

ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Ο Κ Ε Κ Ρ Ο Ψ Α.Ε.

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση

για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου έως την 31η Δεκεμβρίου 2022

Απρίλιος 2023

[Η παρούσα σελίδα έχει αφιεθεί σκοπίμως κενή]

Περιεχόμενα

Δηλώσεις των Εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου	4
Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.....	5
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	43
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.....	49
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	50
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.....	51
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	52
1. Πληροφορίες για την Εταιρεία.....	53
1.1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία	53
1.2. Φύση Δραστηριοτήτων.....	53
2. Περιγραφή λογιστικών αρχών της Εταιρείας.....	53
2.1. Βάση Κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων	54
2.2. Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες.....	54
2.3. Σύνοψη λογιστικών αρχών	57
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων	64
4. Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις	67
4.1. Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία.	67
4.2. Επενδύσεις σε ακίνητα	68
4.3. Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	75
4.4. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.....	76
4.5. Ταμειακά διαθέσιμα	77
4.6. Ίδια Κεφάλαια	77
4.7. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / υποχρεώσεις.....	79
4.8. Μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα Δάνεια	80
4.9. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	81
4.10. Έσοδα	81
4.11. Αποτέλεσμα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	81
4.12. Έξοδα ανά κατηγορία	82
4.13. Αμοιβές προσωπικού	82
4.14. Λοιπά έσοδα / (έξοδα).....	83
4.15. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	83
4.16. Φόροι εισοδήματος.....	83
4.17. Κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή.....	84
4.18. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	84
4.19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	84
4.20. Μεταγενέστερα γεγονότα	85

**Δηλώσεις των Εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου
(σύμφωνα το άρθρου 4 του Ν. 3556/2007)**

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. :

1. Δημήτριος Χ. Κλώνης, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου,
2. Δημήτριος Γ. Αντωνάκος, Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου,
3. Πέτρος Κ. Σουρέτης, Διευθύνων Σύμβουλος,

υπό την ως άνω ιδιότητά μας, ειδικώς ορισθέντες προς τούτο από το Διοικητικό Συμβούλιο, δηλώνουμε και βεβαιώνουμε με την παρούσα ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

- α) Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. για τη χρήση 01.01.2022 – 31.12.2022, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας.
- β) Η έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζει, καθώς και την προβλεπόμενη από το άρθρο 152 του Ν.4548/2018 «Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης».

Παλαιό Ψυχικό, 27 Απριλίου 2023

Δημήτριος Χ. Κλώνης

Δημήτριος Γ. Αντωνάκος

Πέτρος Κ. Σουρέτης

Πρόεδρος Δ.Σ.

Αντιπρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

**Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας
«ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Ο
ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.»
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31^Η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022**

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παραθέτουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), της Εταιρείας «ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.» (εφεξής η «Εταιρεία»), η οποία αναφέρεται στην οικονομική χρήση 2022 (περίοδος από 01.01 έως 31.12.2022). Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018, τις παραγράφους 7 και 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007, την απόφαση 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και τη δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης του άρθρου 152 του Ν.4548/2018.

A. Απολογισμός Χρήσης 2022

Χρηματοοικονομικές Επιδόσεις Εταιρείας

Κύκλος εργασιών: Η αύξηση του κύκλου εργασιών από € 0,6 χιλ. στις 31/12/2022 σε € 16 χιλ. στις 31/12/2022 οφείλεται στην κατάργηση των μέτρων της υποχρεωτικής μείωσης των μισθωμάτων που ίσχυαν κατά την προηγούμενη περίοδο αλλά και στη σύναψη νέας επαγγελματικής μίσθωσης τον Σεπτέμβριο του 2022.

Αποτέλεσμα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων: Η Εταιρεία σε συνέχεια της υπ' αριθ. 747/2022 απόφαση του Αρείου Πάγου με την οποία απορρίφθηκε η αγωγή του Ελληνικού Δημοσίου εν σχέσει με την εντός σχεδίου έκταση επιφανείας 49,75 στρ. της περιοχής του Λατομείου Ψυχικού και των συντονισμένων ενεργειών που έχει δρομολογήσει για να ολοκληρωθεί η διαδικασία αναγνώρισης της κυριότητάς της επί των τριών ακινήτων της από το Εθνικό Κτηματολόγιο, προχώρησε στην αναγνώριση του επενδυτικού ακινήτου που βρίσκεται στην Νεφέλης 6 – Ήρας – Περσέως (ΟΤ 133) καθώς πλέον ολοκληρώθηκε η καταχώρισή του στο όνομα της Εταιρείας. Για το συγκεκριμένο ακίνητο δεν υπάρχουν πολεοδομικοί και νομικοί περιορισμοί. Από την αποτίμησή του προέκυψε κέρδος € 13.762 χιλ. Σημειώνουμε ότι το συγκεκριμένο ακίνητο είχε αποαναγνωρισθεί από τα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας σε προηγούμενες χρήσεις.

Δαπάνες εκμετάλλευσης: Οι δαπάνες εκμετάλλευσης ανέρχονται για τη χρήση του 2022 σε € 259 χιλ. έναντι € 435 χιλ. τη χρήση του 2021 και εμφανίζονται μειωμένες κατά € 175 χιλ. Η μείωση οφείλεται κυρίως στις αμοιβές συμβούλων που εμφανίζονταν αυξημένες την προηγούμενη περίοδο λόγω των δικαστικών υποθέσεων της Εταιρείας.

Λειτουργικά έξοδα: Τα λειτουργικά έξοδα ανέρχονται για τη χρήση του 2022 σε € 227 χιλ. έναντι € 208 χιλ. τη χρήση του 2021 και εμφανίζονται αυξημένα κατά € 19 χιλ.

Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα: Τα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα ανέρχονται στη τρέχουσα χρήση σε € 254 χιλ. έναντι € 242 χιλ. για τη χρήση του 2021 και είναι αυξημένα κατά € 12 χιλ.

Κέρδη/ (Ζημιά) προ φόρων: Τα κέρδη προ φόρων ανέρχονται στη τρέχουσα χρήση σε € 12.844 χιλ. έναντι ζημιών προ φόρων € 815 χιλ. της προηγούμενης χρήσης. Η τρέχουσα χρήση έχει

επηρεαστεί από την αναγνώριση της εύλογης αξίας του ακινήτου επί της οδού στην Νεφέλης 6 – Ήρας – Περασέως (ΟΤ 133). Χωρίς την αναγνώριση του ακινήτου τα αποτελέσματα προ φόρων θα είχαν διαμορφωθεί σε ζημίες € 918.

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Μικτό κέρδος / (Ζημία)	13.518.933	(428.444)
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας	13.098.018	(572.716)
Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων	12.843.629	(814.848)
Κέρδη / (Ζημία) χρήσης μετά από φόρους	10.416.158	(810.335)

Μερισματική πολιτική

Τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας κατά την χρήση του 2022 χωρίς να ληφθεί υπόψιν το κέρδος από την αποτίμηση του ακινήτου δεν επιτρέπουν την διανομή μερίσματος για τη χρήση αυτή.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2022 δεν διέθετε υποκαταστήματα.

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Έρευνα και ανάπτυξη

Η Εταιρεία δεν αναπτύσσει δραστηριότητες έρευνας και ανάπτυξης, πέραν των απαραίτητων ερευνών και μελετών για την αξιοποίηση υφιστάμενων ακινήτων ή για την εξέταση επενδυτικών ευκαιριών.

Βασικοί δείκτες

	<u>31-Δεκ-22</u>	<u>31-Δεκ-21</u>
ROE (Return On Equity) – Αποδοτικότητα Ιδίων Κεφαλαίων Κέρδη / (Ζημία) χρήσης μετά από φόρους / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων :	79,33%	-30,00%
ROCE (Return On Capital Employed) – Αποδοτικότητα συνολικών απασχολούμενων κεφαλαίων Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων / (Ενεργητικό μείον Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις) :	61,83%	-13,17%
Δείκτης Δανειακής Επιβάρυνσης : Συνολικός Δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού	23,59%	60,69%
Δείκτης Ρευστότητας : Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1,53	0,65

Η Εταιρεία κρίνει ότι στην παρούσα χρονική στιγμή και σε συνάρτηση με την εξέλιξη των μεγεθών της δεν απαιτείται η παρουσίαση πρόσθετων χρηματοοικονομικών δεικτών.

Ακίνητη Περιουσία

Λόγω των πολύπλοκων πολεοδομικών και νομικών περιορισμών, η Εταιρεία δεν έχει προχωρήσει σε αποτίμηση της αξίας των ακινήτων της σε τρέχουσες τιμές με εξαίρεση του ακίνητο που βρίσκεται στην Νεφέλης 6 – Ήρας – Περσέως (ΟΤ 133), για το οποίο δεν υφίστανται περιορισμοί. Οι αξίες στις οποίες παρουσιάζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις τα άλλα ακίνητα της Εταιρείας, είναι η τιμή κτήσης των ακινήτων αυτών κατά την ίδρυση της Εταιρείας (1923) πλέον τυχόν μεταγενέστερων δαπανών βελτιώσεων. Ως συνέπεια, οι συγκεκριμένες αξίες δεν εκφράζουν την πραγματική σημερινή εμπορική αξία της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας.

Η Αντικειμενική Αξία, για τη χρήση του 2022, της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας χωρίς να συμπεριλαμβάνεται το ακίνητο της Παλαιάς Αγοράς ανέρχεται σε € 40.355 χιλ. ενώ αντίστοιχα η λογιστική αξία (ιδιοχρησιμοποιούμενων και επενδυτικών ακινήτων πλην του ακινήτου της Παλαιάς Αγοράς) ανέρχεται σε € 15.102 χιλ.

Ακολουθεί ανάλυση της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας:

ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε.				
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ		ΑΝΤΙΚ/ΝΙΚΗ ΑΞΙΑ (Ποσά σε χιλ. €)	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ
	Μ2			
ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ				
ΓΡΑΦΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ: ΔΑΦΝΗΣ-ΔΑΒΑΚΗ-ΣΤΕΦΑΝΑΚΟΥ-ΑΝΩΝΥΜΗ (ΟΤ 89)	ΟΙΚΟΠΕΔΟ	5.056	9.105	Υπό απαλλοτρίωση
	ΚΤΙΡΙΟ	770		
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ				
ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΠΑΛΑΙΟΥ ΨΥΧΙΚΟΥ:				
ΜΕΛΕΤΟΠΟΥΛΟΥ 7 & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΣ (ΟΤ 161)		1.049	1.574	
ΑΜΑΔΡΥΑΔΩΝ & ΒΕΡΕΝΙΚΗΣ (ΟΤ 145)		1.100	1.659	Υπό απαλλοτρίωση
Π.ΝΙΡΒΑΝΑ 1 & ΧΑΛΕΠΑ (ΟΤ 137)		2.084	4.249	Υπό απαλλοτρίωση
Π.ΝΙΡΒΑΝΑ 1α & ΧΑΛΕΠΑ (εκτός σχεδίου)		375		
ΠΑΛΑΙΑ ΑΓΟΡΑ (ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ) ΚΟΝΤΟΛΕΟΝΤΟΣ - ΠΑΣΧΑΛΙΑΣ- ΧΡΥΣΑΝΘΕΜΩΝ-ΑΜΑΡΡΥΛΙΔΟΣ (ΟΤ 69)	ΟΙΚΟΠΕΔΟ	7.230	2.146	Επικαρπία
	ΚΤΙΡΙΟ	973		
ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΑ ΠΟΥ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΥΠ. ΑΡΙΘ. 747/2022 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ				
ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΑΤΟΜΕΙΟΥ				
ΠΕΡΣΕΩΣ 11 -19 & ΑΝΩΝΥΜΟΣ (ΟΤ 132)		5.829	8.793	Υπό απαλλοτρίωση
ΝΕΦΕΛΗΣ 6 -ΗΡΑΣ – ΠΕΡΣΕΩΣ (ΟΤ 133)		7.094	14.445	
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ: ΠΕΡΣΕΩΣ 1-3 – ΑΝΩΝΥΜΟΣ – ΔΟΛΑΣΙΚ (50%) (ΟΤ 132)	ΚΤΙΡΙΟ	471	530	

Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη χρήση

1. Στις 25 Φεβρουαρίου 2022, η Εταιρεία και οι Ομολογιούχοι δανειστές και μέτοχοι της Εταιρείας «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ» και «INTRADEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», συμφώνησαν την παράταση της διάρκειας αποπληρωμής του ομολογιακού δανείου κατά 2 χρόνια.

Ομοίως συμφώνησαν η σειρά ΣΤ. ποσού € 200 χιλ. που εκκρεμεί η έκδοσή της, να εκδοθεί έως την 01.06.2024.

2. Στις 16 Ιουνίου 2022, εκδόθηκε η απόφαση υπ' αριθ. 747/2022 του Αρείου Πάγου.

Με την απόφαση αυτή α) γίνεται εν μέρει δεκτή η αγωγή του Ελληνικού Δημοσίου ως προς την εκτός σχεδίου πόλεως έκταση, επιφανείας 242,25 στρ. και απορρίπτεται αντίστοιχα η ένσταση της Εταιρείας περί καταχρηστικής ασκήσεως δικαιώματος του Ελληνικού Δημοσίου, διότι θεωρήθηκε ότι δεν δημιουργούνται επαχθείς συνέπειες στην Εταιρεία με την απώλεια της εκτός σχεδίου έκτασης των 242,25 στρ. Συνδέει δηλαδή τις επαχθείς συνέπειες μόνον με το εάν έχει εγκριθεί η οικιστική αξιοποίηση της έκτασης.

Αντιθέτως β) απορρίπτεται η αγωγή του Ελληνικού Δημοσίου εν σχέσει με την εντός σχεδίου έκταση επιφανείας 49,75 στρ., με την παραδοχή ότι η άσκηση του δικαιώματος του Δημοσίου, που είχε πολλαπλώς αναγνωρίσει τα δικαιώματα της Εταιρείας, είναι καταχρηστική και αντίστοιχα ότι η απώλεια της συγκεκριμένης έκτασης θα επιφέρει σημαντική βλάβη στην Εταιρεία τόσο λόγω της προηγηθείσας αξιοποίησής της όσο και λόγω της απώλειας της δυνατότητας αξιοποίησης στο μέλλον.

Η ως άνω απόφαση είναι αμετάκλητη.

Για τα εντός σχεδίου ακίνητα που περνούν στην ιδιοκτησία της, η Εταιρεία έχει προβεί σε όλες τις ενδεδειγμένες ενέργειες για την αξιοποίησή τους. Ήδη έχει ολοκληρωθεί στο Κτηματολόγιο η καταχώριση στο όνομα της Εταιρείας του ακινήτου που βρίσκεται στη Νεφέλης 6 – Ήρας – Περσέως (ΟΤ 133).

Για την εκτός σχεδίου έκταση η ιδιοκτησία της οποίας αμετάκλητα αναγνωρίζεται το Ελληνικό Δημόσιο, η Εταιρεία προχώρησε σε προσφυγή κατά της Ελλάδος στο Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων (ΕΔΔΑ) για παραβίαση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων της Εταιρείας καθώς και του δικαιώματος δικαίας δίκης. Η Εταιρεία ενημερώθηκε με επιστολή από το ΕΔΔΑ ότι η ως άνω προσφυγή κρίθηκε κατ' αρχήν, παραδεκτή. Η εξέταση της προσφυγής ως προς την ουσία της εκκρεμεί ακόμη ενώπιον του Δικαστηρίου.

3. Στις 27 Ιουνίου 2022, πραγματοποιήθηκε η Τακτική Γενική Συνέλευση όπου μεταξύ άλλων αποφασίστηκε η ονομαστική μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των €2.970.620,10, με μείωση της ονομαστικής αξίας εκάστης κοινής ονομαστικής μετά δικαιώματος ψήφου μετοχής της Εταιρείας από € 0,30 σε € 0,15 και αποφασίστηκε το ανωτέρω ποσό της μείωσης (€2.970.620,10) να χρησιμοποιηθεί στο σύνολό του προς συμψηφισμό λογιστικών ζημιών παρελθουσών χρήσεων. Κατόπιν της ως άνω μείωσης το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των € 2.970.620,10 διαιρούμενο σε 19.804.134 κοινές ονομαστικές μετά δικαιώματος ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας € 0,15 η κάθε μία. Από την 1^η Αυγούστου οι μετοχές διαπραγματεύονται στο Χ.Α. με τη νέα ονομαστική τους αξία.

4. Το Δεκέμβριο του 2022 συντελέστηκε η απαλλοτρίωση του οικοπέδου της Εταιρείας στο Χαλάνδρι ΟΤ 325α, καθώς η Εταιρεία έλαβε το σύνολο της αποζημίωσης.

Γεωπολιτικές εξελίξεις

Η Εταιρεία δεν είχε έκθεση στην Ουκρανία και τη Ρωσία. Οι γεωπολιτικές εξελίξεις στη συγκεκριμένη περιοχή έχει επηρεάσει την παγκόσμια οικονομία μέσω των συνεπακόλουθων επιπτώσεων στο ενεργειακό κόστος, τις πληθωριστικές τάσεις και την άνοδο των επιτοκίων, γεγονότα που δημιουργούν δυσμενείς συνθήκες στην εγχώρια οικονομία και στις προοπτικές της αγοράς των ακινήτων στη χώρα μας.

Β. Εξελίξεις και προοπτικές στην αγορά ακινήτων

Το 2022, η ελληνική αγορά ακινήτων παρά τις αναταράξεις στη διεθνή αγορά λόγω του πολέμου στην Ουκρανία, των έντονων πληθωριστικών πιέσεων, των αυξημένων επιτοκίων και του αυξημένου κόστους ενέργειας, συνέχισε την ανοδική της πορεία σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος. Πλήθος συναλλαγών καταγράφηκαν στους κλάδους των γραφείων, των επαγγελματικών αποθηκών, των ξενοδοχείων και των κατοικιών. Η ελληνική αγορά ακινήτων εντός της χρήσης του 2023 αναμένεται να αρχίσει να επηρεάζεται δυσμενώς από τις γεωπολιτικές και μακροοικονομικές συνθήκες που αναφέραμε ανωτέρω καθώς σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος καταγράφονται αρνητικοί ρυθμοί στην έκδοση νέων οικοδομικών αδειών.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παραμένει προσηλωμένη στους στόχους της που είναι η διατήρηση των λειτουργικών εξόδων σε χαμηλά επίπεδα και η συνέχιση ενεργειών που θα οδηγήσουν στην πλήρη επίλυση των νομικών και πολεοδομικών ζητημάτων, που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία της Εταιρείας ώστε να ξεκινήσει σταδιακά η αξιοποίησή τους.

Γ. Μεταγενέστερα γεγονότα

Εντός του Απριλίου του 2023 εκδόθηκε η σειρά ΣΤ. ποσού € 200.000 του Κοινού Ομολογιακού Δανείου και καλύφθηκε ισομερώς από τους Ομολογιούχους Δανειστές – μετόχους της Εταιρείας «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ» και «INTRADEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ». Με την έκδοση της σειρά ΣΤ. ολοκληρώθηκε το Κοινό Ομολογιακό Δάνειο ποσού € 1.800.000.

Δ. Σημαντικοί Κίνδυνοι

Οι συνήθεις κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία είναι οι ακόλουθοι:

Κίνδυνος που συνδέεται με την ακίνητη περιουσία

Το μεγαλύτερο μέρος της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας τελεί υπό απαλλοτρίωση από τον Δήμο Φιλοθέης – Ψυχικού. Τυχόν αρνητική έκβαση των δικαστικών υποθέσεων της Εταιρείας με τον Δήμο για τα συγκεκριμένα ακίνητα, δεν θα επηρεάσει δυσμενώς την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας, καθώς η αξία των συγκεκριμένων ακινήτων αποτιμάται στις Οικονομικές Καταστάσεις στο ιστορικό κόστος κτήσεων (1923) και η Εταιρεία προτίθεται να επισπεύσει τις διαδικασίες καθορισμού τιμής μονάδος αποζημίωσης στο αρμόδιο Δικαστήριο, προκειμένου εν τέλει να της καταβληθεί η αποζημίωση που θα επιδικασθεί σύμφωνα με τον Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (Ν. 2882/2001), η οποία εκτιμάται ότι θα είναι σημαντικά μεγαλύτερη από την λογιστική αξία των εν λόγω ακινήτων.

Κίνδυνος εύλογης αξίας

Η διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει στην διενέργεια και χρήση εκτιμήσεων υποθέσεων και παραδοχών σχετικά με την εύλογη αξία ενός επενδυτικού ακινήτου και των συμμετοχικών της τίτλων, οι οποίες ενέχουν τον κίνδυνο να διαφέρουν από τα πραγματικά αποτελέσματα.

Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται στο κίνδυνο μεταβολών της αξίας των μισθωμάτων.

Κίνδυνος επιτοκίου

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο των διακυμάνσεων των επιτοκίων λόγω του δανεισμού. Μειώσεις των επιτοκίων επηρεάζουν θετικά τα αποτελέσματα της Εταιρείας, ενώ αυξήσεις των επιτοκίων επηρεάζουν αρνητικά τα αποτελέσματα.

Πιστωτικός κίνδυνος

Δεν υφίσταται στην παρούσα χρονική στιγμή πιστωτικός κίνδυνος λόγω των περιορισμένων εργασιών της Εταιρείας.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις όταν αυτές γίνουν απαιτητές. Η Εταιρεία εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα μέσω των αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου ή έκδοσης Ομολογιακού Δανείου ώσπου να επιτύχει την εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας της. Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση της Εταιρείας σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Ενεργειακή κρίση και πληθωρισμός

Η ενεργειακή κρίση που ξεκίνησε εντός του Β εξαμήνου του 2021 έχει γίνει ένας ανελαστικός και αντικειμενικός παράγοντας αύξησης του κόστους παραγωγής όλων των προϊόντων και υπηρεσιών, όπως και του κόστους για όλα τα είδη των ενδιάμεσων αγαθών. Οι πληθωριστικές πιέσεις έχουν ήδη επηρεάσει την κατανάλωση, τις επενδύσεις και δημιουργούν αβεβαιότητα στην οικονομική ανάπτυξη. Επιπλέον, η συνέχιση των πολεμικών επιχειρήσεων στην Ουκρανία ενισχύει περαιτέρω την πίεση στις τιμές της ενέργειας και κατ' επέκταση στον πληθωρισμό. Τα εργαλεία της νομισματικής πολιτικής που εφαρμόζονται με την συνεχή αύξηση των επιτοκίων έχουν οδηγήσει σε συγκράτηση των πληθωριστικών τάσεων δημιουργώντας όμως προβλήματα από την αύξηση του κόστους εξυπηρέτησης των δανειακών υποχρεώσεων. Η Εταιρεία παρακολουθεί προσεκτικά και αξιολογεί συνεχώς τα δεδομένα που διαμορφώνονται.

Ε. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές, διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους και περιγράφονται αναλυτικά στη σημείωση 4.19 της Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022.

Για τις συναλλαγές της Εταιρείας από και προς τα συνδεδεμένα της μέρη στο σύνολό τους τηρήθηκαν οι διατάξεις των άρθρων 99 έως 101 του Ν. 4548/2018.

ΣΤ. Εταιρική διακυβέρνηση

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η παρούσα Δήλωση συντάσσεται σύμφωνα με το άρθρο 152 του Ν.4548/2018 και το άρθρο 187 του Ν. 4706/2020, ως ειδικό τμήμα της έκθεσης Διοικητικού Συμβουλίου και περιγράφει τον τρόπο με τον οποίο η Εταιρεία διοικείται και ελέγχεται και περιλαμβάνει το σύνολο των κανόνων και των αρχών που

υιοθετεί η Εταιρεία για να θέσει και να προσεγγίσει τους στόχους της και να διασφαλίσει τα συμφέροντα των μετόχων της και των συνδεδεμένων με αυτά μερών. Οι βασικές εφαρμοζόμενες από την Εταιρεία αρχές και πρακτικές αποτυπώνονται κυρίως στο Καταστατικό της και στον εσωτερικό κανονισμό λειτουργίας της.

α) Αναφορά στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης στον οποίο η Εταιρεία υπάγεται:

Η Εταιρεία συμμορφώνεται πλήρως και χωρίς αποκλίσεις με τις επιταγές και τις ρυθμίσεις των υποχρεωτικών κανόνων που θεσπίζουν οι Ελληνικοί Νόμοι αναφορικά με την εταιρική διακυβέρνηση, ιδίως τον Ν. 4706/2020 τον Ν. 3693/2008, τον Ν.4449/2017 και τον Ν. 4548/2018.

Με σκοπό την πλήρη συμμόρφωσή της στις επιταγές της νομοθεσίας, για την εταιρική διακυβέρνηση, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στη συνεδρίασή του της 16.07.2021 αποφάσισε να υιοθετήσει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ) έκδοσης Ιουνίου 2021, ο οποίος έχει καταρτισθεί από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης, το οποίο αποτελεί φορέα εγνωσμένου κύρους, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4706/2020 και την με αριθμό 2/905/03.03.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. το πλήρες κείμενο του ΕΚΕΔ βρίσκεται αναρτημένο στην ηλεκτρονική διεύθυνση: [ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΚΩΔΙΚΑΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ 2021 \(esed.org.gr\)](http://esed.org.gr). Στον παραπάνω Κώδικα ενσωματώνονται οι απαιτήσεις της κείμενης νομοθεσίας, αλλά επιπλέον αυτών, περιλαμβάνονται ειδικές πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης, οι οποίες δεν περιέχονται σε νομοθετικά κείμενα και οι οποίες αποτελούν γενικές κατευθυντήριες γραμμές.

