διαταγή πληρωμής άσκησε ανακοπή, η οποία έχει προσδιοριστεί προς συζήτηση στη δικάσιμο της 13.10.2025.

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 απορρίφθηκαν με τις με αρ. 641 και 642/2024 αποφάσεις του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πατρών. Η έκβαση της υπόθεσης δύναται να πιθανολογηθεί θετική για την Εταιρεία.

ΣΤ. Μισθώτρια τμήματος του ακινήτου της εταιρείας επί της Αρτέμιδος 26, Μεταμόρφωση, άσκησε ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών αγωγή με ΓΑΚ 100088/2024 περί μερικής ακύρωσης όρων της μίσθωσης που αφορούν το μίσθωμα, την εγγύηση και αποζημίωση χρήσης και περί επιστροφής αχρεωστήτως καταβληθέντων ποσών ύψους 8.049,20 €. Η αγωγή συζητήθηκε στη δικάσιμο της 5.2.2025 και αναμένεται η έκδοση απόφασης. Η έκβαση δύναται να πιθανολογηθεί θετική για την Εταιρεία.

Ζ. Συνιδιοκτήτρια ακινήτου της εταιρείας άσκησε αγωγή με την οποία ζητά να υποχρεωθεί η Εταιρεία να της καταβάλει το ποσό των 95.563,20 € ως αποζημίωση χρήσης για το όφελος που αποκόμισε από την αποκλειστική χρήση κοινού τμήματος του ακινήτου αυτού, πλέον νομίμων τόκων. Επί της αγωγής εκκρεμεί η κατάθεση προτάσεων από αμφότερα τα μέρη.

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. Επί των εκκρεμών προσφυγών εκδόθηκαν αποφάσεις, με τις οποίες έγιναν δεκτές οι άνω προσφυγές μας και έχει ασκηθεί έφεση. Η είσπραξη των φερόμενων οφειλών έχει ανασταλεί δικαστικά σε ποσοστό 60% δυνάμει σχετικής δικαστικής απόφασης. Εκτιμάται ότι θα υπάρξει θετική έκβαση της υπόθεσης λόγω του νόμου και ουσία βασίμου των ένδικων βοηθημάτων.

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

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

Δ. Εκκρεμεί προσφυγή της εταιρείας, με την ιδιότητά της ως αναγκαστικής διαδόχου της εταιρείας MAXI ABEE, ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων κατά του Δήμου Αλίμου για ακύρωση βεβαιώσεων τελών καθαριότητας και δημοτικού φόρου, που επιβλήθηκαν αναδρομικά για τα έτη 2007-2013 συνολικού ύψους 18.580,87 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.

ΣΤ. Εκκρεμεί αγωγή του Νομικού Προσώπου με την επωνυμία «ΕΝΙΑΙΟΣ ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΕΠΙΚΟΥΡΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΘΑΛΨΕΩΣ» κατά της εταιρείας για καταβολή ποσού 182.842,59 € από φερόμενη οφειλή από αγγελίωση της δικαιοπαρόχου της εταιρείας με την επωνυμία «MAXI ABEE». Αναμένεται ο προσδιορισμός δικασίμου. Υπάρχει πιθανότητα θετικής έκβασης της υπόθεσης λόγω αοριστίας της αγωγής και παραγραφής του δικαιώματος άσκησης της.

Λοιπές υποθέσεις

Α. Σε βάρος της Εταιρείας και με την ιδιότητά της ως διαδόχου της MAXI ABEE (COCO-MAT) είχε ασκηθεί αγωγή από πρώην συνεργάτη της, με την οποία ο τελευταίος άσκησε αξιώσεις του προς αποζημίωση απορρέουσες από τη μεταξύ τους σύμβαση δικαιόχρησης, ποσού 288.445,07 €. Η αγωγή απορρίφθηκε τελεσιδικώς από το Εφετείο Αθηνών επιδικασθείσας σε βάρος του και σχετικής δικαστικής δαπάνης. Κατά της απόφασης του Εφετείου, ο αντίδικος της εταιρείας άσκησε αίτηση ανάιρεσης ενώπιον του Αρείου Πάγου η οποία δεν έχει προσδιοριστεί προς συζήτηση από κανένα μέρος. Η έκβαση της υπόθεσης πιθανολογείται θετική για την Εταιρεία.

Β. 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 συζητήθηκε ενώπιον του Εφετείου Αθηνών στη δικάσιμο της 20.3.2025 και αναμένεται η έκδοση απόφασης. Η έκβαση της υπόθεσης αναμένεται συνολικά θετική για την Εταιρεία.

Σημ. 33. Μεταγενέστερα γεγονότα

Μετά την περίοδο αναφοράς εκδόθηκε το πρακτικό υπ' αρ. 3/2025 της συνεδρίασης της 8.1.2025 του Συμβουλίου Συμμόρφωσης του Συμβουλίου της Επικρατείας που διαπίστωσε καθυστέρηση της Διοίκησης αναφορικά με την προώθηση της κατεδάφισης τμήματος του κτιρίου που της έχει ανατεθεί και όρισε ημερομηνία επανεξέτασης της υπόθεσης την 16.9.2025.

Στις 28 Ιανουαρίου 2025, η Εταιρεία έλαβε την με αριθμό 1322699 οικοδομική άδεια για την αποκατάσταση του ιδιόκτητου διατηρητέου κτιρίου επί της Ασκληπιού 96, στην Αθήνα, για την προσθήκη κατ' επέκταση και καθ' ύψος, τις εσωτερικές διαρρυθμίσεις και την ενίσχυση του φέροντος οργανισμού του. Η μελέτη διατηρεί τη βασική εσωτερικού δομή του



διατηρητέου, καθώς και διατηρεί πλήρως τη μορφολογία και τα στοιχεία της όψης του. Στο ακίνητο πρόκειται να δημιουργηθούν έξι (6) διαμερίσματα καθώς και δύο (2) χώροι επαγγελματικής χρήσης στο ισόγειο του κτιρίου.

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. 33 Μεταγενέστερα γεγονότα.

Κηφισιά, 30 Απριλίου 2025

Οι δηλούντες

Μιχαήλ Ευμορφίδης

Χρήστος Μπομπόλιας

Μιχάλης Πετρόπουλος

Πρόεδρος

Διευθύνων Σύμβουλος

Οικονομικός Διευθυντής

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

ΑΡ.Μ.Ο.Ε 0106358 Α' ΤΑΞΗΣ