Η Εταιρεία δεν έχει εναρμονισθεί ακόμη με κάποιες ειδικές πρακτικές του Κώδικα, δεδομένου ότι αυτές δεν συνάδουν με το μέγεθος και τη λειτουργία της Εταιρείας (έλλειψη εμπορικής δραστηριότητας) κατά την παρούσα χρονική στιγμή.

Αποκλίσεις από τις Ειδικές Πρακτικές του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και αιτιολόγησή τους. Ειδικές διατάξεις του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης με τις οποίες δεν συμμορφώνεται η Εταιρεία και εξήγηση των λόγων μη εφαρμογής τους.

Η Εταιρεία βεβαιώνει ότι εφαρμόζει όλες τις νομοθετικές διατάξεις, οι οποίες είναι υποχρεωτικές για τις Εισηγμένες εταιρείες και οι οποίες έχουν θεσπισθεί νομοθετικά. Οι παραπάνω διατάξεις αποτελούν το ελάχιστο περιεχόμενο του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και περιλαμβάνονται μαζί με άλλες ειδικές πρακτικές και αρχές στον Κώδικα που η Εταιρεία δήλωσε ότι υπάγεται. Από τις ειδικές αυτές πρακτικές και αρχές υφίστανται κατά την κλειόμενη χρήση 2022, αποκλίσεις που εξηγούνται παρακάτω και οι οποίες οφείλονται κυρίως στην περιορισμένη δραστηριότητα της Εταιρείας κατά την συγκεκριμένη χρονική περίοδο, λόγω των συνεχιζόμενων δικαστικών εκκρεμοτήτων που αφορούν κυρίως στα ακίνητά της.

Η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία επεξεργασίας και σχεδιασμού ενός πλαισίου / πλάνου πλήρωσης θέσεων και διαδοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και του Διευθύνοντος Συμβούλου, προς υιοθέτηση και εφαρμογή, προκειμένου να συμμορφωθεί με τις Ειδικές Πρακτικές, η οποία εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί εντός της τρέχουσας χρήσης. Έως τότε, κατά την παγίως ακολουθούμενη πρακτική της Εταιρείας σε όλες τις περιπτώσεις αντικατάστασης τυχόν ελλειπόντων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της, καθώς και του Διευθύνοντος Συμβούλου, η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας μεριμνά για τον εντοπισμό και την αξιολόγηση, σύμφωνα με τις αρχές της εγκεκριμένης Πολιτικής Καταλληλότητας της Εταιρείας, προσώπων ως πιθανώς διαθέσιμων κατάλληλων υποψηφίων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, όποτε προκύψει θέμα αντικατάστασης υφιστάμενων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, σε συνδυασμό και με την περιοδική αξιολόγηση της πλήρωσης των απαιτήσεων καταλληλότητας και, εφόσον συντρέχει τέτοια περίπτωση και

ανεξαρτησίας. Εκτιμάται ότι δεν υφίσταται κίνδυνος από την εν λόγω απόκλιση, για όσο χρονικό διάστημα αυτή υφίσταται, κατά τα ανωτέρω.

Η Εταιρεία δεν διασφαλίζει την ομαλή διαδοχή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου με τη σταδιακή αντικατάστασή τους, ώστε να αποφεύγεται η έλλειψη Διοίκησης.

Δεν υπάρχει πλαίσιο διαδοχής που λαμβάνει υπόψη τα πορίσματα αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου, ώστε να επιτυγχάνονται οι απαιτούμενες αλλαγές στη σύνθεση ή στις δεξιότητες και να μεγιστοποιείται η αποτελεσματικότητα και η συλλογική καταλληλότητα του Διοικητικού Συμβουλίου.

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν έχει αξιολογήσει ακόμη την εφαρμογή και την αποτελεσματικότητα του συστήματος εταιρικής διακυβέρνησης της Εταιρείας.

Η Εταιρεία λόγω μεγέθους δεν υποχρεούται στην θέσπιση Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης.

Αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου από ανεξάρτητο αξιολογητή:

Σύμφωνα με το άρθρο 14 παρ. 3 περ. ι' του Ν. 4706/2020 και την υπ. αρ. 1/891/30.9.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως έχει τροποποιηθεί με την υπ' αρ. ΕΚ 2/917/17.6.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ισχύει, έλαβε χώρα αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, με ημερομηνία αναφοράς τις 31.12.2022 και περίοδο αναφοράς από την έναρξη ισχύος του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020 (17.07.2021), ιδίως ως προς την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, ως προς τη διαχείριση κινδύνων και ως προς την κανονιστική συμμόρφωση, σύμφωνα με αναγνωρισμένα πρότυπα αξιολόγησης και εσωτερικού ελέγχου, καθώς και της εφαρμογής των διατάξεων περί εταιρικής διακυβέρνησης του Ν. 4706/2020. Η εν λόγω αξιολόγηση διενεργήθηκε από ανεξάρτητο αξιολογητή που πληροί τα προβλεπόμενα στην ανωτέρω διάταξη του Ν. 4706/2020 και την ως άνω απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς χαρακτηριστικά, σύμφωνα και με την οικεία πολιτική/διαδικασία για την περιοδική αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, και συγκεκριμένα την ελεγκτική εταιρεία «AMID CORPORATE GOVERNANCE INTERNAL CONTROLS AND INTERNAL SERVICES I.K.E.» που ορίστηκε δυνάμει της από 20.01.2023 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, κατόπιν της από 19.01.2023 σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας προς το Διοικητικό Συμβούλιο.

Σύμφωνα με την από 30.03.2023 «Έκθεση Αξιολόγησης της Επάρκειας και Αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου» της ως άνω ελεγκτικής εταιρείας, η οποία γνωστοποιήθηκε στην Εταιρεία μετά την ολοκλήρωση του έργου της αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της, με βάση τη διενεργηθείσα εργασία αξιολόγησης, καθώς και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, σχετικά με την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της, με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2022, δεν έχει υποπέσει στην αντίληψη της ως άνω ελεγκτικής εταιρείας οτιδήποτε θα μπορούσε να θεωρηθεί ως ουσιώδης αδυναμία του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, σύμφωνα με το Κανονιστικό Πλαίσιο (άρθρο 14 παρ. 3 περ. ι' και παρ. 4 του Ν. 4706/2020, υπ. αρ. 1/891/30.9.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως έχει τροποποιηθεί με την υπ' αρ. ΕΚ 2/917/17.6.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ισχύει).

Συνεπώς, λόγω της μη ύπαρξης ουσιωδών αδυναμιών από την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων ii γ' της υπ. αρ. 1/891/30.9.2020 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως έχει τροποποιηθεί με την υπ' αρ. 2/917/17.6.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ισχύει, και της παρ. Α της υπ' αρ. πρωτ. 425/21.02.2022 επιστολής της ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ, Τμήματος Εποπτείας Εισηγμένων Εταιρειών της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με Θέμα: "Επισημάνσεις, διευκρινίσεις

και συστάσεις αναφορικά με τις ενέργειες των εισηγμένων εταιρειών εν όψει της δημοσίευσης των Ετήσιων Οικονομικών Εκθέσεων και εφαρμογής του Νόμου 4706/2020 «Εταιρική διακυβέρνηση ανωνύμων εταιρειών, σύγχρονη αγορά κεφαλαίου, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2017/828 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, μέτρα προς εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1131 και άλλες διατάξεις», προκειμένου να συμμορφωθούν με τις διατάξεις του», που προβλέπουν ότι στη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης πρέπει να περιλαμβάνεται απόκριση της Διοίκησης της Εταιρείας για τα σημαντικά ευρήματα, συμπεριλαμβανομένης σύντομης αναφοράς στα σχέδια δράσης για την αντιμετώπισή τους και των σχετικών χρονοδιαγραμμάτων, καθώς και σύντομη αναφορά απολογιστικά στις ενέργειες στις οποίες προέβη η Εταιρεία μέσα στο έτος αναφοράς για την αντιμετώπιση των εν λόγω ευρημάτων, με βάση και το προαναφερόμενο σχέδιο δράσης.

Μέρος Α. Το Διοικητικό Συμβούλιο και τα μέλη του.

I. Ρόλος και αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν έχει προβεί στη σύσταση καμίας άλλης επιτροπής, πλην της Επιτροπής Ελέγχου (Ν. 3693/2008 και πλέον Ν.4449/2017) και της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων διότι η οργανωτική δομή της Εταιρείας και η περιορισμένη δραστηριότητά της κατά την συγκεκριμένη χρονική περίοδο, λόγω των συνεχιζόμενων δικαστικών εκκρεμοτήτων που αφορούν κυρίως στα ακίνητά της, δεν δικαιολογεί την ύπαρξη άλλων επιτροπών.

Το Διοικητικό Συμβούλιο διασφαλίζει την επαρκή και αποτελεσματική λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας. Ειδικότερα, το Διοικητικό Συμβούλιο διασφαλίζει ότι οι λειτουργίες που συγκροτούν το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου είναι ανεξάρτητες από τους επιχειρηματικούς τομείς που ελέγχουν και ότι διαθέτουν τους κατάλληλους οικονομικούς και ανθρώπινους πόρους, καθώς και τις εξουσίες για την αποτελεσματική τους λειτουργία, σύμφωνα με όσα επιτάσσει ο ρόλος τους. Οι γραμμές αναφοράς και η κατανομή των αρμοδιοτήτων είναι σαφείς, εκτελεστές και δεόντως τεκμηριωμένες. Μεριμνά για την πρόληψη υπαρχουσών και πιθανών συγκρούσεων συμφερόντων καθώς και την κατάλληλη αντιμετώπισή τους. Προς το σκοπό αυτό, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει θεσπίσει Πολιτική και Διαδικασία πρόληψης και αντιμετώπισης καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων με γνώμονα την ενίσχυση της διαφάνειας και την προστασία του εταιρικού συμφέροντος, καθώς και τη διασφάλιση της συμμόρφωσης της Εταιρείας με το σχετικό νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο.

Προβαίνει σε όλες τις ενέργειες για τη νόμιμη σύγκληση των Γενικών Συνελεύσεων (τακτικών ή έκτακτων) και προσδιορίζει τα θέματα της Ημερήσιας Διάταξής τους.

Ορίζει και επιβλέπει την υλοποίηση του συστήματος εταιρικής διακυβέρνησης των διατάξεων των άρθρων 1 έως 24 του Ν. 4706/2020.

Εγκρίνει την Ετήσια και την Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση.

Διασφαλίζει την επαρκή και αποτελεσματική λειτουργία του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου συμπεριλαμβανομένου του Συστήματος Διαχείρισης Κινδύνων και της Κανονιστικής Συμμόρφωσης.

Κατανοεί τους κινδύνους της Εταιρείας και τη φύση αυτών. Διασφαλίζει την ύπαρξη πολιτικών για τον εντοπισμό, την πρόληψη και την αντιμετώπιση των συγκρούσεων συμφερόντων ανάμεσα στα Μέλη του ή ανάμεσα στα Μέλη του ή/και σε πρόσωπα στα οποία το Διοικητικό Συμβούλιο έχει αναθέσει εξουσίες του, με τα συμφέροντα της Εταιρείας. Η πολιτική στηρίζεται σε σαφείς διαδικασίες, οι οποίες ορίζουν τον τρόπο έγκαιρης και πλήρους γνωστοποίησης στο Διοικητικό Συμβούλιο τυχόν συμφερόντων τους σε συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών ή άλλη ενδεχόμενη σύγκρουση συμφερόντων με την Εταιρεία. Τα μέτρα και οι διαδικασίες αξιολογούνται και ανανεώνονται για τη διασφάλιση της αποτελεσματικότητάς τους.

Διασφαλίζει την ύπαρξη πολιτικής κανονιστικής συμμόρφωσης.

Διασφαλίζει τη συμμόρφωση της Εταιρείας με το ισχύον θεσμικό και εποπτικό πλαίσιο, καθώς και τους εσωτερικούς κανονισμούς που διέπουν τη λειτουργία της Εταιρείας.

Διασφαλίζει την αποτελεσματική οργάνωση και λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου. Ορίζει τον επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου κατόπιν πρότασης της Επιτροπής Ελέγχου.

Τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν συμμετέχουν σε Διοικητικά Συμβούλια περισσότερων των πέντε (5) εισηγμένων εταιρειών, ενώ ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου δεν συμμετέχει σε περισσότερα από τρία (3) Διοικητικά Συμβούλια εισηγμένων εταιρειών.

II. Μέγεθος και Σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας είναι οκταμελές, αποτελείται από τέσσερα εκτελεστικά και τέσσερα μη εκτελεστικά Μέλη, εκ των οποίων τα τρία είναι Ανεξάρτητα.

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 23.06.2021 ενέκρινε την Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία αποσκοπεί στη διασφάλιση της ποιοτικής στελέχωσης, αποτελεσματικής λειτουργίας και εκπλήρωσης του ρόλου του Διοικητικού Συμβουλίου, με βάση τη γενικότερη στρατηγική και τις μεσομακροπρόθεσμες επιχειρηματικές επιδιώξεις της Εταιρείας, με στόχο την προαγωγή του εταιρικού συμφέροντος. Οι κατευθυντήριες γραμμές που διέπουν την Πολιτική Καταλληλότητας είναι η συμμόρφωση, η διαφάνεια, η αναλογικότητα, η πολυμορφία, η αξιοκρατία, η αποτελεσματικότητα και τέλος η εμπειρία και η ιστορικότητα.

Η Πολιτική Καταλληλότητας αποσκοπεί στη διασφάλιση της ποιοτικής στελέχωσης, αποτελεσματικής λειτουργίας και εκπλήρωσης του ρόλου του Διοικητικού Συμβουλίου με βάση τη γενικότερη στρατηγική και τις μεσομακροπρόθεσμες επιχειρηματικές επιδιώξεις της Εταιρείας, με στόχο την προαγωγή του εταιρικού συμφέροντος.

Στόχος της εν λόγω Πολιτικής είναι να υφίσταται ένα Διοικητικό Συμβούλιο υψηλής αποτελεσματικότητας, δηλαδή μια συγκροτημένη ομάδα, που συνεργάζεται με κοινή δέσμευση ως προς την προστασία και την ενίσχυση της μετοχικής αξίας, αντί για μια τυπική συγκέντρωση στελεχών που διαχειρίζονται τις εταιρικές υποθέσεις χωρίς την ικανότητα εποικοδομητικής συνεργασίας και αναπτυξιακής προοπτικής.

Ειδικά τα μη εκτελεστικά μέλη, μεταξύ άλλων, ασκούν αποτελεσματική εποπτεία των εκτελεστικών μελών, επιβλέπουν συστηματικά και παρακολουθούν τη λήψη αποφάσεων από τη Διοίκηση.

Με την Πολιτική Καταλληλότητας διαμορφώνεται η βασική αρχή ότι τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, πέραν της εμπειρίας και των ικανοτήτων τους, πρέπει να διαθέτουν ταυτόχρονα και ισχυρή ομαδική δυναμική, προσδίδοντας πραγματική αξία στον οργανισμό.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων κατά την υποβολή των προτάσεων της προς το Διοικητικό Συμβούλιο λαμβάνει υπόψη της κριτήρια για την πολυμορφία του Διοικητικού Συμβουλίου, ώστε να εξασφαλίζεται η ποικιλία εμπειριών, απόψεων και δεξιοτήτων με κύριο σκοπό τη λήψη ορθών αποφάσεων. Για τον σκοπό αυτό λαμβάνεται υπόψη η επαρκής εκπροσώπηση ανά φύλο, τουλάχιστον 25% επί του συνόλου των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και ο μη αποκλεισμός εξαιτίας διακρίσεων λόγω φύλου, φυλής, χρώματος, εθνικής ή κοινωνικής προέλευσης, πεποιθήσεων ή θρησκείας, αναπηρίας, ηλικίας ή σεξουαλικού προσανατολισμού.

Το σημερινό Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται κατά ποσοστό 25% από γυναίκες.

III. Ρόλος και απαιτούμενες ιδιότητες του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν έχει διορίσει μη εκτελεστικό Πρόεδρο αλλά έχει ορίσει σε συμμόρφωση με την νομοθεσία έναν εκτελεστικό και έναν μη εκτελεστικό Αντιπρόεδρο, προκειμένου να υπάρχει ευχέρεια και ευελιξία κατά την άσκηση της εκτελεστικής εξουσίας. Ο μη εκτελεστικός Αντιπρόεδρος συντονίζει την αποτελεσματική επικοινωνία των εκτελεστικών και των μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και δεν αντικαθιστά τον Πρόεδρο στα εκτελεστικά του καθήκοντα.

IV. Καθήκοντα και συμπεριφορά των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

Η Εταιρεία εφαρμόζει στις συναλλαγές της με τις εταιρείες που είναι συνδεδεμένες με αυτήν, την αρχή των ίσων αποστάσεων, υπό την έννοια ότι οι όροι με τους οποίους συναλλάσσεται με αυτές είναι ταυτόσημοι και ποτέ δεν αποκλίνουν ανατιολόγητα από τους όρους τους οποίους θα εφαρμόζε η Εταιρεία για ίδιες ή παρεμφερείς συναλλαγές με ανεξάρτητες επιχειρήσεις. Η Εταιρεία έχει θεσπίσει εσωτερική διαδικασία συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη στα πλαίσια εναρμόνισης με το άρθρο 14 του Ν. 4706/2020. Οι κανόνες που διέπουν την αναγνώριση, παρακολούθηση και γνωστοποίηση των συναλλαγών με τα συνδεδεμένα μέρη βασίζονται: α. Στη νομοθεσία περί δικαίου των ανωνύμων εταιρειών (Ν.4548/2018) και πιο συγκεκριμένα στα Άρθρα 99-101 που θεσπίζουν ένα πλαίσιο για τη διαφάνεια, την εποπτεία και τη δημοσιότητα των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη, β. στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα/Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και πιο συγκεκριμένα το ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις Συνδεδεμένων Μερών» και το ΔΛΠ27 «Ενοποιημένες και ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις» και γ. στις οδηγίες από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (Εγκύκλιος 45/21.7.2011 «Συναλλαγές εισηγμένης Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη»).

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει Πολιτική και Διαδικασία για την πρόληψη και την αντιμετώπιση καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων, έχει ενημερώσει σχετικά τα υπόχρεα πρόσωπα τα οποία έχουν δηλώσει ότι έχουν λάβει πλήρη γνώση αυτής και ότι σε περίπτωση μεταβολής στα δηλωθέντα εκ μέρους τους στοιχεία θα γνωστοποιηθεί άμεσα και αρμοδίως προς την Εταιρεία.

Στόχος της Πολιτικής Σύγκρουσης Συμφερόντων είναι να συστήσει το πλαίσιο για την αναγνώριση, την αξιολόγηση, τη διαχείριση, και την αποτροπή των περιπτώσεων σύγκρουσης συμφερόντων, ώστε τα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα της Εταιρείας, και λοιπά πρόσωπα που συμμετέχουν στη διαδικασία λήψης αποφάσεων ή κατέχουν σημαντικές θέσεις για τη διεξαγωγή της δραστηριότητας της Εταιρείας, να είναι σε θέση να λαμβάνουν συνετές, αντικειμενικές και ανεξάρτητες αποφάσεις προς όφελος της Εταιρείας και προς επίτευξη των στόχων της, να διασφαλίζεται η επιβαλλόμενη επιμέλειά τους και η προώθηση του εταιρικού συμφέροντος. Ειδικότερα, η παρούσα Πολιτική αποτυπώνει τις αρχές και τις διαδικασίες που έχει υιοθετήσει η Εταιρεία, προκειμένου να εκπληρώνει τις υποχρεώσεις του νόμου ως προς τη διατήρηση και την εφαρμογή αποτελεσματικών διοικητικών διαδικασιών και μηχανισμών ελέγχου, για την πρόληψη, τον εντοπισμό και τη διαχείριση υφιστάμενων και δυνητικών καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων στο περιβάλλον δραστηριοτήτων της.

V. Ανάδειξη υποψηφίων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

Η ανάδειξη των υποψηφίων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου γίνεται μετά από σχετική πρόταση της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων.

Στο πλαίσιο του ρόλου της για ζητήματα υποψηφιοτήτων, η Επιτροπή εντοπίζει και προτείνει προς το Διοικητικό Συμβούλιο κατάλληλα πρόσωπα για την απόκτηση της ιδιότητας του μέλους Διοικητικού Συμβουλίου. Για την επιλογή των υποψηφίων η Επιτροπή Υποψηφιοτήτων λαμβάνει υπόψη τους παράγοντες και τα κριτήρια που καθορίζει η Εταιρεία, σύμφωνα με την Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου που έχει υιοθετήσει. Στο πλαίσιο αυτό, στις αρμοδιότητες της Επιτροπής συγκαταλέγονται: α. η υποβολή προτάσεων στο Δ.Σ. για τη διαδικασία ανάδειξης υποψηφίων μελών του στο πλαίσιο της εγκεκριμένης Πολιτικής Καταλληλότητας και ο καθορισμός κριτηρίων για την επιλογή τους, β. η αξιολόγηση της υφιστάμενης ισορροπίας προσόντων, γνώσεων, απόψεων, ικανοτήτων εμπειρίας σχετικής με τους εταιρικούς στόχους, καθώς και μεταξύ των φύλων, και με βάση αυτή την αξιολόγηση, η σαφής περιγραφή του ρόλου και των ικανοτήτων που απαιτούνται για την πλήρωση κενών θέσεων, γ. η περιοδική αξιολόγηση του μεγέθους, της σύνθεσης και της απόδοσης του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και η υποβολή σε αυτό προτάσεων προς εξέταση σχετικά με το επιθυμητό προφίλ του, δ. η υποβολή, σε συνεργασία με τον Υπεύθυνο Κανονιστικής Συμμόρφωσης, συστάσεων στο Διοικητικό Συμβούλιο για την αναθεώρηση της Πολιτικής Καταλληλότητας εφόσον απαιτείται, ε. η υποβολή προτάσεων στο Διοικητικό Συμβούλιο για την

ανάδειξη των υποψήφιων μελών του στο πλαίσιο της εγκεκριμένης Πολιτικής Καταλληλότητας, και στ. η τακτική επισκόπηση της διατήρησης της ανεξαρτησίας των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

VII. Λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου

Δεν κρίνεται απαραίτητη η ύπαρξη ημερολογίου συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου, ούτε έχει υιοθετηθεί ετήσιο πρόγραμμα δράσης, δεδομένου ότι κατά τη συγκεκριμένη περίοδο οι κυριότερες δραστηριότητες της Εταιρείας τελούν σε αναστολή, λόγω των εκκρεμών δικαστικών διαδικασιών για τα περισσότερα από τα ακίνητά της. Οι συνεδριάσεις πραγματοποιούνται οποτεδήποτε παραστεί προς τούτο ανάγκη της Εταιρείας ή επιβάλλεται από τον Νόμο.

Δεν προβλέπεται η υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την άσκηση του έργου του από εξειδικευμένο γραμματέα.

Δεν υφίσταται υποχρέωση για διενέργεια συναντήσεων σε τακτική βάση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου αποκλειστικά με τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για την επίδοση και τις αμοιβές τους.

Προβλέπονται προγράμματα εισαγωγικής ενημερώσεως των νέων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, και δυνατότητα, εφόσον παρίσταται ανάγκη διαρκούς επαγγελματικής επιμόρφωσης των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι στην πλειοψηφία τους ενεργά επαγγελματικά.

Δεν υπάρχει πρόβλεψη παροχής πόρων προς τις Επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου, για την εκπλήρωση των καθηκόντων τους και για την πρόσληψη εξωτερικών συμβούλων, καθώς, εφόσον παραστεί τέτοια ανάγκη, εγκρίνονται τα σχετικά ποσά από την Διοίκηση της Εταιρείας.

VIII. Αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου

Στον Κανονισμό Λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου προβλέπεται ότι αυτό θα πρέπει να αξιολογεί τακτικά την αποτελεσματικότητά του ως συλλογικού οργάνου, καθώς και την καταλληλότητα και την αξιοπιστία των μελών του. Προβλέπεται επίσης η δυνατότητα να ανατίθεται σε εξωτερικό σύμβουλο η διαδικασία αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου, οποτεδήποτε θεωρηθεί ότι χρειάζεται. Η Επιτροπή Αποδοχών & Υποψηφιοτήτων σχεδιάζει και συντονίζει την εφαρμογή της διαδικασίας τακτικής αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου και των Μελών του (συμπεριλαμβανομένου του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου, των Αντιπροέδρων και του Διευθύνοντος Συμβούλου της Εταιρείας) διασφαλίζοντας ότι αυτή εφαρμόζεται επαρκώς. Ειδικότερα, αξιολογεί σε διαρκή βάση την καταλληλότητα της δομής, του μεγέθους, της σύνθεσης και της απόδοσης του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και την καταλληλότητα και αξιοπιστία των μελών του και υποβάλει προτάσεις προς αυτό σε σχέση με τυχόν απαιτούμενες αλλαγές-βελτιώσεις, εάν αυτό κρίνεται απαραίτητο.

Με βάση όλα τα ανωτέρω, η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων διατύπωσε την γνώμη ότι το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο τόσο σε ατομικό όσο και σε συλλογικό επίπεδο διαθέτει τις γνώσεις, τις δεξιότητες και την εμπειρία που απαιτούνται για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του και εκπληρώνει τα καθήκοντά του αρκετά αποτελεσματικά και επιπλέον διασφαλίζεται η ποικιλία απόψεων, προβληματισμών, ερωτημάτων και εμπειριών, η ενεργή συμμετοχή των μελών στις συνεδριάσεις και η αποτελεσματική συνεργασία μεταξύ τους που συμβάλουν στη λήψη ορθών αποφάσεων. Επομένως διασφαλίζεται η καταλληλότητα της δομής, του μεγέθους, της σύνθεσης και της απόδοσης του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και η καταλληλότητα και αξιοπιστία των μελών του σε ατομικό επίπεδο. Ως εκ τούτου, διαπιστώθηκε ότι επί του παρόντος δεν συντρέχουν περιστάσεις που να επιβάλλουν την οποιαδήποτε αλλαγή σε σχέση με τη δομή και τη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κλήθηκαν να απαντήσουν ερωτηματολόγια αξιολόγησης. Αντίστοιχα τα μέλη κάθε Επιτροπής απάντησαν ερωτηματολόγια που αφορούσαν την Επιτροπή στην οποία συμμετέχουν. Τα ερωτηματολόγια περιλάμβαναν και πλαίσιο καταγραφής πρόσθετων σχολίων,

με σκοπό οι συμμετέχοντες να αποτυπώσουν τις σκέψεις και τα σχόλιά τους. Τα ερωτηματολόγια της συνολικής αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου αποτελούνταν από τρεις βασικές ενότητες αξιολόγησης οι οποίες περιλάμβαναν: i) την σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου (μέγεθος-σύνθεση-δομή), ii) τον ρόλο και τις αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου και iii) την οργάνωση και την λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου. Το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογήθηκε από όλα μέλη του και κάθε Επιτροπή από τα μέλη που την απαρτίζουν. Τα ερωτηματολόγια των ατομικών αξιολογήσεων αναπτύχθηκαν σε τέσσερις βασικές ενότητες αξιολόγησης: i) τεχνικές γνώσεις και εμπειρία, ii) συμμετοχή, συνεισφορά και ανεξαρτησία κρίσης, iii) εταιρική διακυβέρνηση και iv) παρακολούθηση στρατηγικής, έκφραση απόψεων και καλή φήμη. Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου & ο Διευθύνων Σύμβουλος, ο Ανεξάρτητος μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος και τα υπόλοιπα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου αυτό-αξιολογήθηκαν και αξιολογήθηκαν και από τα υπόλοιπα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Το γενικό συμπέρασμα από την αξιολόγηση ήταν ότι το Διοικητικό Συμβούλιο ως σύνολο αλλά και τα μέλη ατομικά, διαθέτουν τις γνώσεις, τις δεξιότητες και την πείρα που απαιτείται για την άσκηση των αρμοδιοτήτων τους και παρέχουν τον αναγκαίο χρόνο και προσοχή για την προετοιμασία και εμβάθυνση θεμάτων, καθώς και την υποστήριξη των επιτροπών. Το Διοικητικό Συμβούλιο διασφαλίζει την ακεραιότητα της χρηματοοικονομικής και μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, παρέχει επαρκή υποστήριξη στα ανώτατα διοικητικά στελέχη της Εταιρείας και η σχέση τους χαρακτηρίζεται από την σωστή ισορροπία μεταξύ πρόκλησης και αμοιβαιότητας. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου συνεργάζονται αποτελεσματικά ως ομάδα και είναι ενημερωμένα με συνέπεια ως προς τις εξελίξεις στον κλάδο καθώς και στο κανονιστικό πλαίσιο. Οι προτάσεις για την βελτίωση της λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου εν συνόλω είναι οι εξής:

- Ανάπτυξη των επικοινωνιακών δεξιοτήτων
- Άσκηση εποικοδομητικότερης και πλέον τεκμηριωμένης κριτικής, και
- Ανάγκη μεγαλύτερης εμβάθυνσης στις εισηγήσεις προς το Διοικητικό Συμβούλιο.

IX. Επιτροπές Διοικητικού Συμβουλίου

Η Επιτροπή Ελέγχου και η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων είναι επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου. Ειδικότερα κατά την έκτακτη Γενική Συνέλευση της 15.02.2021 ελήφθη απόφαση σχετικά με το είδος, τον αριθμό και τις ιδιότητες των μελών της Επιτροπής Ελέγχου, ενώ το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στη συνεδρίασή του της 15.02.2021 όρισε τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου και της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων.

A. Επιτροπή Ελέγχου

Αποστολή της Επιτροπής Ελέγχου είναι η διασφάλιση της αποτελεσματικότητας και της αποδοτικότητας των εταιρικών εργασιών, ο έλεγχος της αξιοπιστίας της παρεχόμενης προς το επενδυτικό κοινό και τους μετόχους της Εταιρείας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, η συμμόρφωση της Εταιρείας με το ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο, η περιφρούρηση των επενδύσεων και των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και ο εντοπισμός και η αντιμετώπιση των σημαντικότερων κινδύνων καθώς και η πρόταση για τον ορισμό της ελεγκτικής εταιρείας για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων κάθε χρήσης.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 15.02.2021 αποφάσισε η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας να αποτελεί Επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017, ως ισχύει, η θητεία αυτής να είναι ίσης διάρκειας με τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου και τα Μέλη αυτής να είναι συνολικά τρία (3), Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Η σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου από τις 27.05.2021 έχει ως ακολούθως:

- Ηλιάννα Κυρτάτα, Πρόεδρος, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό Μέλος (με αποδεδειγμένη επαρκή γνώση σε θέματα λογιστικής).
- Ευγενία Μπισσάνη, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό Μέλος.
- Σταύρος Φαφαλιός, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό Μέλος.

Οι κύριες αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου είναι οι εξής:

- α) η παρακολούθηση της διαδικασίας της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης,
- β) η παρακολούθηση της αποτελεσματικής λειτουργίας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και του συστήματος διαχείρισης κινδύνων, καθώς και η παρακολούθηση της ορθής λειτουργίας της μονάδας εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας,
- γ) η παρακολούθηση της πορείας του υποχρεωτικού ελέγχου των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας,
- δ) η επισκόπηση και παρακολούθηση θεμάτων συναφών με την ύπαρξη και διατήρηση της αντικειμενικότητας και της ανεξαρτησίας της ελεγκτικής εταιρείας, η οποία διενεργεί τον τακτικό έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων, ή/και των ελεγκτών αυτής, ιδιαιτέρως όσον αφορά την παροχή στην Εταιρεία άλλων υπηρεσιών από το νόμιμο ελεγκτή ή την ελεγκτική εταιρεία.

Η Επιτροπή Ελέγχου κατά την διάρκεια της χρήσης 2022 και μέχρι τη δημοσίευση των Οικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2022 συνεδρίασε δεκαεφτά φορές παρουσία όλων των μελών της.

Έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για τη χρήση 2022

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε βάσει των προβλέψεων των διατάξεων του ν.4449/2017 όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 75 του ν.4706/2020 και αναφέρεται στο έργο της Επιτροπής Ελέγχου (η «**Επιτροπή**») για την περίοδο 1.1-31.12.2022 καθώς και στις μετέπειτα ενέργειες της, μέχρι την έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της χρήσεων 2022, με βάση τις αρμοδιότητες της, όπως περιγράφονται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας της, ο οποίος είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.

Η Επιτροπή συνεδρίασε δεκαεφτά (17) φορές από 1/1/2022 μέχρι και της 27/04/2023, και όπου κρίθηκε σκόπιμο συμμετείχε η Οικονομική Διευθύντρια, ο Εσωτερικός Ελεγκτής και ο υπογράφων Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής. Από τις δεκαεφτά συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου, τέσσερις συνεδριάσεις αφορούσαν θέματα της χρήσης 2021, δώδεκα συνεδριάσεις αφορούσαν θέματα της χρήσης του 2022 και μια συνεδρίαση αφορούσε θέματα της χρήσης του 2023. Κατά την διάρκεια των συνεδριάσεων τηρήθηκαν πρακτικά στα οποία περιγράφονται τα θέματα ημερήσιας διάταξης και τυχόν αποφάσεις της Επιτροπής.

Αναλυτικότερα η Επιτροπή προέβη στα εξής:

Σε σχέση με τον εξωτερικό έλεγχο

-Επισκόπησε και εξέτασε τη διαδικασία διενέργειας του υποχρεωτικού ελέγχου των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας για τη χρήση 2021 και την επισκόπηση του α' εξαμήνου του 2022, καθώς και το περιεχόμενο των εκθέσεων του ορκωτού ελεγκτή και της συμπληρωματικής Έκθεσης Ελέγχου. Συγκεκριμένα, συναντήθηκε τρεις (3) φορές με τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή της Εταιρείας. Μια φορά πριν την έναρξη των διαδικασιών ελέγχου με σκοπό την ενημέρωση της

Επιτροπής και την εξέταση του πλάνου ελέγχων των εξωτερικών ελεγκτών αλλά και δύο μετά την ολοκλήρωση του ελέγχου και πριν την δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας προς συζήτηση τυχόν ευρημάτων. Ομοίως η Επιτροπή Ελέγχου για τον έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2022 συναντήθηκε τρεις (3) φορές με τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή της Εταιρείας. Μια φορά πριν την έναρξη των διαδικασιών ελέγχου με σκοπό την ενημέρωση της Επιτροπής και την εξέταση του πλάνου ελέγχων της Ελεγκτικής Εταιρείας, μια αρχές Απριλίου του 2023 προς συζήτηση των ευρημάτων που έχουν προκύψει από τον έλεγχο και μια στις 27/04/2023 προς εξέταση και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αναφορικά με τις Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2022. Κατά τη συνάντηση η Επιτροπή προέβη στις ακόλουθες ενέργειες:

- Έλεγχος επί του προσδιορισμού της εύλογης αξίας του Οικοπέδου ΟΤ 133 του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού,
- Έλεγχος επί του προσδιορισμού της εύλογης αξίας των συμμετοχών της Εταιρείας
- Έλεγχος επί των σημαντικών κρίσεων παραδοχών και εκτιμήσεων της Διοίκησης επί της σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας και
- Έλεγχος επί των γνωστοποιήσεων που σχετίζονται με τις ενδοομιλικές συναλλαγές.

Η Επιτροπή έκρινε ότι οι σημαντικές κρίσεις, παραδοχές και εκτιμήσεις κατά σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων είναι εύλογες, ότι η Εταιρεία χρησιμοποίησε ειδικούς πιστοποιούμενους ανεξάρτητους εμπειρογνώμονες - εκτιμητές για την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία και οι βασικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν βασίστηκαν σε διαθέσιμα στοιχεία της αγοράς και τέλος οι γνωστοποιήσεις επί των συναλλαγών με τα συνδεδεμένα μέρη είναι πλήρεις.

Επίσης η Επιτροπή προέβη και στις ακόλουθες ενέργειες :

- Εξέτασε τα σημαντικά ζητήματα (critical audit matters – CAMs) και τους κινδύνους που θα μπορούσαν να είχαν επίδραση στη διαδικασία της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, όπως αυτά αναφέρονται στην Έκθεση του ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή και ενημέρωσε το Διοικητικό συμβούλιο της Εταιρείας για το αποτέλεσμα του υποχρεωτικού ελέγχου.
- Επιβεβαίωσε την ανεξαρτησία του ορκωτού ελεγκτή. Η ελεγκτική εταιρεία HLB HELLAS SA δήλωσε εγγράφως την ανεξαρτησία της αμέσως μετά την εκλογή της, καθώς επίσης και την ανεξαρτησία των εμπλεκόμενων, στον υποχρεωτικό έλεγχο, στελεχών της.
- Επιβεβαίωσε ότι δεν συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις για αλλαγή είτε του ελεγκτικού γραφείου, είτε του ορκωτού ελεγκτή λογιστή για τον τακτικό έλεγχο της χρήσης και πρότεινε την επανεκλογή της ελεγκτικής εταιρείας HLB HELLAS A.E..
- Επισκόπησε το σύνολο των αμοιβών των εξωτερικών ελεγκτών λογιστών για τις ελεγκτικές εργασίες που διενεργήθηκαν και επιβεβαιώθηκε ότι δεν ανατέθηκαν πρόσθετες ελεγκτικές εργασίες που εμπίπτουν στο άρθρο 5 του Ευρωπαϊκού Κανονισμού 537/2014 στην Εταιρεία HLB HELLAS A.E.

Σε σχέση με τη διαδικασία Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

- Επισκόπησε και αξιολόγησε τη διαδικασία σύνταξης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, που ακολουθήθηκε από την Εταιρεία κατά την έκδοση των ετήσιων και εξαμηνιαίων οικονομικών καταστάσεων.
- Ενημερώθηκε μέσω συναντήσεων από την Οικονομική Διεύθυνση και τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές για τα σημαντικά θέματα ελέγχου, τις σημαντικές κρίσεις, παραδοχές και εκτιμήσεις κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, τις εκκρεμείς νομικές υποθέσεις και τις σχετικές προβλέψεις της Εταιρείας.

- Επισκόπησε την Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση για τις χρήσεις 2021 και 2022 και την Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση για τη χρήση του 2022 πριν την έγκρισή τους από το διοικητικό συμβούλιο και αξιολόγησε την πληρότητα και τη συνέπεια αυτών σε σχέση με την πληροφόρηση που έχει τεθεί υπόψη της καθώς και με τις λογιστικές αρχές που εφαρμόζει η εταιρεία και ενημέρωσε σχετικά το Διοικητικό Συμβούλιο.

Σε σχέση με το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου, την Κανονιστική Συμμόρφωση, την Διαχείριση Κινδύνων και τον Εσωτερικό Έλεγχο

-Επισκόπησε και αξιολόγησε το έργο της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου ως προς την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα του ελέγχου που διενεργήθηκε, ενημερώθηκε για όλους τους ελέγχους που πραγματοποιήθηκαν εντός της υπό εξέταση περιόδου, τα ευρήματα αυτών, τις διορθωτικές ενέργειες που συμφωνήθηκαν και ενημέρωσε σχετικά το Διοικητικό Συμβούλιο.

-Αξιολόγησε την στελέχωση της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και ενημέρωσε σχετικά το Διοικητικό Συμβούλιο.

- Αξιολόγησε την ύπαρξη ή ανυπαρξία περιορισμών στο έργο της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων, καθώς και της ανεξαρτησίας που οφείλουν να έχουν, ώστε να επιτελείται απρόσκοπτα το έργο τους,

- Μελέτησε και ενέκρινε το ετήσιο πρόγραμμα ελέγχων της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου το οποίο καταρτίστηκε με βάση τους κύριους κινδύνους που αντιμετωπίζει η Εταιρεία.

- Αξιολόγησε την απόδοση του υπεύθυνου εσωτερικού ελέγχου.

Τέλος η Επιτροπή έλαβε γνώση της Συνοπτικής και Αναλυτικής Έκθεσης Αξιολόγησης της Επάρκειας και Αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου την οποία συνέταξε η «AMID CORPORATE GOVERNANCE INTERNAL CONTROLS AND INTERNAL SERVICES I.K.E.», μετά από σχετική ανάθεση από την Εταιρεία και 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 ισχύουν.

Σύμφωνα με την από 30.03.2023 «Έκθεση Αξιολόγησης της Επάρκειας και Αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου» της ως άνω εταιρείας, η οποία γνωστοποιήθηκε στην Εταιρεία μετά την ολοκλήρωση του έργου της αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της, σχετικά με την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ της Εταιρείας, με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2022, δεν βρέθηκε καμία ουσιώδης αδυναμία του ΣΕΕ της Εταιρείας, σύμφωνα με το Κανονιστικό Πλαίσιο.

Αναφορά σχετικά με την Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης.

Η Εταιρεία λόγω μεγέθους δεν εμπίπτει στις διατάξεις του άρθρου 151 του εταιρικού νόμου 4548/2018, και κατά συνέπεια δεν υποχρεούται σε δημόσια αναφορά σχετικά με την παροχή μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης όπου θα περιλαμβάνονταν και η Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης που ακολουθεί η Εταιρεία.

Ακολουθεί αναλυτικός πίνακας με τις συνεδριάσεις και τα θέματα της Επιτροπής Ελέγχου που πραγματοποιήθηκαν από 1/1/2022 μέχρι τις 27/4/2022:

A/A	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	ΘΕΜΑΤΑ	ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΑΦΟΡΑ
1	27/1/2022	Παρουσίαση στην Επιτροπή της 4ης Τριμηνιαίας Έκθεσης Εσωτερικού Ελέγχου για τη χρήση του 2021.	2021
2	10/2/2022	1. Κύρια θέματα που θα απασχολήσουν την Επιτροπή Ελέγχου κατά τη χρήση του 2022. 2. Καθορισμός χρονοδιαγράμματος συναντήσεων για τη χρήση του 2022. 3. Εξέταση ετήσιου αναθεωρημένου προγράμματος Εσωτερικού Ελέγχου για τη χρήση του 2022 και έγκρισή του.	2022
3	24/2/2022	Παρουσίαση στην Επιτροπή Ελέγχου από τον υπογράφοντα Ο.Ε.Λ. του ελεγκτικού προγράμματος και ανάλυση της ελεγκτικής προσέγγισης που θα ακολουθήσει η Ελεγκτική Εταιρεία για τον υποχρεωτικό ετήσιο έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης του 2021.	2021
4	12/4/2022	1. Ανάγνωση και έγκριση της Ετήσιας Έκθεσης πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για την εταιρική χρήση 01/01/2021 – 31/12/2021. 2. Αυτοαξιολόγηση Επιτροπής Ελέγχου 3. Αξιολόγηση της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου ως προς την οργανωτική δομή της, τη στελέχωσή της και του συνολικού έργου της μονάδας. 4. Παρουσίαση στην Επιτροπή της 1ης Τριμηνιαίας Έκθεσης Εσωτερικού Ελέγχου για τη χρήση του 2022.	2021
5	27/4/2022	1. Εξέταση και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αναφορικά με τις οικονομικές καταστάσεις και λοιπές πληροφορίες της ετήσιας έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσεως 2021. 2. Παρουσίαση από τον υπεύθυνο ελέγχου και υπογράφοντα Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή της Συμπληρωματικής Έκθεσης Ελέγχου.	2021
6	2/6/2022	Εισήγηση για τον ορισμό Ελεγκτικού Γραφείου για τον υποχρεωτικό έλεγχο των Ετήσιων και την επισκόπηση των εξαμηνιαίων Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας για τη χρήση του 2022.	2022
7	7/7/2022	Παρουσίαση στην Επιτροπή της 2ης Τριμηνιαίας Έκθεσης Εσωτερικού Ελέγχου για τη χρήση του 2022.	2022
8	21/7/2022	Λήψη απόφασης για τη σύναψη σύμβασης Εργολαβίας με συνδεδεμένη εταιρεία.	2022
9	28/9/2022	1. Εξέταση και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αναφορικά με την Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Κατάσταση της Εταιρείας για την περίοδο 1.1. – 30.06.2022. 2. Ανάγνωση της σχετικής Έκθεσης Επισκόπησης της περιόδου 1.1. – 30.06.2022.	2022
10	10/11/2022	Παρουσίαση στην Επιτροπή της 3ης Τριμηνιαίας Έκθεσης Εσωτερικού Ελέγχου για τη χρήση του 2022.	2022
11	12/1/2023	1. Παρουσίαση στην Επιτροπή Ελέγχου από τον υπογράφοντα Ο.Ε.Λ. του ελεγκτικού προγράμματος και ανάλυση της ελεγκτικής προσέγγισης που θα ακολουθήσει η Ελεγκτική Εταιρεία για τον υποχρεωτικό ετήσιο έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης του 2022. 2. Ενημέρωση επί της Ετήσιας αναφοράς για τη χρήση του 2022 της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων.	2022

12	19/1/2023	Εισήγηση για την επιλογή συμβούλου που θα παρέχει την ελεγκτική υπηρεσία της αξιολόγησης της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας βάσει των διατάξεων του ν.4706/2020 και των σχετικών αποφάσεων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.	2022
13	26/1/2023	Παρουσίαση στην Επιτροπή της 4ης Τριμηνιαίας Έκθεσης Εσωτερικού Ελέγχου για τη χρήση του 2022 που αφορούσε στην Εταιρική Διακυβέρνηση, στην Κανονιστική συμμόρφωση και στη χρηματιστηριακή νομοθεσία σε συνδυασμό με την αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) και της Εφαρμογής των διατάξεων περί Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΔ) του ν. 4706/2020.	2022
14	2/2/2023	1. Κύρια θέματα που θα απασχολήσουν την Επιτροπή Ελέγχου κατά τη χρήση του 2023. 2. Καθορισμός χρονοδιαγράμματος συναντήσεων για τη χρήση του 2023. 3. Εξέταση ετήσιου αναθεωρημένου προγράμματος Εσωτερικού Ελέγχου για τη χρήση του 2023 και έγκρισή του.	2023
15	30/3/2023	Ενημέρωση της Επιτροπής Ελέγχου αναφορικά με την Συνοπτική και Αναλυτική Έκθεση Αξιολόγησης της Επάρκειας και Αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου την οποία συνέταξε η «AMID CORPORATE GOVERNANCE INTERNAL CONTROLS AND INTERNAL SERVICES I.K.E.», μετά από σχετική ανάθεση από την Εταιρεία και σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. 1 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 ισχύουν.	2022
16	4/4/2023	1. Αυτοαξιολόγηση της Επιτροπής Ελέγχου για τη χρήση του 2022. 2. Αξιολόγηση της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου ως προς την οργανωτική δομή της, τη στελέχωσή της και του συνολικού έργου της μονάδας για τη χρήση του 2022. 3. Ενημέρωση από την Οικονομική Διεύθυνση και τον υπεύθυνο ελέγχου και υπογράφοντα Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή σχετικά με την πορεία τακτικού ελέγχου της χρήσης του 2022	2022
17	27/4/2023	1. Εξέταση και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αναφορικά με τις οικονομικές καταστάσεις και λοιπές πληροφορίες της ετήσιας έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσεως 2022. 2. Παρουσίαση από τον υπεύθυνο ελέγχου και υπογράφοντα Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή της Συμπληρωματικής Έκθεσης Ελέγχου. 3. Ανάγνωση και έγκριση της Ετήσιας Έκθεσης πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για την εταιρική χρήση 01/01/2022 – 31/12/2022 καθώς και τον μετέπειτα ενεργειών της μέχρι και την έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης του 2022.	2022

Για την Επιτροπή Ελέγχου

**Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ
ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
Η.Ι. ΚΥΡΤΑΤΑ**

**ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
Ε.Ν. ΜΠΙΤΣΑΝΗ**

**ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΗΣ
ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
Σ.Η. ΦΑΦΑΛΙΟΣ**

B. Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων συνδράμει το Διοικητικό Συμβούλιο για την ανάδειξη των υποψηφιοτήτων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και για τα θέματα των αποδοχών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Διευθυντικών Στελεχών της Εταιρείας. Ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και αποτελείται από τρία (3) τουλάχιστον μη εκτελεστικά μέλη εκ των οποίων τουλάχιστον τα δύο (2) είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά.

Η Σύμβαση της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων από τον ορισμό της από το Διοικητικό Συμβούλιο την 15.02.2021 είχε ως ακολούθως:

- **Ηλιάνα Κυρτάτα**, Πρόεδρος, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό Μέλος (με αποδεδειγμένη επαρκή γνώση σε θέματα λογιστικής).
- **Ευγενία Μπιτσάνη**, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό Μέλος.
- **Αγγελής Παππάς**, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό Μέλος.

Μετά την από 27.05.2021 παραίτηση του κ. Αγγελή Παππά, δυνάμει σχετικής πρότασης της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, το Διοικητικό Συμβούλιο αντικατέστησε τον παραιτηθέντα με τον κ. Σταύρο Φαφαλιό, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου.

Έκτοτε η Σύμβαση της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων έχει ως ακολούθως:

- **Ηλιάνα Κυρτάτα**, Πρόεδρος, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό Μέλος (με αποδεδειγμένη επαρκή γνώση σε θέματα λογιστικής).
- **Ευγενία Μπιτσάνη**, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό Μέλος.
- **Σταύρος Φαφαλιός**, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό Μέλος.

Στις αρμοδιότητες της Επιτροπής Αποδοχών συγκαταλέγονται μεταξύ άλλων η επιλογή κατάλληλων υποψηφίων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, η περιοδική αξιολόγηση του μεγέθους, της σύνθεσης και της απόδοσης του Διοικητικού Συμβουλίου, και η υποβολή σε αυτό προτάσεων προς εξέταση σχετικά με το επιθυμητό προφίλ του, η τακτική επισκόπηση της διατήρησης της ανεξαρτησίας των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, η διατύπωση προτάσεων σχετικά με την Πολιτική Αποδοχών και η εποπτεία της εφαρμογής της ο έλεγχος των πιθανών συγκρούσεων συμφερόντων που ενδέχεται να προκύψουν αναφορικά με τις αποδοχές των ανώτατων διευθυντικών στελεχών και λοιπών στελεχών που κατέχουν κρίσιμες θέσεις στην Εταιρεία και εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της Πολιτικής Αποδοχών.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων κατά την διάρκεια της χρήσης 2022 συνεδρίασε μία φορά παρουσία όλων των μελών της.

Έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων για τη χρήση 2022

Η παρούσα έκθεση έχει σκοπό να περιγράψει τις ενέργειες της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας (η «**Επιτροπή**»), κατά το έτος 2022 και μέχρι σήμερα.

Η Επιτροπή συνεδρίασε εντός της χρήσης 2022 μία (1) φορά με όλα τα μέλη της παρόντα. Κατά την διάρκεια της συνεδρίασης της 26^{ης} Απριλίου 2022 εξέφρασε τη γνώμη της επί του σχεδίου της Ετήσιας Έκθεσης Αποδοχών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των γενικών διευθυντών για τη χρήση 2021 και επανεξέτασε την πλήρωση των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Εντός του έτους 2023 και μέχρι σήμερα έχει συνεδριάσει τρεις (3) φορές και έχει προβεί στην αξιολόγηση του μεγέθους, της σύνθεσης και της απόδοσης του Διοικητικού Συμβουλίου, επανεξέτασε την πλήρωση των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και εξέφρασε τη γνώμη της επί του σχεδίου της Ετήσιας Έκθεσης Αποδοχών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των γενικών διευθυντών για τη χρήση 2022.

Για την Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων

**Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ
ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
Η.Ι. ΚΥΡΤΑΤΑ**

**ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
Ε.Ν. ΜΠΙΤΣΑΝΗ**

**ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΗΣ
ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
Σ.Η. ΦΑΦΑΛΙΟΣ**

Χ. Αμοιβές

Η Επιτροπή Αποδοχών υποβάλλει προτάσεις προς το Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με τις αποδοχές των προσώπων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της πολιτικής αποδοχών, σύμφωνα με το άρθρο 110 του Ν. 4548/2018 και σχετικά με τις αποδοχές των διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας και του επικεφαλής της μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου. Αμοιβή λαμβάνει μόνον ο Γενικός Διευθυντής/ μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, δυνάμει σύμβασης παροχής υπηρεσιών για τη θέση του Γενικού Διευθυντού που κατέχει και τις υπηρεσίες που εξ αυτής παρέχει στην Εταιρεία. Επίσης αμοιβή λαμβάνει η Οικονομική Διευθύντρια της Εταιρείας και ο επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν λαμβάνουν αμοιβές για την παράστασή τους στις συνεδριάσεις.

Οι αμοιβές που καταβλήθηκαν στη χρήση 2022, θα αναφέρονται στην Έκθεση Αποδοχών η οποία θα τεθεί προς έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο και θα υποβληθεί προς συζήτηση στην Τακτική Γενική Συνέλευση αφού έχει ελεγχθεί ως προς την πληρότητα της από τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές της Εταιρείας σύμφωνα και με τις προβλέψεις του νόμο 4548/2018.

Οι πληροφορίες της έκθεσης αποδοχών εξετάζονται και από την Επιτροπή Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών, η οποία παρέχει τη γνώμη της προς το Διοικητικό Συμβούλιο, πριν από την υποβολή της έκθεσης στη Γενική Συνέλευση.

β) Επιπλέον πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζει η Εταιρεία

Η Εταιρεία εφαρμόζει χωρίς αποκλίσεις τις υποχρεωτικές προβλέψεις του κείμενου νομοθετικού πλαισίου αναφορικά με την εταιρική διακυβέρνηση. Κατά την παρούσα χρονική στιγμή δεν ακολουθούνται εφαρμοζόμενες πρακτικές επιπλέον των προβλέψεων του Νόμου

γ) Περιγραφή των κύριων χαρακτηριστικών των συστημάτων Εσωτερικού Ελέγχου

Στα συστήματα του Εσωτερικού Ελέγχου περιλαμβάνεται χρονοδιάγραμμα διενέργειας ελέγχων που υποβάλλεται στην Επιτροπή Ελέγχου μια φορά το χρόνο προς έγκριση, καθώς και τριμηνιαία πορίσματα διενέργειας ελέγχων. Το Διοικητικό Συμβούλιο ενημερώνεται από την Επιτροπή Ελέγχου, εφόσον αυτή διαπιστώσει σοβαρά ζητήματα ελέγχου ή/και πρακτικών αναφορικά με τις αδυναμίες των διαδικασιών που αφορούν την χρηματοοικονομική πληροφόρηση και τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στα παραπάνω συστήματα επισκοπώντας: τους κινδύνους και τις ευκαιρίες αλλά και τα μέτρα που λαμβάνονται επιθεωρώντας σε τακτική βάση τη λειτουργία της Εταιρείας και την χρηματοοικονομική της απόδοση, πραγματοποιώντας σύγκριση των προϋπολογισμών με τα αποτελέσματα των προηγούμενων ετών και τέλος υιοθετώντας σχέδια δράσης με στόχο τη βέλτιστη λειτουργική και χρηματοοικονομική απόδοση. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την τελική ευθύνη για τη διατήρηση του συστήματος αυτού, τη διασφάλιση της επάρκειας και της αποτελεσματικότητάς του καθώς και για της παρακολούθησης και της εποπτείας για την αποτελεσματική εφαρμογή του.

Κύρια αποστολή της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου είναι: α. η διενέργεια πάσης φύσεως ελέγχων σε όλες τις μονάδες, δραστηριότητες και παρόχους ουσιωδών δραστηριοτήτων της Εταιρείας, προκειμένου να διαμορφώνει εύλογη, αντικειμενική, ανεξάρτητη και τεκμηριωμένη άποψη για την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) της Εταιρείας, β. η αντικειμενική διαβεβαίωση, κατά τα οριζόμενα, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, του Διοικητικού της Συμβουλίου και του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου, σχετικά με τα

αποτελέσματα της αξιολόγησης της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ της Εταιρείας καθώς και γ. κάθε άλλη αρμοδιότητα που προβλέπεται ρητά από το κανονιστικό και ρυθμιστικό πλαίσιο. Η αξιολόγηση του ΣΕΕ βασίζεται στα πρότυπα και στα κριτήρια που υπαγορεύονται από τις διεθνώς αναγνωρισμένες βέλτιστες πρακτικές.

Σύμφωνα με το Διεθνές Ινστιτούτο Εσωτερικών Ελεγκτών (IIA), η λειτουργία του Εσωτερικού Ελέγχου αποτελεί ανεξάρτητη και αντικειμενική διασφαλιστική και συμβουλευτική λειτουργία, σχεδιασμένη να προσθέτει αξία και να βελτιώνει τις λειτουργίες του οργανισμού. Με την υιοθέτηση και εφαρμογή μιας συστηματικής και πειθαρχημένης μεθοδολογίας συντελεί στη βελτίωση της αποτελεσματικότητας της διαχείρισης κινδύνων, του ΣΕΕ και των διαδικασιών διακυβέρνησης.

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου δεν έχει την κύρια ευθύνη εντοπισμού παραλείψεων που πιθανόν να βλάψουν τα συμφέροντα της Εταιρείας ΚΕΚΡΟΨ, ωστόσο εισηγείται βελτιώσεων που περαιτέρω διασφαλίζουν την αποτελεσματική αντιμετώπιση των κινδύνων που προκύπτουν στο πλαίσιο της επιχειρηματικής δραστηριότητας του.

Στις αρμοδιότητες της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου περιλαμβάνονται ο έλεγχος της ορθής εφαρμογής των άρθρων 1 έως 24 του Ν.4706/2020. Συγκεκριμένα:

α) παρακολουθεί, ελέγχει και αξιολογεί:

αα) την εφαρμογή του κανονισμού λειτουργίας και το Σύστημα 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,

αβ) τους μηχανισμούς διασφάλισης ποιότητας,

αγ) τους μηχανισμούς εταιρικής διακυβέρνησης και

αδ) την τήρηση των δεσμεύσεων που περιέχονται σε ενημερωτικά δελτία και τα επιχειρηματικά σχέδια της Εταιρείας σχετικά με την χρήση των κεφαλαίων που αντλήθηκαν από τη ρυθμιζόμενη αγορά,

β) συντάσσει εκθέσεις προς τις ελεγχόμενες μονάδες με ευρήματα

γ) Υποβάλλει κάθε τρεις (3) τουλάχιστον μήνες στην Επιτροπή Ελέγχου αναφορές, στις οποίες περιλαμβάνονται τα σημαντικότερα θέματα και οι προτάσεις της, τις οποίες η Επιτροπή Ελέγχου παρουσιάζει και υποβάλλει μαζί με τις παρατηρήσεις της στο Διοικητικό Συμβούλιο.

δ) Αναφορά σε πληροφοριακά στοιχεία (γ), (δ), (στ) , (η) και (θ) της παραγράφου 1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ :

Οι απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (γ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ, που αφορά τις σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές (συμπεριλαμβανομένων εμμέσων συμμετοχών μέσω πυραμδικών διαρθρώσεων ή αλληλοσυμμετοχής) κατά την έννοια του άρθρου 85 της Οδηγίας 2001/34/ΕΚ, εμπεριέχονται ήδη σε άλλο τμήμα της Έκθεσης Διαχείρισης που αναφέρεται στις πρόσθετες πληροφορίες του άρθρου 4 § 7 και § 8 του ν.3556/2007.

Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (δ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ, δεν υφίστανται κανενός είδους τίτλοι της Εταιρείας οι οποίοι να παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου στους κατόχους.

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

Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (η) της παρ. 1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ, ο διορισμός των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου γίνεται από την Γενική Συνέλευση κατόπιν σχετικής προτάσεως της Επιτροπής Υποψηφιοτήτων. Σε περίπτωση αντικατάστασης μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου το νέο μέλος εκλέγεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και η εκλογή του υποβάλλεται προς επικύρωση στην επόμενη Γενική Συνέλευση. Η τροποποίηση του Καταστατικού της

Εταιρείας προϋποθέτει τη λήψη σχετικής εγκριτικής απόφασης της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Ν.4548/2018.

Οι απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (θ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ, αναφορικά με τις εξουσίες των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, ιδίως όσον αφορά τη δυνατότητα έκδοσης ή επαναγοράς μετοχών, εμπεριέχονται ήδη σε άλλο τμήμα της Έκθεσης Διαχείρισης που αναφέρεται στις πρόσθετες πληροφορίες του άρθρου 4 § 7 του ν.3556/2007.

ε) Γενική Συνέλευση των Μετόχων

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων είναι το ανώτατο όργανο της Εταιρείας και δικαιούται να αποφασίζει για κάθε θέμα που αφορά την Εταιρεία. Οι αποφάσεις της δεσμεύουν και τους απόντες ή διαφωνούντες μετόχους.

Η Γενική Συνέλευση είναι η μόνη αρμόδια να αποφασίζει για: α) Τροποποίηση του Καταστατικού, β) Αύξηση ή μείωση του μετοχικού κεφαλαίου, γ) Εκλογή Μελών Διοικητικού Συμβουλίου, δ) Έγκριση της συνολικής διαχείρισης κατά το άρθρο 108 του Ν. 4548/2018 και την απαλλαγή των Ελεγκτών, ε) Έγκριση των ετησίων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, στ) Διάθεση των ετησίων κερδών, ζ) Έγκριση παροχής αμοιβών ή προκαταβολής αμοιβών κατά το άρθρο 109 του Ν. 4548/2018, η) Έγκριση της πολιτικής αποδοχών του άρθρου 110 και της Έκθεσης Αποδοχών του άρθρου 112 του Ν. 4548/2018 θ) Συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή λύση της Εταιρείας και ι) Διορισμό Εκκαθαριστών.

Η Γενική Συνέλευση συγκαλείται κατά τα προβλεπόμενα από το Νόμο από το Διοικητικό Συμβούλιο και 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 το αργότερο έως τη δεκάτη (10) ημερολογιακή ημέρα του ένατου μήνα μετά τη λήξη της εταιρικής χρήσης.

Επειδή οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών, η Γενική Συνέλευση μπορεί να συνέρχεται και στην περιφέρεια του Δήμου, όπου βρίσκεται η έδρα του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να συγκαλεί σε έκτακτη συνεδρίαση τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων, όταν το κρίνει σκόπιμο ή εάν το αιτηθούν μέτοχοι που εκπροσωπούν το κατά Νόμο απαιτούμενο ποσοστό.

Η Γενική Συνέλευση, με εξαίρεση τις επαναληπτικές Γενικές Συνελεύσεις και εκείνες που εξομοιώνονται με αυτές, πρέπει να καλείται είκοσι (20) τουλάχιστον ημέρες πριν από την οριζόμενη για τη συνεδρίασή της, στις οποίες συνυπολογίζονται και οι μη εργάσιμες ημέρες. Η ημέρα δημοσίευσης της πρόσκλησης της Γενικής Συνέλευσης και η ημέρα της συνεδρίασής της δεν υπολογίζονται.

Στην πρόσκληση των Μετόχων σε Γενική Συνέλευση πρέπει να προσδιορίζονται κατ' ελάχιστο η ημεροχρονολογία και η ώρα της συνεδρίασεως, η ακριβής διεύθυνση του οικήματος που θα συνέλθει, τα θέματα της ημερησίας διατάξεως, οι μέτοχοι που έχουν δικαίωμα συμμετοχής και ο τρόπος με τον οποίο μπορούν να το ασκήσουν. Πρέπει επίσης να γίνεται ρητή αναφορά στη διεύθυνση της ιστοσελίδας, όπου βρίσκεται το πλήρες κείμενο της προσκλήσεως.

Η Γενική Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα για τα θέματα της ημερησίας διατάξεως όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτήν Μέτοχοι, οι οποίοι εκπροσωπούν τουλάχιστον το ένα πέμπτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου.

Εάν κατά την πρώτη αυτή συνεδρίαση δεν συντελεσθεί απαρτία, η Συνέλευση καλείται εκ νέου μέσα σε είκοσι (20) ημέρες, μεσολαβούντος πάντοτε διαστήματος δέκα τουλάχιστον πλήρων ημερών από την ημέρα της δημοσίευσης της σχετικής πρόσκλησης μέχρι την ημέρα της σύγκλησης της επαναληπτικής Συνέλευσης. Η επαναληπτική Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύρως, επί των θεμάτων της αρχικής ημερησίας διατάξεως, οποιοδήποτε και αν είναι το τμήμα του καταβεβλημένου εταιρικού κεφαλαίου που εκπροσωπείται σε αυτήν.

Νεότερη πρόσκληση δεν απαιτείται, εάν στην αρχική πρόσκληση ορίζονται ο τόπος και ο χρόνος των επαναληπτικών εκ του νόμου προβλεπόμενων συνεδριάσεων, για την περίπτωση μη επίτευξης απαρτίας.

Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των ψήφων που εκπροσωπούνται σε αυτήν.

Κατ' εξαίρεση, προκειμένου για αποφάσεις που αφορούν στη μεταβολή της εθνικότητας της Εταιρείας, στη μεταβολή του αντικειμένου της επιχείρησης αυτής, στην επαύξηση των υποχρεώσεων των Μετόχων, στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου που δεν προβλέπεται από το Καταστατικό, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 24 του Ν. 4548/2018 εκτός εάν επιβάλλεται από το νόμο ή γίνεται με κεφαλαιοποίηση αποθεματικών, στη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου, εκτός εάν γίνεται σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 49 του Ν. 4548/2018, στη μεταβολή του τρόπου διάθεσης των κερδών, στη συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή διάλυση της Εταιρείας, παροχή ή ανανέωση εξουσίας προς το Διοικητικό Συμβούλιο για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 24 του Ν. 4548/2018, και σε κάθε άλλη περίπτωση που ορίζεται στο νόμο, η Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της ημερήσιας διατάξεως, όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σ' αυτήν Μέτοχοι εκπροσωπούντες τα δύο τρίτα (2/3) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου.

Εάν δεν συντελεσθεί αυτή η απαρτία η επαναληπτική Γενική Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύρως επί των θεμάτων της αρχικής ημερήσιας διατάξεως, όταν εκπροσωπείται σε αυτήν το ήμισυ (1/2) τουλάχιστον του καταβεβλημένου εταιρικού κεφαλαίου. Εάν δεν συντελεσθεί και αυτή η απαρτία συνέρχεται δεύτερη επαναληπτική Γενική Συνέλευση, η οποία βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύρως επί των θεμάτων της αρχικής Ημερήσιας Διατάξεως, όταν εκπροσωπείται σε αυτήν το ένα πέμπτο (1/5) τουλάχιστον του καταβεβλημένου Εταιρικού Κεφαλαίου.

Στη Γενική Συνέλευση προεδρεύει προσωρινά, μέχρι να περατωθούν οι Αρχαιρεσίες, ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου, ή όταν κωλύεται ή είναι απών, οι αναπληρωτές του. Ο Πρόεδρος προσλαμβάνει Γραμματέα από τους παρόντες Μετόχους ή εάν ο αριθμός τους είναι ανεπαρκής και εκτός αυτών. Μετά την επικύρωση από τη Γενική Συνέλευση του καταλόγου όσων δικαιούνται να συμμετάσχουν σε αυτήν, η Γενική Συνέλευση εκλέγει αμέσως, με μυστική ψηφοφορία δια ψηφοδελτίων, τον Πρόεδρό της και έναν ή δύο Γραμματείς από τους παρόντες Μετόχους ή εάν ο αριθμός τους είναι ανεπαρκής και εκτός αυτών. Ο ένας ή οι δύο Γραμματείς, εκτελούν χρέη ψηφολεκτών.

Οι συζητήσεις και οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης περιορίζονται στα θέματα που αναγράφονται στην ημερήσια διάταξη που δημοσιεύθηκε.

Η Ημερήσια Διάταξη καταρτίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και περιλαμβάνει μόνον τις προτάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Συνέλευση και επί πλέον αυτές που τυχόν κοινοποιούνται δέκα πέντε (15) ημέρες πριν από τη Συνέλευση εγγράφως από μετόχους που κατέχουν το ένα εικοστό (1/20) τουλάχιστον του όλου Εταιρικού Κεφαλαίου.

Τα θέματα που συζητούνται και αποφασίζονται στη Γενική Συνέλευση, καταχωρούνται σε περίληψη σε ειδικό βιβλίο πρακτικών που υπογράφονται από τον Πρόεδρο της Γενικής Συνέλευσης και τον Γραμματέα της. Μετά από σχετική αίτηση Μετόχου ο Πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης υποχρεούται να καταχωρήσει στα πρακτικά ακριβή περίληψη της γνώμης του. Στο ίδιο βιβλίο καταχωρείται και ο κατάλογος των Μετόχων που παραστάθηκαν ή αντιπροσωπεύθηκαν στη Γενική Συνέλευση.

Δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου στη Γενική Συνέλευση έχει όποιος εμφανίζεται ως Μέτοχος στα αρχεία του Συστήματος Άυλων Τίτλων που διαχειρίζεται η «Ελληνικά Χρηματιστήρια Α.Ε.» («Ε.Χ.Α.Ε.»), στο οποίο τηρούνται οι κινητές αξίες της Εταιρείας.

Η απόδειξη της μετοχικής ιδιότητας μπορεί να γίνεται με κάθε νόμιμο μέσο και πάντως βάσει ενημέρωσης που λαμβάνει η εταιρεία από το κεντρικό αποθετήριο τίτλων, εφόσον παρέχει υπηρεσίες μητρώου ή μέσω των συμμετεχόντων και εγγεγραμμένων διαμεσολαβητών στο κεντρικό αποθετήριο

τίτλων σε κάθε άλλη περίπτωση. Η ιδιότητα του Μετόχου πρέπει να υφίσταται κατά την ημερομηνία καταγραφής (record date), δηλαδή κατά την έναρξη της (5^{ης}) πέμπτης ημέρας πριν από την αρχική συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης. Η ως άνω ημερομηνία καταγραφής ισχύει και στην περίπτωση εξ αναβολής ή επαναληπτικής συνεδρίασης, με την προϋπόθεση ότι η εξ αναβολής ή η επαναληπτική συνεδρίαση δεν απέχει περισσότερες από τριάντα (30) ημέρες από την ημερομηνία καταγραφής. Αν αυτό δεν συμβαίνει ή αν για την περίπτωση της επαναληπτικής Γενικής Συνέλευσης δημοσιεύεται νέα πρόσκληση, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 130 του Ν.4587/2018 συμμετέχει στη Γενική Συνέλευση το πρόσωπο που έχει τη μετοχική ιδιότητα κατά την έναρξη της τρίτης ημέρας πριν από την ημέρα της εξ αναβολής ή της επαναληπτικής Γενικής Συνέλευσης.

Έναντι της Εταιρείας θεωρείται ότι έχει δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου στη Γενική Συνέλευση μόνον όποιος φέρει την ιδιότητα του Μετόχου κατά την αντίστοιχη Ημερομηνία Καταγραφής.

Η άσκηση των παραπάνω δικαιωμάτων (συμμετοχής και ψήφου) δεν προϋποθέτει τη δέσμευση των μετοχών του δικαιούχου, ούτε την τήρηση άλλης ανάλογης διαδικασίας, η οποία περιορίζει τη δυνατότητα πώλησης και μεταβίβασης αυτών κατά το χρονικό διάστημα που μεσολαβεί ανάμεσα στην Ημερομηνία Καταγραφής και στην ημερομηνία διεξαγωγής της Γενικής Συνέλευσης. Κάθε μετοχή δίνει το δικαίωμα μίας (1) ψήφου.

Ο Μέτοχος συμμετέχει στη Γενική Συνέλευση και ψηφίζει είτε αυτοπροσώπως, είτε μέσω αντιπροσώπων. Κάθε Μέτοχος μπορεί να διορίζει μέχρι τρεις (3) αντιπροσώπους. Νομικά πρόσωπα Μέτοχοι μετέχουν στη Γενική Συνέλευση ορίζοντας ως εκπροσώπους τους μέχρι τρία (3) φυσικά πρόσωπα. Ωστόσο, αν ο Μέτοχος κατέχει μετοχές της Εταιρείας, οι οποίες εμφανίζονται σε περισσότερους του ενός λογαριασμούς αξιών, ο περιορισμός αυτός δεν εμποδίζει τον εν λόγω Μέτοχο να ορίζει διαφορετικούς αντιπροσώπους για τις μετοχές που εμφανίζονται στον κάθε λογαριασμό αξιών σε σχέση με τη Γενική Συνέλευση. Αντιπρόσωπος που ενεργεί για περισσότερους μετόχους μπορεί να ψηφίζει διαφορετικά για κάθε Μέτοχο.

Ο αντιπρόσωπος Μετόχου υποχρεούται να γνωστοποιεί στην Εταιρεία, πριν από την έναρξη της συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης, κάθε συγκεκριμένο γεγονός, το οποίο μπορεί να είναι χρήσιμο στους μετόχους για την αξιολόγηση του κινδύνου να εξυπηρετήσει ο αντιπρόσωπος άλλα συμφέροντα, πλην των συμφερόντων του αντιπροσωπευόμενου Μετόχου. Κατά την έννοια της παρούσας παραγράφου, μπορεί να προκύπτει σύγκρουση συμφερόντων ιδίως όταν ο αντιπρόσωπος είναι: α) Μέτοχος που ασκεί τον έλεγχο της Εταιρείας ή είναι άλλο νομικό πρόσωπο ή οντότητα η οποία ελέγχεται από το Μέτοχο αυτόν, β) μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ή της εν γένει Διοίκησης της Εταιρείας ή Μετόχου που ασκεί τον έλεγχο της Εταιρείας, ή άλλου νομικού προσώπου ή οντότητας που ελέγχεται από Μέτοχο ο οποίος ασκεί τον έλεγχο της Εταιρείας, γ) υπάλληλος ή ορκωτός ελεγκτής της Εταιρείας ή Μετόχου που ασκεί τον έλεγχο της Εταιρείας, ή άλλου νομικού προσώπου ή οντότητας που ελέγχεται από Μέτοχο, ο οποίος ασκεί τον έλεγχο της Εταιρείας, δ) σύζυγος ή συγγενής πρώτου βαθμού με ένα από τα φυσικά πρόσωπα που αναφέρονται στις περιπτώσεις (α) έως (γ).

Ο διορισμός και η ανάκληση αντιπροσώπου του Μετόχου γίνεται εγγράφως και κοινοποιείται στην Εταιρεία με τους ίδιους τύπους, τουλάχιστον τρεις (3) ημέρες πριν από την ημερομηνία συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης.

Με αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου: α) το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλεί Έκτακτη Γενική Συνέλευση, όπως ορίζεται στο άρθρο 141 παρ. 1 του Ν.4548/2018 β) το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να εγγράψει στην Ημερήσια Διάταξη Γενικής Συνέλευσης, που έχει ήδη συγκληθεί, πρόσθετα θέματα, όπως ορίζεται στο άρθρο 141 παρ. 2 του Ν.4548/2018 και γ) ο Πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης υποχρεούται να αναβάλει μία φορά μόνο αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης, όπως ορίζεται στο άρθρο 141 παρ. 5 του Ν.4548/2018 .

Μετά από αίτηση οποιουδήποτε μετόχου, που υποβάλλεται στην Εταιρεία πέντε (5) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να παρέχει στη Γενική Συνέλευση τις αιτούμενες συγκεκριμένες πληροφορίες για τις υποθέσεις της Εταιρείας, όπως

ορίζεται στο άρθρο 141 παρ. 6 εδάφιο 1 του Ν.4548/2018. Επίσης, με αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να ανακοινώνει στη Γενική Συνέλευση, εφόσον είναι Τακτική, τα ποσά που, κατά την τελευταία διετία, καταβλήθηκαν σε κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ή τους διευθυντές της Εταιρείας, καθώς και κάθε παροχή προς τα πρόσωπα αυτά από οποιαδήποτε αιτία ή σύμβαση της Εταιρείας με αυτούς, όπως ορίζεται στο άρθρο 141 παρ. 6 εδάφιο 2 του Ν.4548/2018.

Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αρνηθεί την παροχή των πληροφοριών για αποχρώντα ουσιώδη λόγο, ο οποίος αναγράφεται στα πρακτικά. Τέτοιος λόγος μπορεί να είναι, κατά τις περιστάσεις, η εκπροσώπηση των αιτούντων μετόχων στο Διοικητικό Συμβούλιο.

Με αίτηση μετόχων που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο (1/5) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, η οποία υποβάλλεται στην Εταιρεία μέσα στην προθεσμία της προηγούμενης παραγράφου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να παρέχει στη Γενική Συνέλευση πληροφορίες για την πορεία των εταιρικών υποθέσεων και την περιουσιακή κατάσταση της Εταιρείας, όπως ορίζεται στο άρθρο 141 παρ. 7 του Ν.4548/2018.

Με αίτηση μετόχων που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου η λήψη αποφάσεων σε θέματα της Ημερησίας Διάταξης της Γενικής Συνέλευσης γίνεται με ονομαστική κλήση.

Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις οι αιτούντες μέτοχοι οφείλουν να αποδείξουν τη μετοχική τους ιδιότητα και τον αριθμό των μετοχών που κατέχουν κατά την άσκηση του σχετικού δικαιώματος.

Μέτοχοι της Εταιρείας που αντιπροσωπεύουν τουλάχιστον το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου δικαιούνται να ζητήσουν από το αρμόδιο Δικαστήριο τον έλεγχο της Εταιρείας, εάν πιθανολογείται ότι με τις καταγγελλόμενες πράξεις παραβιάζονται οι διατάξεις των νόμων ή του Καταστατικού της Εταιρείας ή των αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης, όπως ορίζεται στο άρθρο 142 παρ. 1 & 2 του Ν.4548/2018.

Μέτοχοι της Εταιρείας που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο (1/5) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου δικαιούνται να ζητήσουν από το αρμόδιο Δικαστήριο κατά τα οριζόμενα παραπάνω, έλεγχο της Εταιρείας, εφόσον από την όλη πορεία των εταιρικών υποθέσεων καθίσταται πιστευτό ότι η διοίκηση των εταιρικών υποθέσεων δεν ασκείται όπως επιβάλλει η χρηστή και συνετή διαχείριση, όπως ορίζεται στο άρθρο 142 παρ. 3 του Ν.4548/2018.

Οι αιτούντες τον έλεγχο μέτοχοι οφείλουν να αποδείξουν στο δικαστήριο τη μετοχική τους ιδιότητα και τον αριθμό των μετοχών που κατέχουν κατά την άσκηση του σχετικού δικαιώματος.

Οι πληροφορίες του άρθρου 123 παρ. 3 του Ν.4548/2018 συμπεριλαμβανομένης της Πρόσκλησης της Γενικής Συνέλευσης, της διαδικασίας για την άσκηση δικαιώματος ψήφου μέσω αντιπροσώπου, των εντύπων διορισμού και ανάκλησης αντιπροσώπου, των σχεδίων αποφάσεων για τα θέματα της ημερησίας διάταξης, καθώς και πληρέστερες πληροφορίες σχετικά με την άσκηση των δικαιωμάτων μειοψηφίας του άρθρου 141 του Ν.4548/2018 είναι διαθέσιμα σε έγχαρτη μορφή στην Εταιρεία, από όπου οι μέτοχοι μπορούν να λαμβάνουν αντίγραφα. Επίσης, όλα τα ανωτέρω έγγραφα, καθώς και ο συνολικός αριθμός των υφιστάμενων μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου είναι διαθέσιμα σε ηλεκτρονική μορφή στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.

στ) Διοικητικό Συμβούλιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι το ανώτατο όργανο διοίκησης της Εταιρείας, καθώς είναι αρμόδιο να αποφασίζει για κάθε πράξη που αφορά στη διοίκηση της Εταιρείας, τη διαχείριση των περιουσιακών της στοιχείων και την πραγμάτωση του σκοπού της, εντός των ορίων του νόμου και εξαιρουμένων των θεμάτων επί των οποίων έχει αρμοδιότητα να αποφασίζει η Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Υποχρέωση και καθήκον του Διοικητικού Συμβουλίου είναι η προάσπιση του γενικού εταιρικού συμφέροντος καθώς και η διασφάλιση δίκαιης και ισότιμης μεταχείρισης των μετόχων. Τα μέλη του

Διοικητικού Συμβουλίου έχουν υποχρέωση να τηρούν εχεμύθεια αναφορικά με τα θέματα και τις υποθέσεις της Εταιρείας που περιέχονται σε γνώση τους ως εκ της ιδιότητός τους, καθώς και να απέχουν από οποιαδήποτε πράξη κατάχρησης των πληροφοριών αυτών. Απαγορεύεται στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και σε κάθε τρίτο πρόσωπο στο οποίο έχουν ανατεθεί αρμοδιότητές του να επιδιώκουν ίδια οφέλη, τα οποία αντιβαίνουν στα συμφέροντα της Εταιρείας.

Η Εταιρεία, σύμφωνα με το άρθρο 8 του Καταστατικού της, διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο που αποτελείται από πέντε (5) έως εννέα (9) Μέλη, φυσικά ή νομικά πρόσωπα, που εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση με μυστική ψηφοφορία και με απόλυτη πλειοψηφία των παρισταμένων και εκπροσωπούμενων σε αυτήν μετόχων. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να είναι μέτοχοι της Εταιρείας ή άλλα, φυσικά ή νομικά πρόσωπα- όχι μέτοχοι. Σε περίπτωση ισοψηφίας μεταξύ δύο ή περισσότερων, η ψηφοφορία επαναλαμβάνεται ως προς αυτούς.

Επιτρέπεται η εκλογή αναπληρωματικών Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, ο αριθμός των οποίων καθορίζεται από τη σχετική απόφαση της Γενικής Συνέλευσης που τους εκλέγει και είναι μέσα στα πλαίσια του ορίου που αναφέρεται πιο πάνω και ο αριθμός αυτών δεν μπορεί κατ' ανώτατο όριο να υπερβαίνει τον αριθμό των εκλεγέντων τακτικών μελών από τη Γενική Συνέλευση. Τα αναπληρωματικά Μέλη μπορούν να χρησιμοποιηθούν μόνο για την αναπλήρωση, Μέλους ή Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου που παραιτήθηκαν, απέθαναν ή απώλεσαν την ιδιότητά τους με οποιονδήποτε άλλο τρόπο.

Τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέγονται για μία τετραετία (4ετία), η οποία αρχίζει από την εκλογή τους και παρατείνεται μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση. Τα εξερχόμενα Μέλη μπορούν να επανεκλεγούν και είναι ελεύθερα ανακλητά.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει στην έδρα της Εταιρείας κάθε φορά που ο Νόμος, το Καταστατικό ή οι ανάγκες της Εταιρείας το απαιτούν. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να συνεδριάζει έγκυρα σε άλλο τόπο εκτός της έδρας της Εταιρείας είτε στην ημεδαπή, είτε στην αλλοδαπή, εφόσον στη συνεδρίαση αυτή παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται όλα τα Μέλη του και κανένα δεν αντιλέγει στην πραγματοποίηση της συνεδρίασης και στη λήψη αποφάσεων.

Επιτρέπεται, τηρουμένων των σχετικών αποφάσεων και διατάξεων, να συνεδριάζει το Διοικητικό Συμβούλιο με τηλεδιάσκεψη. Στην περίπτωση αυτή η πρόσκληση προς τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις αναγκαίες πληροφορίες για τη συμμετοχή αυτών στη συνεδρίαση.

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

Τη σύγκληση του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να ζητήσουν δύο (2) από τα Μέλη του με αίτησή τους προς τον Πρόεδρο αυτού ή τον αναπληρωτή του, οι οποίοι υποχρεούνται να συγκαλέσουν το Διοικητικό Συμβούλιο, προκειμένου αυτό να συνέλθει εντός προθεσμίας επτά (7) ημερών από την υποβολή της αίτησης. Στην αίτηση πρέπει, με ποινή απαραδέκτου, να αναφέρονται, με σαφήνεια και τα θέματα που θα απασχολήσουν το Διοικητικό Συμβούλιο. Αν δεν συγκληθεί το Διοικητικό Συμβούλιο από τον Πρόεδρο ή τον αναπληρωτή του εντός της ανωτέρω προθεσμίας, επιτρέπεται στα Μέλη που ζήτησαν τη σύγκληση να συγκαλέσουν αυτά το Διοικητικό Συμβούλιο εντός προθεσμίας πέντε (5) ημερών από τη λήξη της ανωτέρω προθεσμίας των επτά (7) ημερών, γνωστοποιώντας τη σχετική πρόσκληση στα λοιπά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Οι συζητήσεις και αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου καταχωρούνται περιληπτικά σε ειδικό βιβλίο, που μπορεί να τηρείται και κατά το μηχανογραφικό σύστημα. Ύστερα από αίτηση Μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, ο Πρόεδρος υποχρεούται να καταχωρήσει στα πρακτικά ακριβή περίληψη της

γνώμης του. Στο βιβλίο αυτό καταχωρείται επίσης κατάλογος των παραστώντων ή αντιπροσωπευθέντων κατά τη συνεδρίαση Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Τα πρακτικά του Διοικητικού Συμβουλίου υπογράφονται από τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου ή τον αναπληρωτή του και από όλα τα παρασπάντα ή αντιπροσωπευθέντα κατά τη συνεδρίαση Μέλη του.

Η κατάρτιση και υπογραφή πρακτικού από όλα τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή τους αντιπροσώπους τους ισοδυναμεί με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, ακόμη και αν δεν έχει προηγηθεί συνεδρίαση. Αντίγραφα και αποσπάσματα των πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου εκδίδονται επίσημα από τον Πρόεδρο ή τον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας, χωρίς να απαιτείται άλλη επικύρωσή τους.

Το Διοικητικό Συμβούλιο βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύτως, όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτό το ήμισυ πλέον ενός των εκάστοτε εν ενεργεία Μελών του. Για την εξεύρεση του αριθμού απαρτίας, παραλείπεται το τυχόν κλάσμα που προκύπτει.

Τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου μπορούν να αναθέτουν με επιστολή τους την αντιπροσώπευσή τους σε άλλο Μέλος κατά τις συνεδριάσεις του Συμβουλίου. Κάθε Σύμβουλος μπορεί ν' αντιπροσωπεύσει εγκύτως μόνον έναν Σύμβουλο. Για τη συνεδρίαση πρέπει πάντως να παρίστανται αυτοπροσώπως τουλάχιστον τέσσερα Μέλη. Οι αποφάσεις του Συμβουλίου λαμβάνονται έγκυρα με απόλυτη πλειοψηφία των Μελών που είναι παρόντα και εκείνων που αντιπροσωπεύονται.

Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να εκλέγει Μέλη αυτού σε αντικατάσταση Μελών του που παραιτήθηκαν, απέθαναν ή απώλεσαν την ιδιότητά τους με οποιονδήποτε άλλο τρόπο. Η εκλογή αυτή είναι δυνατή με την προϋπόθεση ότι η αναπλήρωση των παραπάνω Μελών δεν είναι εφικτή από αναπληρωματικά Μέλη, που έχουν τυχόν εκλεγεί από τη Γενική Συνέλευση.

Η ανωτέρω εκλογή από το Διοικητικό Συμβούλιο γίνεται με απόφαση των απομενόντων Μελών, εάν είναι τουλάχιστον τρία (3), και ισχύει για το υπόλοιπο της θητείας του Μέλους που αντικαθίσταται. Η απόφαση της εκλογής υποβάλλεται σε δημοσιότητα του άρθρου 13 του Ν. 4548/2018 και ανακοινώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο στην αμέσως προσεχή Γενική Συνέλευση, η οποία μπορεί να αντικαταστήσει τους εκλεγέντες, ακόμη και αν δεν έχει αναγραφεί σχετικό θέμα στην ημερήσια διάταξη.

Σε περίπτωση παραίτησης, θανάτου ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο απώλειας της ιδιότητας Μέλους ή Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, τα υπόλοιπα Μέλη μπορούν να συνεχίσουν τη διαχείριση και την εκπροσώπηση της Εταιρείας και χωρίς την αντικατάσταση των ελλειπόντων Μελών σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο, με την προϋπόθεση ότι ο αριθμός αυτών υπερβαίνει το ήμισυ των μελών, όπως είχαν πριν από την επέλευση των ανωτέρω γεγονότων. Σε κάθε περίπτωση τα Μέλη αυτά δεν επιτρέπεται να είναι λιγότερα των τριών (3).

Σε κάθε περίπτωση, τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου που απομένουν, ανεξάρτητα από τον αριθμό τους, μπορούν να προβούν σε σύγκληση Γενικής Συνέλευσης με αποκλειστικό σκοπό την εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας την 15.02.2021, εξέλεξε για τετραετή θητεία, νέο οκταμελές Διοικητικό Συμβούλιο αποτελούμενο από τέσσερα εκτελεστικά μέλη και τέσσερα μη εκτελεστικά μέλη, εκ των οποίων τα τρία είναι ανεξάρτητα και η σύνθεσή του η ακόλουθη:

- **Δημήτρης Χ. Κλώνης, Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου (Εκτελεστικό Μέλος)**, Πτυχιούχος του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών και Διδάκτωρ Χρηματοοικονομικών Επιστημών (M.Sc & Ph.D. in Economics) του Πανεπιστημίου του Λονδίνου.
- **Δημήτρης Γ. Αντωνάκος, Αντιπρόεδρος, (Εκτελεστικό Μέλος)**, Πτυχιούχος Τοπογράφος Μηχανικός του Πολυτεχνείου Θεσσαλονίκης και Πολιτικός Μηχανικός του Εθνικού Μετσόβειου Πολυτεχνείου.

- **Πέτρος Κ. Σουρέτης, Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος),** Διπλωματούχος Πολιτικός Μηχανικός του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης. Κατέχει MSc του CITY University of London και International MBA του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών.
- **Ιωάννης Ν. Σχοινάς, Γενικός Διευθυντής (Εκτελεστικό Μέλος),** Οικονομολόγος με Μεταπτυχιακές σπουδές στο Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών (MBA) και στο Εθνικό Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο (Diploma in Financial Management). Από το 1999 έως το τέλος του 2004 εργάσθηκε στον Συμβουλευτικό Κλάδο Χρηματοοικονομικών Υπηρεσιών με ειδίκευση στο Hospitality & Real Estate. Από τον Οκτώβριο του 2004 έως σήμερα κατέχει επιτελικές θέσεις σε θυγατρικές εταιρείες του ομίλου Intracom Holdings.
- **Στυλιανός Αλεξόπουλος, Αντιπρόεδρος (μη Εκτελεστικό Μέλος),** Οικονομολόγος, Απόφοιτος του Οικονομικού Τμήματος της ΑΣΟΕΕ και του τμήματος Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Johan Wolfgang Goethe-Universität της Φρανκφούρτης.
- **Ηλιάνα Ι. Κυρτάτα, (Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος),** Πτυχιούχος τμήματος Λογιστικής και Χρηματοοικονομικής του Τεχνολογικού Εκπαιδευτικού Ιδρύματος Ηπείρου, νυν Πανεπιστήμιο Ιωαννίνων και κάτοχος Α΄ τάξης αδείας λογιστή – φοροτεχνικού του Οικονομικού Επιμελητηρίου Αθηνών.
- **Ευγενία Μπιτσάνη, (Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος),** Φυσικός με μεταπτυχιακό του Εθνικού Καποδιστριακού Πανεπιστημίου Αθηνών στη Μετεωρολογία, δίπλωμα προγραμματισμού και ανάλυσης πληροφοριακών συστημάτων και πιστοποίηση Διαχείρισης Έργων (PMP® PMI U.S.A.) με εμπειρία σε έργα τραπεζικού τομέα, Real Estate και Facility Management.
- **Αγγελής Παππάς, (Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος), Αρχιτέκτων Μηχανικός.**

Μετά την από 27.05.2021 παραίτηση του κ. Αγγελή Παππά, δυνάμει σχετικής πρότασης της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, το Διοικητικό Συμβούλιο αντικατέστησε τον παραιτηθέντα με τον κ. Σταύρο Φαφαλιό, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου. Η εκλογή του κ. Φαφαλιού ανακοινώθηκε στην Τακτική Γενική Συνέλευση της 23.06.2021.

Τα βιογραφικά των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου βρίσκονται αναρτημένα στην ιστοσελίδα της Εταιρείας και έχουν ως ακολούθως:

ΣΥΝΤΟΜΑ ΒΙΟΓΡΑΦΙΚΑ ΣΗΜΕΙΩΜΑΤΑ

Δρ. Δημήτρης Κλώνης, Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου (Εκτελεστικό Μέλος)

Ο κ. Κλώνης είναι πτυχιούχος του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών και Διδάκτωρ Οικονομικών Επιστημών (M.Sc & Ph.D. in Economics) του Πανεπιστημίου του Λονδίνου. Έχει τιμηθεί με εκπαιδευτικά βραβεία και υποτροφίες από το Ίδρυμα Κρατικών Υποτροφιών (Ι.Κ.Υ.), την Τράπεζα της Ελλάδος και το Κοινωφελές Ίδρυμα "Αλέξανδρος Σ. Ωνάσης". Εργάσθηκε ως Οικονομολόγος στη Διεύθυνση Οικονομικών Μελετών της Τράπεζας της Ελλάδος έως το Μάρτιο 1994 και ως καθηγητής στο Οικονομικό Τμήμα του Deree College (1987-1997). Διετέλεσε μέλος του Συμβουλίου Οικονομικών Εμπειρογνομόνων του Δήμου Αθηναίων (1990-1992).

Ο κ. Κλώνης εντάχθηκε στον Όμιλο INTRACOM το 1994 και συμμετέχει στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας από το 1995. Έχει διατελέσει Γενικός Διευθυντής (1994-2004), Εντεταλμένος Γενικός Διευθυντής αναλαμβάνοντας το Εταιρικό Κέντρο (Ιανουάριος 2005-2006), Εντεταλμένος Σύμβουλος Χρηματοοικονομικής Διοίκησης Ομίλου (2006-2011) καθώς και Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και Αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος (2011-2013).

Από τον Ιανουάριο 2014 μέχρι τον Δεκέμβριο 2018 κατείχε τη θέση του Προέδρου του Δ.Σ. όλων των εταιριών του Ομίλου INTRACOM HOLDINGS (INTRACOM HOLDINGS, INTRASOFT INTERNATIONAL, INTRAKAT, INTRACOM DEFENSE ELECTRONICS/IDE, HELLAS ONLINE) και παράλληλα συμμετείχε στο Δ.Σ. της INTRALOT (1995-2020). Από τον Ιούλιο 2016 έως τον Δεκέμβριο 2018 ήταν επιπλέον και ο Διευθύνων Σύμβουλος της INTRACOM HOLDINGS. Από τον Δεκέμβριο 2018, Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος της INTRACOM HOLDINGS έως και τον Δεκέμβριο 2022.

Με την επιτυχή ολοκλήρωση του μετασχηματισμού της INTRACOM σε επενδυτική πλέον Εταιρεία, από τον Ιανουάριο 2023, ο κ. Κλώνης είναι Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. της INTRACOM HOLDINGS και Πρόεδρος του Δ.Σ. της νεοσυσταθείσας INTRACOM PROPERTIES, παραμένοντας Πρόεδρος του Δ.Σ. της INTRACOM DEFENSE και Πρόεδρος του Δ.Σ. της εταιρίας ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. από το 1999.

Πέτρος Κ. Σουρέτης, Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος)

Γεννήθηκε στην Καβάλα το 1969. Σπούδασε Πολιτικός Μηχανικός στο Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης. Έκανε μεταπτυχιακές σπουδές MSc στο City University of London το 1994 και από το 2004 κατέχει πτυχίο MBA από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών.

Έως το 2003 ήταν διευθυντικό στέλεχος του Ομίλου ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΕΧΝΟΔΟΜΙΚΗ- ΤΕΒ. Διετέλεσε Διευθύνων Σύμβουλος της INTRAKAT από το 2003 έως τον Ιούλιο του 2022. Μέλος του Δ.Σ. του Ομίλου INTRALOT SA από το 2008 έως το 2019. Από το 2010 κατέχει την θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου της ΚΕΚΡΟΨ ΑΕ και από το 2019-2022 διετέλεσε Αντιπρόεδρος των Δ.Σ. των εταιρειών ATHENS RESORT CASINO ΑΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ και ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΑΕ. Παράλληλα, κατείχε έως το 2022 επιτελικές θέσεις σε θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου INTRACOM HOLDINGS ενώ από το 2014 έως το 2020 διετέλεσε Πρόεδρος του Ταμείου Αξιοποίησης Εκκλησιαστικής Περιουσίας Αρχιεπισκοπής Αθηνών. Το 2022 εκλέχθηκε Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ.

Δημήτριος Γ. Αντωνάκος, Αντιπρόεδρος, (Εκτελεστικό Μέλος)

Γεννήθηκε στην Αθήνα το 1952, αποφοίτησε από τη Βαρβάκειο Σχολή και είναι πτυχιούχος Τοπογράφος Μηχανικός της Πολυτεχνικής Σχολής του ΑΠΘ και Πολιτικός Μηχανικός του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου της Αθήνας, ενώ κατέχει πτυχίο ανώτατης (Δ') τάξης βάσει του Μητρώου Ελλήνων Κατασκευαστών.

Η επαγγελματική του δραστηριότητα ξεκίνησε από την ΓΕΚ Α.Ε. το 1979 της οποίας υπήρξε μέλος Δ.Σ. από το 1981, από το 2000 έως το 2019 υπήρξε μέλος Δ.Σ. της ΤΕΡΝΑ Α.Ε. (Πρόεδρος Δ.Σ. μεταξύ 2011-2016), ενώ από το 2005 ήταν επικεφαλής των δραστηριοτήτων του Ομίλου στην περιοχή ΜΕΝΑ.

Χρονολογικά η συμμετοχή του στον Όμιλο ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ:

- Από το 1981 έως 2004 εκτελεστικό μέλος Δ.Σ. ΓΕΚ Α.Ε.
- Από το 2000 έως το 2019 εκτελεστικό μέλος Δ.Σ. ΤΕΡΝΑ. (Πρόεδρος Δ.Σ. 2011 -2016)
- Από το 2011 έως το 2015 διετέλεσε Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος Δ.Σ., ενώ από το 2015 έως σήμερα Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ.

Από το 2017 έως σήμερα είναι Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε., ενώ από το 2019 έχει αναλάβει και τη θέση του Chief Risk Officer του Ομίλου ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ. Από το 2019 έχει αναλάβει υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης της εταιρείας ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. Παράλληλα έχει υπάρξει διευθυντής ή/και μέλος Δ.Σ. πληθώρας θυγατρικών και συνδεδεμένων εταιρειών του Ομίλου ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ στην Ελλάδα και το Εξωτερικό.

Στυλιανός Αλεξόπουλος, Αντιπρόεδρος (Εκτελεστικό Μέλος)

Γεννήθηκε στην Αθήνα το 1961. Αποφοίτησε από το Οικονομικό Τμήμα της ΑΣΟΕΕ και από το Τμήμα Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου JOHAN WOLFGANG GOETHE UNIVERSITAET της Φρανκφούρτης.

Προσελήφθη στον Όμιλο ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ το 2001, ως Οικονομικός Διευθυντής του Τμήματος Συμμετοχών.

Δραστηριοποιείται ενεργά στην διοίκηση έργων Real Estate & παραχωρήσεων του Ομίλου κατέχοντας τη θέση του Προέδρου ή του Διευθύνοντος Συμβούλου ή του Εντεταλμένου Συμβούλου θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ στην Ελλάδα, Βουλγαρία και Ρουμανία. Μιλά άριστα Αγγλικά και Γερμανικά και είναι μέλος του Οικονομικού Επιμελητηρίου.

Ιωάννης Ν. Σχοινάς (Εκτελεστικό Μέλος)

Οικονομολόγος με Μεταπτυχιακές σπουδές στο Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών (MBA) και στο Εθνικό Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο (Diploma in Financial Management). Από το 1999 έως το τέλος του 2004 εργάστηκε στον Συμβουλευτικό Κλάδο Χρηματοοικονομικών Υπηρεσιών με ειδικευση στο Hospitality & Real Estate. Από τον Οκτώβριο του 2004 έως σήμερα κατέχει επιτελικές θέσεις σε θυγατρικές εταιρείες του ομίλου Intracom Holdings.

Σταύρος Φαφαλιός (Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος)

Γεννήθηκε στην Αθήνα το 1955. Είναι πτυχιούχος Λογιστικής με μεταπτυχιακές σπουδές στο "Port & Shipping Administration" του "University of Wales" και στο "Shipping" του "The London School of foreign trade".

Από το 1981 έως το 2004 εργάστηκε στην εταιρεία "Carriers Chartering Corporation S.A." στο Τμήμα Chartering, ενώ από το 2004 έως και σήμερα είναι Γενικός Διευθυντής στην εταιρεία "M&F Chartering S.A." .

Διετέλεσε Μέλος του Δ.Σ. της ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΕ από τον Ιούλιο του 2011 έως τον Δεκέμβριο του 2014. Από το 2013 έως σήμερα κατέχει τη θέση του Γενικού Δ/ντη της «Ενώσης Ελληνικών Ναυτιλιακών Μεσιτικών Εταιρειών (ΕΝ.ΕΛ.Ν.Μ.Ε)».

Ηλιάνα Κυρτάτα (Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος)

Είναι απόφοιτος του τμήματος Λογιστικής και Χρηματοοικονομικής του Τεχνολογικού Εκπαιδευτικού Ιδρύματος Ηπείρου, νυν Πανεπιστήμιο Ιωαννίνων. Κάτοχος της υπ' αριθμ. 115081 Α' τάξης αδείας λογιστή – φοροτεχνικού του Οικονομικού Επιμελητηρίου Αθηνών.

Από το 2008 έως σήμερα, εργάζεται ανελλιπώς στην E-CONOMY ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ ως λογίστρια στον τομέα των λογιστικών και χρηματοοικονομικών εφαρμογών κεφαλαιουχικών νομικών προσώπων και με επί μακρόν απασχόληση σε εταιρείες απασχολούμενες με κατασκευαστικές και οικοδομικές δραστηριότητες. Από το 2016, εκλεγθέν Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της εν λόγω εταιρείας. Από το 2017, εκλεγθέν Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών (ΕΒΕΑ).

Ευγενία Μπιτσάνη (Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος)

Γεννήθηκε στην Καλαμάτα το 1960. Φυσικός με μεταπτυχιακό του Εθνικού Καποδιστριακού Πανεπιστημίου Αθηνών στη Μετεωρολογία, δίπλωμα προγραμματισμού και ανάλυσης πληροφοριακών συστημάτων και πιστοποίηση Διαχείρισης Έργων (PMP® PMI U.S.A.2013 – License Number 1653964) με εμπειρία σε έργα τραπεζικού τομέα, Real Estate και Facility Management.

Έχει εργαστεί ως Project Manager σε έργα IT, Real Estate & Facility Management, και στην Αγροτική Τράπεζα επί σειρά ετών ως Υποδιευθύντρια της Διεύθυνσης Ηλεκτρονικής Τραπεζικής και ως Υπεύθυνη Έργων (παρακολούθηση IT Program & Portfolio Management) στην Ομάδα διαχείρισης έργων αιχμής (PMO) της Διεύθυνσης Διοίκησης.

Έχει διατελέσει μέλος Δ.Σ. λοιπών Ανωνύμων Εταιριών (μη εισηγμένων), καθώς και μέλος διαρκών επιτροπών της Ελληνικής Ένωσης Τραπεζών (ΕΕΤ) ως εκπρόσωπος της Τράπεζας και μέλος της Ομάδας έργου E-invoicing στην ΕΕΤ και στη ΔΙΑΣ (DIAS Inter-banking systems). Η θητεία του σημερινού Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το οποίο εξελέγη από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας την 15.02.2021 είναι τετραετής, ήτοι μέχρι την 15η Φεβρουαρίου 2025 και παρατείνεται μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση που θα συνέλθει μετά τη λήξη της.

Τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την άσκηση των καθηκόντων τους και τις συνεδριάσεις τους εντός του 2022 επέδειξαν «επιμέλεια συνετού επιχειρηματία», αφιέρωσαν όλο τον χρόνο που απαιτήθηκε για την αποτελεσματική διοίκηση της Εταιρείας και ενήργησαν με ακεραιότητα, υπευθυνότητα και ευθυκρισία, αποφεύγοντας ενέργειες που θα μπορούσαν να έλθουν σε σύγκρουση με τα συμφέροντά της. Επίσης, διαφύλαξαν το απόρρητο των πληροφοριών που προνομιακά κατείχαν και μερίμνησαν για την έγκαιρη και ταυτόχρονη πληροφόρηση όλων των μετόχων και ενδιαφερομένων επενδυτών για θέματα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την απόφασή τους για την πραγματοποίηση οιασδήποτε συναλλαγής σε μετοχές της Εταιρείας.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2022 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας συνεδρίασε είκοσι δύο (22) φορές.

Τα θέματα που συζητήθηκαν κατά τις ανωτέρω συνεδριάσεις έχουν ως ακολούθως:

1	27/01/2022	ΘΕΜΑ ΜΟΝΟ	Παρουσίαση στο Διοικητικό Συμβούλιο της 4ης Τριμηνιαίας Έκθεσης Εσωτερικού Ελέγχου για τη χρήση του 2021 που αφορούσε την Εταιρική Διακυβέρνηση, Κανονιστική συμμόρφωση και χρηματιστηριακή νομοθεσία.
2	10/02/2022	ΘΕΜΑ ΠΡΩΤΟ	Ενημέρωση της Επιτροπής Ελέγχου.
		ΘΕΜΑ ΔΕΥΤΕΡΟ	Έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων.
		ΘΕΜΑ ΤΡΙΤΟ	Έγκριση Πολιτικής Διαχείρισης Κινδύνων.
		ΘΕΜΑ ΤΕΤΑΡΤΟ	Έγκριση σύμβασης με Υπεύθυνο Διαχείρισης Κινδύνων και παροχή εξουσιοδοτήσεως.
3	17/02/2022	ΘΕΜΑ ΜΟΝΟ	Παροχή εξουσιοδοτήσεως για την υπογραφή τροποποίησης του από 01.08.2020 Προγράμματος Κοινού Ομολογιακού Δανείου.
4	24/02/2022	ΘΕΜΑ ΜΟΝΟ	Παροχή εξουσιοδότησης προς δικηγόρους για την εκπροσώπηση της εταιρείας ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας και για την υπογραφή σχετικού συμβολαιογραφικού πληρεξουσίου
5	03/03/2022	ΘΕΜΑ ΜΟΝΟ	Έγκριση Κανονισμού Λειτουργίας Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων.
6	10/03/2022	ΘΕΜΑ ΠΡΩΤΟ	Παροχή εξουσιοδότησης προς δικηγόρους για την εκπροσώπηση της εταιρείας ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας και για την υπογραφή σχετικού συμβολαιογραφικού πληρεξουσίου

		ΘΕΜΑ ΔΕΥΤΕΡΟ	Παροχή εξουσιοδότησης προς δικηγόρους για την εκπροσώπηση της εταιρείας ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας και για την υπογραφή σχετικού συμβολαιογραφικού πληρεξουσίου
		ΘΕΜΑ ΤΡΙΤΟ	Παροχή εξουσιοδότησης προς δικηγόρους για την εκπροσώπηση της εταιρείας ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας και για την υπογραφή σχετικού συμβολαιογραφικού πληρεξουσίου
		ΘΕΜΑ ΤΕΤΑΡΤΟ	Παροχή εξουσιοδότησης προς δικηγόρους για την εκπροσώπηση της εταιρείας ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας και για την υπογραφή σχετικού συμβολαιογραφικού πληρεξουσίου
7	23/03/2022	ΘΕΜΑ ΜΟΝΟ	Παροχή εξουσιοδότησης προς δικηγόρους για την εκπροσώπηση της εταιρείας ενώπιον του Δ' Πολιτικού Τμήματος του Αρείου Πάγου και για την υπογραφή σχετικού συμβολαιογραφικού πληρεξουσίου
8	14/04/2022	ΘΕΜΑ ΜΟΝΟ	Ενημέρωση για την από 12.04.2022 συνεδρίαση της Επιτροπής Ελέγχου.
9	26/04/2022	ΘΕΜΑ ΠΡΩΤΟ	Μείωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των ευρώ δύο εκατομμυρίων εννιακοσίων εβδομήντα χιλιάδων εξακοσίων είκοσι και δέκα λεπτών (€2.970.620,10) με μείωση της ονομαστικής αξίας του συνόλου των 19.804.134 μετοχών της Εταιρείας από € 0,30 σε €0,15, σύμφωνα με το άρθρο 29 του Ν. 4548/2018, προς συμψηφισμό ζημιών και αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 4 του Καταστατικού της Εταιρείας.
		ΘΕΜΑ ΔΕΥΤΕΡΟ	Εξέταση της πλήρωσης των προϋποθέσεων των κριτηρίων ανεξαρτησίας των ανεξάρτητων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
		ΘΕΜΑ ΤΡΙΤΟ	Έγκριση της «Έκθεσης Αποδοχών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου» του άρθρου 112 του ν.4548/2018 για τη χρήση 2021.
10	27/04/2022	ΘΕΜΑ ΠΡΩΤΟ	Έγκριση της Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης για την περίοδο από 1η Ιανουαρίου 2021 έως 31η Δεκεμβρίου 2021.
11	02/06/2022	ΘΕΜΑ ΠΡΩΤΟ	Λήψη απόφασης για τη σύγκληση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.
		ΘΕΜΑ ΔΕΥΤΕΡΟ	Έγκριση Εισηγήσεων προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας την 27η Ιουνίου 2022.
12	21/07/2022	ΘΕΜΑ ΠΡΩΤΟ	Λήψη απόφασης για τη σύναψη σύμβασης Εργολαβίας με την εταιρεία με την επωνυμία «INTRAPOWER Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ενεργειακών Έργων Συντήρηση και Επισκευή Εγκαταστάσεων-Ιδιωτική Επιχείρηση Παροχής Υπηρεσιών Ασφαλείας».
		ΘΕΜΑ ΔΕΥΤΕΡΟ	Έγκριση Αναθεωρήσεως του Κώδικα Ηθικής & Δεοντολογίας.
		ΘΕΜΑ ΤΡΙΤΟ	Έγκριση Αναθεωρήσεως του Εγχειριδίου Διαχείρισης Συστήματος Ελέγχου Εφαρμογής Κώδικα Ηθικής & Δεοντολογίας.
		ΘΕΜΑ ΤΕΤΑΡΤΟ	Έγκριση Αναθεωρήσεως της Πολιτικής Ταξιδίων και εξόδων ταξιδίων και της Πολιτικής κανονιστικής συμμόρφωσης και ελέγχου διαφθοράς και δωροδοκίας.
		ΘΕΜΑ ΠΕΜΠΤΟ	Θέσπιση και έγκριση Πολιτικής Αναφορών και Πολιτικής Καταπολέμησης της βίας και της παρενόχλησης στην εργασία.
13	25/08/2022	ΘΕΜΑ ΜΟΝΟ	Λήψη απόφασης για τη σύναψη σύμβασης μίσθωσης επαγγελματικής στέγης με την εταιρεία με την επωνυμία «INTRAPOWER Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ενεργειακών Έργων Συντήρηση και Επισκευή Εγκαταστάσεων-Ιδιωτική Επιχείρηση Παροχής Υπηρεσιών Ασφαλείας» και το διακριτικό τίτλο «INTRAPOWER» και παροχή εξουσιοδότησεως.
14	01/09/2022	ΘΕΜΑ ΠΡΩΤΟ	Εκπροσώπηση της Εταιρείας στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας "EUROTERRA A.E. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ".
		ΘΕΜΑ ΔΕΥΤΕΡΟ	Εκπροσώπηση της Εταιρείας στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας "REBIKAT A.E. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ".
		ΘΕΜΑ ΤΡΙΤΟ	Παροχή εξουσιοδότησεως για την ηλεκτρονική διαχείριση των τραπεζικών λογαριασμών της Εταιρείας στην Τράπεζα ATTICA BANK.
15	15/09/2022	ΘΕΜΑ ΠΡΩΤΟ	Ανάθεση για τη σύνταξη, κατάθεση και υποστήριξη προσφυγής ενώπιον του ΕΛΔΑ και παροχή εξουσιοδότησεως.
		ΘΕΜΑ ΔΕΥΤΕΡΟ	Ορισμός υπευθύνων για την υποβολή στοιχείων στη διαδικτυακή πύλη της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
16	29/09/2022	ΘΕΜΑ ΜΟΝΟ	Έγκριση της Εξαμηνιαίας Οικονομικής Έκθεσης για την περίοδο από 1η Ιανουαρίου 2022 έως 30η Ιουνίου 2022.
17	06/10/2022	ΘΕΜΑ ΜΟΝΟ	Λήψη απόφασης για τη σύναψη σύμβασης μίσθωσης επαγγελματικής στέγης με την εταιρεία με την επωνυμία «SMARTPLACE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

			ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και παροχή εξουσιοδοτήσεως.
18	27/10/2022	ΘΕΜΑ ΜΟΝΟ	Παροχή εξουσιοδοτήσεως για τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης ακινήτου της Εταιρείας στο Χαλάνδρι Αττικής.
19	03/11/2022	ΘΕΜΑ ΜΟΝΟ	Λήψη απόφασης για τη σύναψη σύμβασης μίσθωσης επαγγελματικής στέγης με την εταιρεία με την επωνυμία «SMART CONSTRUCT Ανώνυμη Εταιρεία Τεχνικών, Τεχνολογικών και Ενεργειακών Έργων» και παροχή εξουσιοδοτήσεως.
20	17/11/2022	ΘΕΜΑ ΜΟΝΟ	Παρουσίαση στο Διοικητικό Συμβούλιο της 3ης Τριμηνιαίας Έκθεσης Εσωτερικού Ελέγχου για τη χρήση του 2022.
21	08/12/2022	ΘΕΜΑ ΠΡΩΤΟ	Εκπροσώπηση της Εταιρείας στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας "EUROTERRA A.E. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ".
		ΘΕΜΑ ΔΕΥΤΕΡΟ	Ενημέρωση Υπεύθυνου Κανονιστικής Συμμόρφωσης.
22	29/12/2022	ΘΕΜΑ ΜΟΝΟ	Ενημέρωση Διαχείρισης Κινδύνων

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου κατά το έτος 2022 έχει ως ακολούθως:

A/A	Ονοματεπώνυμο Μέλους Δ.Σ.	Αριθμός Συνεδριάσεων που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της θητείας του	Αριθμός Συνεδριάσεων στις οποίες συμμετείχε ή εκπροσωπήθηκε
1	ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΚΛΩΝΗΣ	22	22
2	ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΝΤΩΝΑΚΟΣ	22	22
3	ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ ΑΛΕΞΟΠΟΥΛΟΣ	22	22
4	ΠΕΤΡΟΣ ΣΟΥΡΕΤΗΣ	22	22
5	ΙΩΑΝΝΗΣ ΣΧΟΙΝΑΣ	22	22
6	ΗΛΙΑΝΑ ΚΥΡΤΑΤΑ	22	22
7	ΕΥΓΕΝΙΑ ΜΠΙΤΣΑΝΗ	22	22
8	ΣΤΑΥΡΟΣ ΦΑΦΑΛΙΟΣ	22	22

Εξωτερικές – επαγγελματικές δεσμεύσεις των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

Δημήτριος Κλώνης – Πρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Επωνυμία	Ιδιότητα
INTRAKOM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. , Εκτελεστικό Μέλος
INTRACOM TECHNOLOGIES SARL	Διευθυντής
INTRACOM DEFENSE A.E.	Πρόεδρος Δ.Σ.
INTRAKOM ΑΚΙΝΗΤΑ, ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ	Πρόεδρος Δ.Σ.
INTRADEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Πρόεδρος Δ.Σ.
INTRAKAT INTERNATIONAL LTD	Μέλος Συμβουλίου Διευθυντών
K SYSTEMS	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
INTRACOM GROUP US INC.	Σύμβουλος
ΛΗΝΟΣ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος

ΠΑΝΟΡΜΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος
---------------------------	--

Στυλιανός Αλεξόπουλος – Αντιπρόεδρος, Μη εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Επωνυμία	Ιδιότητα
ΣΤΑΘΜΟΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΠΛ. ΠΛΑΤΑΝΟΥ Α.Ε.	Διευθύνων Σύμβουλος
ΧΕΙΡΩΝ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.
ΜΟΝΑΣΤΗΡΙΟΥ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΜΑΕ	Μέλος Δ.Σ.
ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ ΨΥΧΑΓΩΓΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
ΒΙ.ΠΑ. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΜΑΕ	Μέλος Δ.Σ.
ΑΡΓΟΛΙΚΗ ΡΙΒΙΕΡΑ ΜΑΕ.	Διευθύνων Σύμβουλος
ΚΑΣΣΙΟΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΑΕ	Διευθύνων Σύμβουλος
ΓΕΚΑ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.
ΣΤΑΘΜΟΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΠΛ. ΣΑΡΟΚΟ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΑΕ	Μέλος Δ.Σ.
ΔΕΠΠΑΘΕ Α.Ε.	Διευθύνων Σύμβουλος
GEK SERVICES Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.
ΣΤΑΘΜΟΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.
POLIS PARK Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.
ΑΘΗΝΑΪΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.
ΕΥΡΩΑΚ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.
REBIKAT Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.
EUROTERRA Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.
ROM GEK CONSTRUCTION SRL	Administrator
HIGHLIGHT SRL	Administrator
ICON OOD	Manager
ICON BOROVETS EOOD	Manager
DOMUS DEVELOPMENT EOOD	Manager

Πέτρος Σουρέτης - Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Επωνυμία	Ιδιότητα
ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
4ΕΣ ΝΕΠΑ	Πρόεδρος Δ.Σ.
ESARUS & CO LTD	Διευθυντής

Ιωάννης Σχοινάς – Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Επωνυμία	Ιδιότητα
INTRADEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Μέλος Δ.Σ.
ΙΝΤΡΑΚΥΚΛΑΔΕΣ	Διαχειριστής
ΟΙΚΟΣ COASTAL	Μέλος Δ.Σ.

Σταύρος Φαφαλιός – Ανεξάρτητο με εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Επωνυμία	Ιδιότητα
ΕΝΩΣΗ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΩΝ ΜΕΣΙΤΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ (ΕΝ.ΕΛ.Ν.Μ.Ε)	Γενικός Δ/ντης

Ηλιάννα Κυρτάτα – Ανεξάρτητο με εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Επωνυμία	Ιδιότητα
E-CONOMY ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ, ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ, ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ	Μέλος Δ.Σ.
ΠΡΟ ΕΝ ΤΑΧΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μέλος Δ.Σ.

Ευγενία Μπιτσάνη – Ανεξάρτητο με εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Δεν υφίσταται άλλη επαγγελματική δέσμευση πέρα από τη συμμετοχή στο Δ.Σ. της ΚΕΚΡΟΨ.

Ζ. Μονάδα Εταιρικών Ανακοινώσεων και Μονάδα Εξυπηρέτησης Μετόχων

Η Εταιρεία διαθέτει μονάδα εξυπηρέτησης μετόχων, που αποτελείται από ένα άτομο και έχει την αρμοδιότητα για την άμεση, ακριβή και ισότιμη πληροφόρηση των μετόχων, καθώς και την υποστήριξή τους για την άσκηση των δικαιωμάτων τους.

Επίσης η Εταιρεία διαθέτει μονάδα εταιρικών ανακοινώσεων, η οποία μεριμνά για την δημοσιοποίηση ρυθμιζόμενων και προνομιακών πληροφοριών, καθώς και για τη δημοσιοποίηση των εταιρικών γεγονότων.

Στη διάρκεια της χρήσης 2022 έγιναν οι παρακάτω εταιρικές ανακοινώσεις :

A/A	Ημερομηνία Ανακοίνωσης	Τίτλος Ανακοίνωσης
1	27/4/2022	Οικονομικό Ημερολόγιο Έτους 2022
2	5/5/2022	Ανακοίνωση περί δημοσίευσης διατακτικού της υπ' αρ. 747/5.5.2022 απόφασης του Αρείου Πάγου
3	1/6/2022	Τροποποίηση Οικονομικού Ημερολογίου έτους 2022
4	16/6/2022	Ανακοίνωση περί έκδοσης απόφασης υπ' αρ. 747/5.5.2022 του Αρείου Πάγου
5	23/6/2022	Ανακοίνωση περί έκδοσης απόφασης υπ' αρ. 747/5.5.2022 του Αρείου Πάγου
6	28/6/2022	Ανακοίνωση σχετικά με τις επόμενες κινήσεις της εταιρίας μετά την απόφαση του Αρείου Πάγου
7	27/7/2022	Ανακοίνωση μείωσης του μετοχικού κεφαλαίου με μείωση ονομαστικής αξίας
8	06/12/2022	Βασικά Στοιχεία Αποτελεσμάτων εννέαμήνου 2022

η. Βιογραφικά Διευθυντικών Στελεχών

Κυριακή Αναστοπούλου (Οικονομική Διευθύντρια)

Γεννήθηκε στην Αθήνα το 1974. Είναι απόφοιτος του Τμήματος Λογιστικής του ΤΕΙ Πειραιά και του Τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών. Από το 1996 έως και σήμερα εργάζεται ως υπεύθυνη του λογιστικού τμήματος της εταιρείας «ΦΟΡΟΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Το 2008 ανέλαβε καθήκοντα οικονομικού διευθυντή στην εταιρεία «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ-ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Ο ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.». Παράλληλα, από το 2008 διενεργεί λογιστικούς, φορολογικούς και εσωτερικούς ελέγχους σε εισηγμένες και μη επιχειρήσεις καθώς και φορολογικά σεμινάρια από το 2019. Το 2017 ξεκίνησε τη συνεργασία της με το Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων στην αξιολόγηση καινοτόμων επενδυτικών προγραμμάτων. Μιλά Αγγλικά και Ιταλικά.

Αντώνης Κολέτσας (Εσωτερικός Ελεγκτής)

Ο κ. Κολέτσας Αντώνης είναι πτυχιούχος του Τμήμα Οικονομικών Επιστημών του Πανεπιστημίου Πατρών, είναι μέλος του A.C.C.A. (Association of Chartered Certified Accountants) και του Σώματος Ορκωτών Λογιστών (ΣΟΕΛ). Υπήρξε Ορκωτός Λογιστής για 10 χρόνια σε μεγάλη διεθνή ελεγκτική εταιρεία παρέχοντας μέσα από σταδιακά αυξημένα επίπεδα ηγετικής θέσης συμβουλευτικές υπηρεσίες

και εργασίες διασφάλισης. Από το 2016 παρέχει συμβουλευτικές υπηρεσίες σε εισηγμένες εταιρίες σε θέματα σύνταξης οικονομικών καταστάσεων (ΔΠΧΑ), αναφορών διοίκησης, cash flow, budget, χρηματοδοτήσεων καθώς και σε θέματα Εταιρικής Διακυβέρνησης και Κανονιστικής Συμμόρφωσης. Από τον Οκτώβριο του 2019 κατέχει τη θέση του Υπεύθυνου Εσωτερικού Ελέγχου στην εταιρεία ΚΕΚΡΟΨ.

θ. Αριθμός μετοχών που κατέχουν τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα Διευθυντικά Στελέχη της Εταιρείας

Τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα Διευθυντικά Στελέχη της Εταιρείας δεν κατέχουν μετοχές της Εταιρείας.

ι. Επιβεβαίωση της πλήρωσης των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας, βάσει του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020 των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, πριν τη δημοσιοποίηση της Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης 2022

Το Διοικητικό Συμβούλιο επιβεβαίωσε την πλήρωση των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας, βάσει του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020 των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, πριν τη δημοσιοποίηση της Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης 2022. Επίσης το Διοικητικό Συμβούλιο διαπίστωσε ότι πληρούνται και οι προϋποθέσεις της Πολιτικής Καταλληλότητας της Εταιρείας, καθώς και η επαρκής εκπροσώπηση ανά φύλο, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

κ. Αναλυτικές πληροφορίες, κατά το άρθρο 4 παρ.7 ν.3556/2007 όπως ισχύει

I. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε Δύο Εκατομμύρια Εννιακόσιες Εβδομήντα Χιλιάδες Εξακόσια Είκοσι Ευρώ και Δέκα Λεπτά (2.970.620,10 Ευρώ), διαιρούμενο σε Δεκαεννέα Εκατομμύρια Οκτακόσιες Τέσσερις Χιλιάδες Εκατόν Τριάντα Τέσσερις (19.804.134) Κοινές Ονομαστικές, μετά ψήφου, μετοχές, ονομαστικής αξίας Τριάντα Λεπτών (0,15 ευρώ) εκάστη. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Κάθε μετοχή παρέχει όλα τα δικαιώματα που προβλέπει ο Νόμος και το Καταστατικό της Εταιρείας.

II. Περιορισμοί στη μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας.

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται όπως ορίζει ο Νόμος και δεν υφίστανται εκ του Καταστατικού της περιορισμοί στη μεταβίβασή τους, δεδομένου μάλιστα ότι πρόκειται για άυλες μετοχές εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

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

Κατά την 31.12.2022 οι παρακάτω μέτοχοι κατείχαν ποσοστό άνω του 5% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας με δικαίωμα ψήφου:

Ονοματεπώνυμο Μετόχου	Αριθμός Μετοχών	Ποσοστό Συμμετοχής (%)
ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ	7.421.662	37,48%
INTRADEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	6.795.848	34,32%
ALPHA BANK ΑΕ	1.324.560	6,69%

Έμμεσες συμμετοχές:

Η INTRACOM HOLDINGS κατέχει την 31.12.2022, 6.795.848 έμμεσα δικαιώματα ψήφου, ήτοι ποσοστό 34,32% επί του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου επί μετοχών της Εταιρείας, μέσω της 100% θυγατρικής της INTRADEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.

IV. Μετοχές παρέχουσες ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

Δεν υπάρχουν μετοχές που να παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

V. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

Δεν προβλέπονται στο Καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί του δικαιώματος ψήφου.

VI. Συμφωνίες μετόχων της Εταιρείας.

Δεν είναι γνωστή στην Εταιρεία η ύπαρξη συμφωνιών μεταξύ των μετόχων της, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών της ή στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.

VII. Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών Διοικητικού Συμβουλίου και τροποποίησης καταστατικού.

Οι κανόνες που προβλέπει το Καταστατικό της Εταιρείας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της και την τροποποίηση των διατάξεών του δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στο Ν. 4548/2018.

VIII. Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου για την έκδοση νέων μετοχών ή την αγορά ιδίων μετοχών

A) Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1 στοιχ. (β) και (γ) του Ν. 4548/2018 και του άρθρου 5 παρ. 2 του Καταστατικού, μέσα στην πρώτη πενταετία από τη σχετική απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, που υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 13 του Ν. 4548/2018, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει το δικαίωμα, να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας με την έκδοση νέων μετοχών, με απόφασή του που λαμβάνεται με πλειοψηφία τουλάχιστον των δύο τρίτων (2/3) του συνόλου των μελών του.

Στην περίπτωση αυτή, το μετοχικό κεφάλαιο μπορεί να αυξάνεται μέχρι το ποσό του κεφαλαίου που είναι καταβεβλημένο κατά την ημερομηνία λήψης της σχετικής απόφασης από τη Γενική Συνέλευση.

Η ως άνω εξουσία του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να ανανεώνεται από τη Γενική Συνέλευση για χρονικό διάστημα που δεν μπορεί να υπερβαίνει την πενταετία για κάθε ανανέωση.

B) Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 26 παρ. 5 του Ν. 4548/2018, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης μπορεί να θεσπισθεί πρόγραμμα διάθεσης μετοχών στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και το προσωπικό της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν εταιρειών, με τη μορφή δικαιώματος προαίρεσης αγοράς μετοχών κατά τους ειδικότερους όρους της απόφασης αυτής, περίληψη της οποίας υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 13 του Ν. 4548/2018.

Η απόφαση της Γενικής Συνέλευσης ορίζει, ιδίως, τον ανώτατο αριθμό μετοχών που μπορεί να εκδοθούν, ο οποίος βάσει του νόμου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1/10 των υφιστάμενων μετοχών, αν οι δικαιούχοι ασκήσουν το δικαίωμα αγοράς μετοχών, την τιμή και τους όρους διάθεσης των μετοχών στους δικαιούχους.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, με απόφασή του, ρυθμίζει κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια, που δεν ρυθμίζεται διαφορετικά από τη Γενική Συνέλευση, εκδίδει τα πιστοποιητικά δικαιώματος αγοράς μετοχών και κατά το μήνα Δεκέμβριο κάθε έτους εκδίδει μετοχές στους δικαιούχους, που άσκησαν το δικαίωμά τους, αυξάνοντας αντίστοιχα το μετοχικό κεφάλαιο και πιστοποιώντας τη σχετική αύξηση αυτού.

Γ) Σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγράφων 5 έως 7 του άρθρου 49 του Ν. 4548/2018, οι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών εταιρείες μπορούν, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων τους, να αποκτούν ίδιες μετοχές μέσω του Χρηματιστηρίου Αθηνών μέχρι ποσοστού 10% του συνόλου των μετοχών τους, με τους ειδικότερους όρους και διαδικασίες των ως άνω παραγράφων του άρθρου 49 του Ν.4548/2018.

Χ. Σημαντικές συμφωνίες που τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής ελέγχου κατόπιν δημόσιας πρότασης.

Δεν υφίστανται συμφωνίες, οι οποίες τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης.

ΧΙ. Συμφωνίες με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή το προσωπικό της Εταιρείας.

Δεν υπάρχουν συμφωνίες της Εταιρείας με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της, οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης ειδικά σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχόλησής τους εξαιτίας δημόσιας πρότασης.

Π. Ψυχικό, 27 Απριλίου 2023

ΓΙΑ ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Δημήτριος Χ. Κλώνης

Πέτρος Π. Σουρέτης

Πρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους μετόχους της Εταιρείας ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας Κέκροψ Α.Ε. (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2022, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας Κέκροψ Α.Ε. κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, 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 οικονομικών 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.

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου

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

Σημαντικό Θέμα Ελέγχου	Ελεγκτική Αντιμετώπιση
Επενδυτικά ακίνητα Την 31 Δεκεμβρίου 2022 το κονδύλι των οικονομικών καταστάσεων «Επενδύσεις σε ακίνητα» περιλαμβάνει: - Ακίνητα υπό απαλλοτρίωση τα οποία αποτιμώνται στο ιστορικό κόστος κτήσης. - Ακίνητο υπό διαμόρφωση, για το οποίο η εταιρεία έχει το δικαίωμα της επικαρπίας και αποτιμάται επίσης στο κόστος κτήσης. - Ακίνητα σε επιδικία, των οποίων η αξία έχει	Οι ελεγκτικές διαδικασίες που πραγματοποιήσαμε για το κονδύλι των οικονομικών καταστάσεων «Επενδυτικά Ακίνητα» περιγράφονται κάτωθι: Ενημερωθήκαμε για τις πρόσφατες εξελίξεις σε εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις αναφορικά με τα επενδυτικά ακίνητα από τους νομικούς συμβούλους της εταιρείας. Αξιολογήσαμε το νομικό πλαίσιο των ακινήτων και τη δυνατότητα της εταιρείας να τα αξιοποιήσει, τις νομικές εκτιμήσεις για τον χρόνο εκδίκασης και την έκβαση των δικαστικών διενέξεων.

Σημαντικό Θέμα Ελέγχου	Ελεγκτική Αντιμετώπιση
πλήρως απομειωθεί. - Ακίνητο που αποτιμάται στην εύλογη αξία. Η αξία επενδυτικών ακινήτων αποτελεί το μεγαλύτερο μέρος του ενεργητικού της εταιρείας. Οι σημαντικές επιπλοκές και νομικές ιδιαιτερότητες που παρουσιάζουν οι εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις, η αξιολόγηση του χρόνου εκδίκασης και αξιοποίησης των επενδυτικών ακινήτων από την εταιρεία στο υφιστάμενο πλαίσιο καθιστούν την διαδικασία αναγνώρισης εσόδου από απαλλοτριώσεις και αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων ιδιαίτερος περίπλοκη και υποκείμενη σε κρίσεις και εκτιμήσεις.	Επιβεβαιώσαμε εισπράξεις από την αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτου. Για την εκτίμηση των ακινήτων με νομικές επιπλοκές αξιολογήσαμε προηγούμενη απάντηση ανεξάρτητου εκτιμητή για αδυναμία αποτίμησης τους σε τρέχουσα αγοραία αξία σε σχέση με τις εξελίξεις από την ημερομηνία της απάντησης του. Αξιολογήσαμε την αποτίμηση ενός επενδυτικού ακινήτου. Αξιολογήσαμε την επάρκεια, την ανεξαρτησία και τα προσόντα του εμπειρογνώμονα. Αξιολογήσαμε τις παραδοχές και τις πληροφορίες που χρησιμοποιήθηκαν από τον ανεξάρτητο εκτιμητή. Επαληθεύσαμε το κόστος κτήσης των ακινήτων. Επισκοπήσαμε την πολιτική αναγνώρισης και αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων και εξετάσαμε την ορθή εφαρμογή της συγκριτικά με τις προηγούμενες χρήσεις, τα λογιστικά πρότυπα και την εξέλιξη των επιμέρους νομικών υποθέσεων.
Συμμετοχές Την 31 Δεκεμβρίου 2022 το κονδύλι των οικονομικών καταστάσεων «Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων», όπως αποτιμήθηκε στην εύλογη αξία ανέρχεται σε ποσό €5.5 εκ. περίπου, ήτοι ποσοστό 26% επί του συνόλου του ενεργητικού, το οποίο ανέρχεται σε ποσό €21 εκ. περίπου. Το σχετικό κονδύλι, όπως αναλύεται στην σημείωση 4.3 των οικονομικών καταστάσεων, προέρχεται από αποτίμηση συμμετοχών, ήτοι μετοχικών τίτλων εταιρειών, στο μετοχικό κεφάλαιο των οποίων συμμετέχει η εταιρεία σε ποσοστό μικρότερο του 10% σε κάθε μια από αυτές. Θεωρήσαμε την αποτίμηση των ανωτέρω συμμετοχών σημαντική δεδομένου ότι ως αξία αποτελούν σημαντικό τμήμα επί του ενεργητικού και αφετέρου η αποτίμησή τους ενέχει υποκειμενικές κρίσεις και εκτιμήσεις.	Για το κονδύλι των οικονομικών καταστάσεων «Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων » πραγματοποιήσαμε τις παρακάτω ελεγκτικές διαδικασίες: Λάβαμε αποτιμήσεις από ανεξάρτητους εκτιμητές για την ακίνητη περιουσία, τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις και λοιπές διαθέσιμες πληροφορίες των προς αποτίμηση εταιρειών που περιλαμβάνονται στο χαρτοφυλάκιο της εταιρείας. Αξιολογήσαμε την επάρκεια, την ανεξαρτησία και τα προσόντα των εμπειρογνομόνων. Αξιολογήσαμε τις παραδοχές και την καταλληλότητα των μεθόδων εκτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές και την εταιρεία. Συμφωνήσαμε την εύλογη αξία των αποτιμήσεων, με τις αξίες που παρουσιάζονται στα λογιστικά βιβλία της εταιρείας. Επαληθεύσαμε ότι η σχετική γνωστοποίηση στις οικονομικές καταστάσεις είναι σύμφωνη με τα οριζόμενα από τα λογιστικά πρότυπα.

Άλλες πληροφορίες

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

Η γνώμη μας επί των οικονομικών 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 οικονομικών 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 οικονομικές 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 οικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των 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 οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, 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 ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ' αυτές τις ενέργειες.

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι οικονομικές 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 δύνανται 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 οικονομικές 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 οικονομικές 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 τη 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.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση

ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών 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 να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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 οικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως και ως εκ τούτου αποτελούν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΑΛΛΩΝ ΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΩΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

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

1. 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.
2. Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022.
3. Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία Κέκροψ Α.Ε. 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 οικονομικών 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 μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014 ή λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες.

4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 17 Ιουνίου 2013 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Έκτοτε ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί για μια συνολική περίοδο 10 ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.

5. Κανονισμός Λειτουργίας

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

6. Έκθεση Διασφάλισης επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς

Εξετάσαμε το ψηφιακό αρχείο της εταιρείας Κέκροψ Α.Ε. (εφεξής Εταιρεία), το οποίο καταρτίστηκε σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) που ορίζεται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕ) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2020/1989 (εφεξής Κανονισμός ESEF), το οποίο περιλαμβάνει τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022, σε μορφή XHTML «21380004VARRLEDLGU79 -2022-12-31 - el.xhtml».

Κανονιστικό πλαίσιο

Το ψηφιακό αρχείο του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου καταρτίζεται σύμφωνα με τον Κανονισμό ESEF και την 2020/C 379/01 Ερμηνευτική Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 10 Νοεμβρίου 2020, όπως προβλέπεται από το Ν. 3556/2007 και τις σχετικές ανακοινώσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής «Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF»). Συνοπτικά το Πλαίσιο αυτό προβλέπει, μεταξύ άλλων, ότι όλες οι ετήσιες οικονομικές εκθέσεις θα πρέπει να συντάσσονται σε μορφότυπο XHTML.

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

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση

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

Ευθύνες του Ελεγκτή

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

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

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

Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, διατυπώνουμε το συμπέρασμα ότι οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022, σε μορφή αρχείου XHTML «21380004VARRLEDLGU79 -2022-12-31 - el.xhtml», έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.

Χαλάνδρι, 28 Απριλίου 2023



Λ.Κηφισίας 184Α Χαλάνδρι 152 31
(ΑΜ ΕΛΤΕ / ΣΟΕΛ: 30 / 161)

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Γιάννης Κ. Μαλισόβας
(ΑΜ ΕΛΤΕ / ΣΟΕΛ 2414/ 40481)

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Ποσά σε € '	σημ.	31/12/2022	31/12/2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού			
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	4.1	657.050	663.625
Επενδύσεις σε ακίνητα	4.2	14.447.790	687.605
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	4.3	5.525.556	5.508.795
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		2.269	2.269
Σύνολο		20.632.664	6.862.293
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	4.4	310.866	514.393
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	4.5	88.644	730.539
Σύνολο		399.510	1.244.932
Σύνολο ενεργητικού		21.032.174	8.107.225
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	4.6	2.970.620	5.941.240
Διαφορά υπέρ το άρτιο	4.6	4.270.992	4.270.992
Αποθεματικά κεφάλαια	4.6	(1.902.535)	(1.918.459)
Αποτελέσματα εις νέο		7.791.637	(5.592.290)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		13.130.715	2.701.483
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	4.7	2.748.577	317.419
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		4.830	4.830
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις		13.893	13.893
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	4.8	4.873.058	3.150.000
Σύνολο		7.640.358	3.486.142
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	4.9	173.188	149.653
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	4.8	87.912	1.769.947
Σύνολο		261.101	1.919.600
Σύνολο Υποχρεώσεων		7.901.459	5.405.742
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		21.032.174	8.107.225

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

<i>Ποσά σε € '</i>	σημ.	31/12/2022	31/12/2021
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	4.10	16.316	6.270
Αποτέλεσμα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	4.11	13.762.000	0
Μείον : Δαπάνες εκμετάλλευσης	4.12	(259.383)	(434.714)
Μικτό κέρδος / (Ζημία)		13.518.933	(428.444)
Λειτουργικά έξοδα	4.12	(227.256)	(207.588)
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	4.10	1.661	2.971
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)	4.13	(195.320)	60.345
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		13.098.018	(572.716)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	4.14	(254.389)	(242.132)
Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων		12.843.629	(814.848)
(Έξοδο) / Έσοδο φόρου	4.15	(2.427.471)	4.513
Κέρδη / (Ζημία) χρήσης μετά από φόρους (α)		10.416.158	(810.335)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) χρήσης :			
<u>Ποσά που αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες χρήσεις</u>			
Αποθεματικό από Αναπροσαρμογή Συμμετοχών σε Εύλογη Αξία		16.761	18.845
Φόρος εισοδήματος στοιχείων των λοιπών συνολικών εσόδων		(3.687)	26.005
Λοιπά συνολικά έσοδα / (Έξοδα) μετά από φόρους (β)		13.073	44.850
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα /(έξοδα) μετά από φόρους (γ)=(α)+(β)		10.429.231	(765.485)
Βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή (€/μετοχή)	4.16	0,5260	(0,0409)
Προσδιορισμός Κονδυλίου: Κέρδη/(Ζημίες) Προ Φόρων Χρηματοδοτικών, Επενδυτικών Αποτελεσμάτων και Συνολικών Αποσβέσεων			
Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων		12.843.629	(814.848)
Πλέον: Επενδυτικά Αποτελέσματα		0	0
Πλέον: Χρηματοοικονομικά Αποτελέσματα		254.389	242.132
Πλέον: Αποσβέσεις		6.050	5.534
Κέρδη/(Ζημίες) Προ Φόρων Χρηματοδοτικών, Επενδυτικών Αποτελεσμάτων και Συνολικών Αποσβέσεων		13.104.068	(567.182)

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Ποσά σε € '	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά κεφάλαια	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1/1/2021	5.941.240	4.270.992	(1.963.309)	(4.781.955)	3.466.969
Ζημιές χρήσης				(810.335)	(810.335)
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων για την περίοδο 1/1/-31/12/2021					
Αποθεματικό από Αναπροσαρμογή Συμμετοχών σε Εύλογη Αξία			18.845		18.845
Φόρος εισοδήματος στοιχείων των λοιπών συνολικών εσόδων			26.005		26.005
Κέρδος/ (ζημιά) αναγνωρισμένο απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια	0	0	44.850	0	44.850
Συνολικό αναγνωρισμένο κέρδος/ (ζημιά) χρήσης	0	0	44.850	(810.335)	(765.485)
Υπόλοιπο την 31/12/2021	5.941.240	4.270.992	(1.918.459)	(5.592.290)	2.701.483

Ποσά σε € '	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά κεφάλαια	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1/1/2022	5.941.240	4.270.992	(1.918.459)	(5.592.290)	2.701.483
Κέρδη χρήσης				10.416.158	10.416.158
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων για την περίοδο 1/1/-31/12/2022					
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου με συμψηφισμό ζημιών	(2.970.620)			2.970.620	0
Δημιουργία αφορολόγητου αποθεματικού			2.851	(2.851)	0
Αποθεματικό από Αναπροσαρμογή Συμμετοχών σε Εύλογη Αξία			16.761		16.761
Φόρος εισοδήματος στοιχείων των λοιπών συνολικών εσόδων			(3.687)		(3.687)
Κέρδος/ (ζημιά) αναγνωρισμένο απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια	(2.970.620)	0	15.924	2.967.769	13.073
Συνολικό αναγνωρισμένο κέρδος/ (ζημιά) χρήσης	(2.970.620)	0	15.924	13.383.927	10.429.231
Υπόλοιπο την 31/12/2022	2.970.620	4.270.992	(1.902.535)	7.791.637	13.130.715

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Ποσά σε € '

Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες

Κέρδη/ (Ζημιές) χρήσης (Προ φόρου)

Προσαρμογές στα Κέρδη

Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης

(Αύξηση) / μείωση απατήσεων

Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων

Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες

μείον: Καταβολές φόρου εισοδήματος

μείον: Καταβληθέντες τόκοι

Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες

Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες

Αγορές ενσώματων παγίων

Τόκοι που εισπράχθηκαν

Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες

Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες

Δάνεια αναληφθέντα

Αποπληρωμή δανεισμού

Καθαρές Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες

Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης

σημ.	31/12/2022	31/12/2021
	12.843.629	(814.848)
(i)	(13.308.426)	248.044
	(464.797)	(566.804)
	65.732	575.967
	(47.469)	40.781
	18.263	616.748
	(446.534)	49.944
	(750)	(1.000)
	(111.111)	(164.255)
	(558.395)	(115.311)
	(33.500)	(2.620)
	0	98
	(33.500)	(2.522)
	0	300.000
	(50.000)	(50.000)
	(50.000)	250.000
	(641.895)	132.167
	730.539	598.372
4.5	88.644	730.539

Σημ. (i)

Ποσά σε € '

Προσαρμογές στα Κέρδη για:

Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων

Μεταβολή στην υποχρέωση παροχών στο προσωπικό

Προβλέψεις-Απομειώσεις-Αναστροφές

Αποτελέσματα απο Αναπρ/γή Επενδύσεων σε ακίνητα

Έσοδα τόκων

Έξοδα τόκων

Σύνολο

σημ.	31/12/2022	31/12/2021
4.1	6.050	5.534
	0	378
4.13	193.134	0
4.11	(13.762.000)	0
4.14	0	(98)
4.14	254.389	242.230
	(13.308.426)	248.044

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

1. Πληροφορίες για την Εταιρεία

1.1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η Εταιρεία ιδρύθηκε το 1923, με διάρκεια μέχρι και το έτος 2100 και λειτουργεί με την επωνυμία «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ – ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Ο ΚΕΚΡΩΨ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό 223301000. Έδρα της Εταιρείας είναι η Δημοτική Ενότητα Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού, επί της οδού Δάφνης 6. Η Εταιρεία είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών από το 1967 και δραστηριοποιείται στον κλάδο της κατασκευής, ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακινήτων με ιδιαίτερη έμφαση στον τομέα των μαιζονετών και πολυτελών κατοικιών. Η μετοχή της διαπραγματεύεται σήμερα στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών (Κλάδος Ακίνητης Περιουσίας – Συμμετοχές και Ανάπτυξη Ακίνητης Περιουσίας).

Η Εταιρεία διοικείται από οκταμελές Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο εξελέγη από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 15ης Φεβρουαρίου 2021 και η σύνθεση του μεταβλήθηκε στη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της 27 Μαΐου 2021. Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου είναι τετραετής και κατ' εξαίρεση παρατείνεται μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας θα συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας του.

Οι παρούσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 27η Απριλίου 2023.

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022 ήταν 3 υπάλληλοι.

1.2. Φύση Δραστηριοτήτων

Σκοπός της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της: «Είναι η με στόχο το κέρδος αγορά, πώληση και εκμετάλλευση οικοπέδων και εν γένει κάθε φύσεως κτημάτων, καθώς και η σε αυτά ανέγερση οικοδομών για λογαριασμό της Εταιρείας προς μεταπώληση ή εκμετάλλευση, η ανέγερση οικοδομών για λογαριασμό τρίτων, η ανάληψη έργων κοινής ωφελείας, και ιδίως έργων οδοποιίας και ύδρευσης και γενικότερα η εκτέλεση εργασιών εκμετάλλευσης υδάτων, η επιχείρηση λατομικών εργασιών κάθε φύσεως η εμπορία οικοδομήσιμων υλικών καθώς και η βιομηχανική κατασκευή κάθε είδους οικοδομήσιμων υλικών και τέλος οιαδήποτε συναφή προς τους άνω σκοπούς επιχείρηση επί κτηματικών, βιομηχανικών ή εμπορικών υποθέσεων, η οποία καθορίζεται κάθε φορά από το Διοικητικό Συμβούλιο».

Επίσης σκοπός της Εταιρείας είναι α) η ίδρυση και εκμετάλλευση ξενοδοχείων και ξενοδοχειακών εν γένει επιχειρήσεων με την ανέγερση, αγορά ή μίσθωση και τον εξοπλισμό ξενοδοχείων, ξενώνων, θερινών διαμονών, τουριστικών περιπτέρων και εγκαταστάσεων, β) η ίδρυση και εκμετάλλευση ταξιδιωτικών γραφείων προσέλκυσης και εξυπηρέτησης τουριστών στην Ελλάδα και στο εξωτερικό και γενικά κάθε επιχείρηση που συνδέεται άμεσα ή έμμεσα με τις ξενοδοχειακές και τουριστικές εργασίες και γ) η συμμετοχή της Εταιρείας σε άλλες επιχειρήσεις που επιδιώκουν τον ίδιο ή συναφή σκοπό ή η συνεργασία με αυτές τις επιχειρήσεις.

2. Περιγραφή λογιστικών αρχών της Εταιρείας

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

2.1. Βάση Κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2022 (εφεξής οι «οικονομικές καταστάσεις») έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία, την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρείας (going concern) και είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) καθώς και τις Διερμηνείες τους, που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διερμηνειών (IFRIC) και έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης, απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια της υπό αναφορά περιόδου. Παρά το γεγονός ότι οι υπολογισμοί αυτοί βασίζονται στην καλύτερη διαθέσιμη γνώση της διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες, είναι πιθανό τα τελικά αποτελέσματα να διαφέρουν από τους υπολογισμούς αυτούς.

Το νόμισμα παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων είναι το Ευρώ, δηλαδή το νόμισμα του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Όλα τα ποσά παρουσιάζονται σε Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

2.2. Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για περιόδους που ξεκινούν την τρέχουσα χρήση

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

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

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

- Οι **τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων»** επικαιροποιούν μία παραπομπή του ΔΠΧΑ 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς χωρίς να τροποποιούν τις λογιστικές απαιτήσεις που αφορούν στις συνενώσεις επιχειρήσεων.
- Οι **τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματα Πάγια»** απαγορεύουν σε μία εταιρεία να αφαιρέσει από το κόστος των παγίων ποσά που έλαβε από την πώληση στοιχείων που παράγονται κατά τη διάρκεια προετοιμασίας των εν λόγω παγίων για να καταστούν έτοιμα προς χρήση. Αντιθέτως, η εταιρεία αναγνωρίζει τα εν λόγω έσοδα από πωλήσεις και τα σχετικά κόστη στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

- Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Στοιχεία του Ενεργητικού» προσδιορίζουν τα κόστη που μία εταιρεία θα πρέπει να συμπεριλάβει κατά την αξιολόγηση για το εάν ένα συμβόλαιο είναι ζημιογόνο.
- Οι Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2018-2020 προβαίνουν σε ήσσονος σημασίας τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα», στο ΔΛΠ 41 «Γεωργία» και στα Επεξηγηματικά Παραδείγματα που συνοδεύουν το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις».

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

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.

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

Τον Μάιο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 17, το οποίο αντικαθιστά ένα ενδιάμεσο Πρότυπο, το ΔΠΧΑ 4. Σκοπός του έργου του IASB ήταν η ανάπτυξη ενός ενιαίου Προτύπου βασισμένου στις αρχές (principle-based standard) για τον λογιστικό χειρισμό όλων των τύπων ασφαλιστικών συμβάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των συμβάσεων αντασφάλισης που κατέχει ένας ασφαλιστικός φορέας. Ένα ενιαίο Πρότυπο βασισμένο στις αρχές θα ενισχύσει τη συγκρισιμότητα της χρηματοοικονομικής αναφοράς μεταξύ οικονομικών οντοτήτων, δικαιοδοσιών και κεφαλαιαγορών. Το ΔΠΧΑ 17 καθορίζει τις απαιτήσεις που θα πρέπει να εφαρμόζει μία οικονομική οντότητα στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση που σχετίζεται με ασφαλιστικές συμβάσεις που εκδίδει και συμβάσεις αντασφάλισης που κατέχει. Επιπλέον, τον Ιούνιο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων, οι οποίες όμως δεν επηρεάζουν τις θεμελιώδεις αρχές που εισήχθησαν όταν αρχικά εκδόθηκε το ΔΠΧΑ 17. Οι τροποποιήσεις έχουν σχεδιαστεί με σκοπό να μειώσουν τα κόστη μέσω απλοστευσης ορισμένων απαιτήσεων του Προτύπου, να οδηγήσουν σε πιο εύκολα επεξηγήσιμη χρηματοοικονομική απόδοση, καθώς και να διευκολύνουν τη μετάβαση αναβάλλοντας την ημερομηνία εφαρμογής του Προτύπου για το 2023, παρέχοντας παράλληλα πρόσθετη βοήθεια για τη μείωση της προσπάθειας που απαιτείται κατά την πρώτη εφαρμογή του Προτύπου. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Τον Ιανουάριο του 2020, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 1 που επηρεάζουν τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των υποχρεώσεων. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ένα από τα κριτήρια ταξινόμησης μιας υποχρέωσης ως μακροπρόθεσμη, την απαίτηση για μία οντότητα να έχει το δικαίωμα να αναβάλει τον διακανονισμό της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν: α) αποσαφήνιση ότι το δικαίωμα

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

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

Τον Σεπτέμβριο του 2022, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» με τις οποίες προστίθενται απαιτήσεις για τον τρόπο με τον οποίο μια εταιρεία λογιστικοποιεί μία πώληση και επαναμίσθωση ("sale and leaseback") μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Η πώληση και επαναμίσθωση είναι μια συναλλαγή κατά την οποία, μια εταιρεία πουλά ένα περιουσιακό στοιχείο και μισθώνει το ίδιο περιουσιακό στοιχείο πίσω για μια χρονική περίοδο από τον νέο ιδιοκτήτη. Το ΔΠΧΑ 16 περιλαμβάνει απαιτήσεις σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό μίας πώλησης και επαναμίσθωσης κατά την ημερομηνία που πραγματοποιείται η συναλλαγή. Ωστόσο, το Πρότυπο δεν είχε προσδιορίσει τον τρόπο επιμέτρησης της συναλλαγής μετά την ημερομηνία αυτής. Οι εκδοθείσες τροποποιήσεις προστίθενται στις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16 σχετικά με την πώληση και επαναμίσθωση, υποστηρίζοντας με τον τρόπο αυτό τη συνεπή εφαρμογή του λογιστικού προτύπου. Οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν θα αλλάξουν τον λογιστικό χειρισμό για μισθώσεις εκτός από αυτές που προκύπτουν από μία συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

2.3. Σύνοψη λογιστικών αρχών

Οι κύριες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν κατά τη προετοιμασία των επισυναπτόμενων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι οι ακόλουθες:

Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Τα γήπεδα, κτίρια και ο λοιπός εξοπλισμός αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν προβλέψεις απομείωσης της αξίας τους.

Οι επισκευές και συντηρήσεις καταχωρούνται στα έξοδα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται. Σημαντικές βελτιώσεις κεφαλαιοποιούνται στο κόστος των αντίστοιχων παγίων εφόσον αυτές

προσαυξάνουν την ωφέλιμη ζωή, αυξάνουν το επίπεδο παραγωγής ή βελτιώνουν την αποδοτικότητα των αντίστοιχων παγίων.

Τα στοιχεία των ενσώματων ακινητοποιήσεων διαγράφονται κατά την πώληση ή την απόσυρσή τους ή όταν δεν αναμένονται περαιτέρω οικονομικά οφέλη από τη συνεχιζόμενη χρήση τους. Τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν από τη διαγραφή ενός παγίου περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία διαγράφεται το εν λόγω πάγιο.

Οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση περιλαμβάνουν πάγια υπό εκτέλεση και απεικονίζονται στο κόστος τους. Οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση δεν αποσβένονται μέχρι να ολοκληρωθεί το πάγιο και να τεθεί σε παραγωγική λειτουργία.

Αποσβέσεις

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται βάσει της σταθερής μεθόδου με συντελεστές οι οποίοι προσεγγίζουν τις σχετικές ωφέλιμες διάρκειες ζωής των σχετικών παγίων.

	Συντελεστές Απόσβεσης
Κτίρια και Τεχνικά Έργα	2%
Μηχανήματα και Τεχνικές Εγκατ/σεις	5%
Μεταφορικά Μέσα	12%-15%
Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός	15%-33%

Επενδυτικά ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιότητα οικόπεδα και ένα κτίσμα το οποίο βρίσκεται στην τελική φάση αποπεράτωσης.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται αρχικά στο κόστος τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Στη συνέχεια οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από μεταβολές στην πραγματική αξία επενδύσεων σε ακίνητα, συμπεριλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στην περίοδο/χρήση κατά την οποία προκύπτουν.

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 στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις 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, αντιμετωπίζεται λογιστικά ως αναπροσαρμογή αξίας βάσει του ΔΛΠ 16. Κάθε προκύπτουσα αύξηση της λογιστικής αξίας αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στο βαθμό που αντιστρέφει μία προηγούμενη απομείωση αναφορικά με το ίδιο στοιχείο. Η επιπλέον αύξηση αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και παρουσιάζεται στα ίδια κεφάλαια στα «λοιπά αποθεματικά». Κάθε προκύπτουσα μείωση της λογιστικής αξίας που αντιστρέφει προηγούμενη αύξηση αναφορικά με το ίδιο στοιχείο, καταχωρείται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και χρεώνεται απευθείας στα «λοιπά αποθεματικά» στα ίδια κεφάλαια. Οι επιπλέον μειώσεις χρεώνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Σημειώνεται ότι, όπως αναφέρεται στη Σημείωση 4.2 το σημαντικότερο μέρος της επενδυτικής ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας τελεί υπό απαλλοτρίωση με εξαίρεση το ακίνητο στην Νεφέλης 6 (ΟΤ133) και το διαμέρισμα που βρίσκεται στην Περσέως 1-3 και εκκρεμεί η ολοκλήρωση της καταχώρησης στο Κτηματολόγιο. Για τα υπό απαλλοτρίωση ακίνητα η Εταιρεία εφαρμόζει την

εξαίρεση της παρ. 53 του ΔΛΠ 40 «Επενδυτικά Ακίνητα» και αποτιμά τα εν λόγω ακίνητα στο κόστος κτήσεως λόγω της αβεβαιότητας που υφίσταται ως προς τον χρόνο και το αποτέλεσμα των απαλλοτριώσεων καθώς και λόγω της δυσκολίας που υφίσταται στο να αποτιμηθούν τα εν λόγω ακίνητα με αξιόπιστο τρόπο και σε συνεχή βάση λόγω της άρνησης της Διοίκησης να άρει τις απαλλοτριώσεις ή να προχωρήσει τη διαδικασία καθορισμού τιμών μονάδων αποζημίωσης.

Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα άυλα και πάγια περιουσιακά στοιχεία τα οποία αποσβένονται ελέγχονται για σκοπούς απομείωσης όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όταν η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημιά απομείωσής του καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας χρήσεως. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύνανται να προσδιοριστούν ξεχωριστά (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωριστεί σε προηγούμενες περιόδους σε μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς για τυχόν αναστροφή.

Χρηματοοικονομικά μέσα

Χρηματοοικονομικό μέσο είναι κάθε σύμβαση που δημιουργεί ταυτόχρονα ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο για μια οικονομική οντότητα και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση ή ένα συμμετοχικό τίτλο για μια άλλη οικονομική οντότητα.

Αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Από την 1 Ιανουαρίου 2018, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται, κατά την αρχική αναγνώριση, ως μεταγενέστερα επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Η κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική αναγνώριση βασίζεται στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και στο επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.

Με εξαίρεση τις απαιτήσεις από πελάτες, η Εταιρεία αρχικά αποτιμά ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία του συν το κόστος συναλλαγής, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν αποτιμάται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Οι απαιτήσεις από πελάτες αρχικά αποτιμώνται στην αξία συναλλαγής όπως ορίζεται από το ΔΠΧΑ 15.

Για να ταξινομηθεί και να αποτιμηθεί ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, πρέπει να δημιουργούνται ταμειακές ροές που αποτελούν «αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων» επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου. Η αξιολόγηση αυτή είναι γνωστή ως SPPI ("solely payments of principal and interest") κριτήριο και γίνεται σε επίπεδο μεμονωμένου χρηματοοικονομικού μέσου.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες:

- στο αποσβεσμένο κόστος
- στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων
- στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους) τα οποία η Εταιρεία διαθέτει επιμετρούνται στην εύλογη αξία τους μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών

εισοδημάτων. Τυχόν μεταβολές από την αποτίμηση των συμμετοχικών τίτλων περιλαμβάνονται στα «Στοιχεία που δεν θα ταξινομηθούν μελλοντικά στην κατάσταση αποτελεσμάτων».

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων τα δεδομένα αναφορικά με το κατά πόσον η αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί ως ακολούθως:

Η Εταιρεία αναγνωρίζει πρόβλεψη ζημιάς έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα σε όλες τις συμβατικές ταμειακές ροές που είναι απαιτητές σύμφωνα με τη σύμβαση και όλες τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία προσδοκά να εισπράξει, προεξοφλημένες με βάση το κατά προσέγγιση αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται σε δύο στάδια. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού μέσου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η οικονομική οντότητα επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για το εν λόγω χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος του χρηματοοικονομικού μέσου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η οικονομική οντότητα επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής, ανεξάρτητα από το πότε προέκυψε η αθέτηση.

Για τις απαιτήσεις από πελάτες και τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Επομένως, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής χωρίς να παρακολουθούν τις μεταβολές στον πιστωτικό κίνδυνο.

Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο (ή ένα μέρος ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μέρος μίας ομάδας παρόμοιων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων) αποαναγνωρίζεται όταν:

- τα δικαιώματα για την εισροή ταμειακών πόρων έχουν εκπνεύσει,
- η Εταιρεία διατηρεί το δικαίωμα στην εισροή ταμειακών ροών από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο αλλά έχει αναλάβει ταυτόχρονα την υποχρέωση να τα καταβάλλει σε τρίτους πλήρως χωρίς σημαντική καθυστέρηση, υπό τη μορφή μίας σύμβασης μεταβίβασης, ή
- η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει το δικαίωμα εισροής ταμειακών ροών από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο ενώ παράλληλα, είτε (α) έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη από αυτό είτε (β) δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη, αλλά έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου.

Όταν η Εταιρεία μεταβιβάζει τα δικαιώματα εισροής ταμειακών ροών από ένα περιουσιακό στοιχείο ή συνάπτει σύμβαση μεταβίβασης, αξιολογεί την έκταση κατά την οποία διατηρεί τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του περιουσιακού στοιχείου. Όταν η Εταιρεία ούτε μεταβιβάζει ούτε διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου και διατηρεί τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου, τότε το στοιχείο αναγνωρίζεται στο βαθμό της συνεχιζόμενης συμμετοχής της Εταιρείας στο περιουσιακό στοιχείο αυτό. Στην περίπτωση αυτή, η Εταιρεία αναγνωρίζει παράλληλα και μια συνδεδεμένη υποχρέωση. Το μεταβιβασθέν περιουσιακό στοιχείο και η συνδεδεμένη υποχρέωση επιμετρώνται σε βάση που αντανάκλα τα δικαιώματα και τις δεσμεύσεις που έχει διατηρήσει η Εταιρεία.

Η συνεχιζόμενη συμμετοχή που λαμβάνει τη μορφή της εγγύησης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και του μέγιστου ποσού του ληφθέντος ανταλλάγματος που η Εταιρεία θα μπορούσε να υποχρεωθεί να επιστρέψει.

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης μόνο όταν η Εταιρεία έχει νομικά το δικαίωμα αυτό και προτίθεται να τα συμψηφίσει σε καθαρή βάση μεταξύ τους ή να απαιτήσει το περιουσιακό στοιχείο και να διακανονήσει την υποχρέωση ταυτόχρονα. Το νόμιμο δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να μπορεί να εκτελεσθεί κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών και σε περίπτωση αθέτησης, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρείας ή του αντισυμβαλλομένου.

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλότες και το οικονομικό περιβάλλον.

Ταμειακά διαθέσιμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου. Τα στοιχεία των διαθεσίμων και ταμειακών ισοδυνάμων έχουν αμελητέο κίνδυνο μεταβολής στην αξία.

Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας. Οι κοινές μετοχές περιλαμβάνονται στα ίδια κεφάλαια. Το τίμημα που καταβλήθηκε πλέον της ονομαστικής αξίας ανά μετοχή καταχωρείται στο λογαριασμό «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο» στα ίδια κεφάλαια.

Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης. Άμεσα έξοδα που σχετίζονται με την έκδοση μετοχών για την απόκτηση επιχειρήσεων καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Το κόστος κτήσεως ιδίων μετοχών εμφανίζεται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, έως ότου οι ίδιες μετοχές πουληθούν ή ακυρωθούν. Κάθε κέρδος ή ζημιά από πώληση ιδίων μετοχών καθαρό από άμεσα για τη συναλλαγή έξοδα και φόρους, περιλαμβάνεται ως αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια.

Δανειακές υποχρεώσεις

Οι δανειακές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένες με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Στη συνέχεια αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Κόστη δανεισμού

Χρηματοοικονομικά έξοδα που αφορούν στην κατασκευή ενσώματων παγίων κεφαλαιοποιούνται για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής. Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Η φορολογία της χρήσης περιλαμβάνει τρέχοντα φόρο και αναβαλλόμενο φόρο. Η φορολογία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα εκτός εάν αφορά στοιχεία που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στη καθαρή θέση. Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος επίσης αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στη καθαρή θέση αντίστοιχα.

Η δαπάνη για τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει των κερδών της Εταιρείας όπως αναμορφώνονται στις φορολογικές δηλώσεις και προβλέψεις για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις και υπολογίζεται σύμφωνα με τους εκάστοτε ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές όπως έχουν ήδη ενσωματωθεί στη φορολογική νομοθεσία ή αναμένεται να συμβεί.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με τη μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ όταν η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση θα πραγματοποιηθεί ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση θα τακτοποιηθεί.

Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και αποτιμώνται μεταγενέστερα σύμφωνα με τη μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Οι υποχρεώσεις ταξινομούνται σε βραχυπρόθεσμες αν η πληρωμή επίκειται εντός ενός έτους ή λιγότερο. Εάν όχι, παρουσιάζονται μέσα στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Παροχές στο προσωπικό

α) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών αφορά στη νομική υποχρέωση για καταβολή στο προσωπικό εφάπαξ αποζημίωσης κατά την ημερομηνία εξόδου κάθε εργαζομένου από την υπηρεσία λόγω συνταξιοδότησης. Η υποχρέωση που καταχωρείται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης για το πρόγραμμα αυτό είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή ανάλογα με το δεδουλευμένο δικαίωμα των εργαζομένων και σε σχέση με το χρόνο που αναμένεται να καταβληθεί. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method).

Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών χρησιμοποιώντας επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο νόμισμα στο οποίο η παροχή θα πληρωθεί και που έχουν διάρκεια που

προσεγγίζει τη διάρκεια της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης.

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης του προγράμματος καθορισμένων παροχών αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων εκτός από την περίπτωση που συμπεριλαμβάνεται στο κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης αντανάκλα την αύξηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από την απασχόληση των εργαζομένων μέσα στη χρήση καθώς και μεταβολές λόγω περικοπών ή διακανονισμών.

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

Το καθαρό κόστος τόκων υπολογίζεται ως το καθαρό ποσό μεταξύ της υποχρέωσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών και της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος επί το επιτόκιο προεξόφλησης. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στις παροχές σε εργαζομένους.

Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από εμπειρικές προσαρμογές και από αλλαγές σε αναλογιστικές υποθέσεις αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στη χρήση που έχουν προκύψει.

β) Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών, η Εταιρεία πληρώνει εισφορές σε δημόσια ασφαλιστικά ταμεία είτε υποχρεωτικά είτε συμβατικά. Μετά την πληρωμή των εισφορών δεν υφίσταται περαιτέρω δέσμευση για την Εταιρεία. Οι εισφορές αναγνωρίζονται σαν κόστος παροχών σε εργαζομένους όταν αυτές καθίστανται πληρωτέες. Οι προπληρωμένες εισφορές αναγνωρίζονται σαν περιουσιακό στοιχείο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή επιστροφή χρημάτων.

Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση ως αποτέλεσμα προγενέστερων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή της μέσω εκροής πόρων και μία αξιόπιστη εκτίμηση της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και προσαρμόζονται έτσι ώστε να απεικονίζουν την παρούσα αξία του εξόδου που αναμένεται να χρειαστεί για την τακτοποίηση της υποχρέωσης. Αν η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος είναι σημαντική, οι προβλέψεις υπολογίζονται προεξοφλώντας τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές με έναν συντελεστή προ φόρων ο οποίος αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την χρονική αξία του χρήματος, και όπου κρίνεται απαραίτητο, τους κινδύνους που σχετίζονται συγκεκριμένα με την υποχρέωση. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός εάν η πιθανότητα μιας εκροής πόρων που περιλαμβάνουν οικονομικά οφέλη είναι μικρή. Ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται όταν μια εισροή χρηματοοικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

Αναγνώριση εσόδων και εξόδων

Έσοδα: Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων καθαρά από Χαρτόσημο ή Φόρο Προστιθέμενης Αξίας, εκπτώσεις και επιστροφές. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

- Τα έσοδα από μισθώματα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με βάση τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.
- Έσοδα από κατασκευή και πώληση ακινήτων. Τυχόν υπό κατασκευή ακίνητα κυριότητας της Εταιρείας θα εμφανίζονται ως αποθέματα. Κατά το χρόνο κατάρτισης των ανέκκλητων συμβολαίων πώλησης όπου μεταβιβάζονται οι ωφέλειες και οι κίνδυνοι που απορρέουν από την κυριότητα του ακινήτου στον αγοραστή και στο βαθμό που μετά την κατάρτιση των άνω

συμβολαίων απομένει σημαντικό κατασκευαστικό έργο προς εκτέλεση, τα σχετικά έσοδα αναγνωρίζονται με βάση τη μέθοδο της ποσοστιαίας ολοκλήρωσης του έργου.

- Τα έσοδα από υπηρεσίες λογίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες, με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης της παρεχόμενης υπηρεσίας σε σχέση με το σύνολο των παρεχόμενων υπηρεσιών. Το στάδιο ολοκλήρωσης υπολογίζεται με βάση τα συνολικά κόστη μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού ως ποσοστό στα συνολικά υπολογιζόμενα κόστη για κάθε συμβόλαιο. Τα κόστη αναγνωρίζονται στην περίοδο την οποία πραγματοποιούνται. Όταν το αποτέλεσμα μιας σύμβασης δεν μπορεί να υπολογιστεί με αξιοπιστία, εισοδήματα αναγνωρίζονται μόνο στο βαθμό που τα έξοδα τα οποία έχουν πραγματοποιηθεί είναι πιθανό να ανακτηθούν.
- Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.
- Τα μερίσματα λογίζονται ως έσοδα, όταν θεμελιώνεται το δικαίωμα είσπραξής τους.

Έξοδα: Τα έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα σε δεδουλευμένη βάση.

Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις την ημερομηνία κατά την οποία η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που είναι σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια κάθε έτους, εξαιρώντας τον μέσο όρο των κοινών μετοχών που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία ως ίδιες μετοχές.

Πληροφορίες κατά τομέα δραστηριότητας

Η Εταιρεία κατασκευάζει και διαθέτει ακίνητα εντός της ελληνικής επικράτειας. Επίσης εκμισθώνει ακίνητο εντός της ελληνικής επικράτειας. Η Διοίκηση θεωρεί την κατασκευή, πώληση και μίσθωση ακινήτων ως μοναδική της δραστηριότητα και το σύνολο της επικράτειας ως μία γεωγραφική περιοχή.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο των διακυμάνσεων των επιτοκίων λόγω του δανεισμού. Μειώσεις των επιτοκίων επηρεάζουν θετικά τα αποτελέσματα της Εταιρείας, ενώ αυξήσεις των επιτοκίων επηρεάζουν αρνητικά τα αποτελέσματα.

Η επίδραση στα αποτελέσματα της χρήσης καθώς και στην Καθαρή θέση της Εταιρείας μιας αύξησης ή μιας μείωσης των επιτοκίων κατά μία ποσοστιαία μονάδα θα ήταν $\pm 49,4$ χιλιάδες ευρώ κατά την 31.12.2022 έναντι $\pm 47,6$ χιλιάδες ευρώ κατά την 31.12.2021.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Συναλλαγματικός κίνδυνος δεν υφίσταται δεδομένου ότι η Εταιρεία δεν πραγματοποιεί συναλλαγές σε ξένα νομίσματα.

Κίνδυνος που συνδέεται με την ακίνητη περιουσία

Το μεγαλύτερο μέρος της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας τελεί υπό απαλλοτρίωση από τον Δήμο Φιλοθέης – Ψυχικού. Τυχόν αρνητική έκβαση των δικαστικών υποθέσεων της Εταιρείας με τον Δήμο για τα συγκεκριμένα ακίνητα, δεν θα επηρεάσει δυσμενώς την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας, καθώς η αξία των συγκεκριμένων ακινήτων αποτιμάται στις Οικονομικές Καταστάσεις στο ιστορικό κόστος κτήσεων (1923) και η Εταιρεία προτίθεται να επισπεύσει τις διαδικασίες καθορισμού τιμής μονάδος αποζημίωσης στο αρμόδιο Δικαστήριο, προκειμένου εν τέλει να της καταβληθεί η αποζημίωση που θα επιδικασθεί σύμφωνα με τον Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (Ν. 2882/2001), η οποία εκτιμάται ότι θα είναι σημαντικά μεγαλύτερη από την λογιστική αξία των εν λόγω ακινήτων.

Κίνδυνος εύλογης αξίας

Η διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει στην διενέργεια και χρήση εκτιμήσεων υποθέσεων και παραδοχών σχετικά με την εύλογη αξία των συμμετοχικών της τίτλων και ενός ακινήτου, οι οποίες ενέχουν τον κίνδυνο να διαφέρουν από τα πραγματικά αποτελέσματα.

Προσδιορισμός εύλογων αξιών

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που επιμετρώνται στην εύλογη αξία, ανά μέθοδο επιμέτρησης. Οι διαφορετικές κατηγορίες είναι οι ακόλουθες.

Επίπεδο 1: Δημοσιευόμενες τιμές αγοράς (χωρίς τροποποίηση ή αναπροσαρμογή) για χρηματοοικονομικά στοιχεία που διαπραγματεύονται σε ενεργές χρηματαγορές.

Επίπεδο 2: Τεχνικές αποτίμησης βασιζόμενες απευθείας σε δημοσιευόμενες τιμές αγοράς (εξαιρώντας τα χρηματοοικονομικά στοιχεία εκείνα που περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1) ή υπολογιζόμενες εμμέσως από δημοσιευόμενες τιμές αγοράς για παρόμοια εργαλεία.

Επίπεδο 3: Τεχνικές αποτίμησης που δεν βασίζονται σε διαθέσιμες πληροφορίες από τρέχουσες συναλλαγές σε ενεργές χρηματαγορές.

Η Εταιρεία κατέχει ένα επενδυτικό ακίνητο (σημείωση 4.2) και δυο συμμετοχές (σημείωση 4.3.) που επιμετρώνται σε εύλογη αξία και κατατάσσονται στο Επίπεδο 3.

	31/12/2022			
	ΣΥΝΟΛΟ	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Επενδύσεις σε ακίνητα	13.762.000	0	0	13.762.000
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	5.525.556	0	0	5.525.556
Σύνολο	19.287.556	0	0	19.287.556

	31/12/2021			
	ΣΥΝΟΛΟ	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	5.508.795	0	0	5.508.795
Σύνολο	5.508.795	0	0	5.508.795

Οι λογιστικές αξίες των παρακάτω χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων προσεγγίζουν την εύλογη αξία τους λόγω του βραχυπρόθεσμου χαρακτήρα τους.

- Εμπορικές και λοιπές απατήσεις
- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα
- Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η εύλογη αξία των τραπεζικών μακροπρόθεσμων δανείων και βραχυπρόθεσμων δεν διαφοροποιείται από τη λογιστική τους αξία λόγω της χρήσης μεταβλητών επιτοκίων.

Πιστωτικός κίνδυνος

Λόγω των περιορισμένων εργασιών της Εταιρείας δεν υφίσταται πιστωτικός κίνδυνος.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ως «κίνδυνο ρευστότητας» ορίζουμε το ενδεχόμενο αδυναμίας της Εταιρείας να αποπληρώσει, πλήρως ή έγκαιρα, τις τρέχουσες και μελλοντικές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις όταν αυτές γίνουν απαιτητές λόγω έλλειψης της απαραίτητης ρευστότητας.

Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας της Εταιρείας επικεντρώνεται στην διαχείριση ταμειακών ροών και εκροών για κάθε χρονική περίοδο, ώστε κάτω από φυσιολογικές συνθήκες η Εταιρεία να έχει τη δυνατότητα να ανταποκριθεί στις ταμειακές της υποχρεώσεις.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021:

Ποσά σε € '	31/12/2022			
	Βραχυπρόθεσμες		Μακροπρόθεσμες	
	εντός 6 μηνών	6 έως 12 μήνες	1 έως 5 έτη	αργότερο από 5 έτη
Δανεισμός	79.188	79.188	5.079.281	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	0	13.893	0
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	27.500	145.688	0	0
Σύνολο	106.688	224.876	5.093.174	0

Ποσά σε € '	31/12/2021			
	Βραχυπρόθεσμες		Μακροπρόθεσμες	
	εντός 6 μηνών	6 έως 12 μήνες	1 έως 5 έτη	αργότερο από 5 έτη
Δανεισμός	80.444	1.870.725	3.467.271	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	0	13.893	0
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	25.454	124.199	0	0
Σύνολο	105.898	1.994.924	3.481.164	0

Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

Στόχος της Εταιρείας σε σχέση με την κεφαλαιακή δομή της, η οποία περιλαμβάνει τα ίδια κεφάλαια και τη δανειακή χρηματοδότηση, είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα απρόσκοπτης λειτουργίας της στο μέλλον και να διατηρήσει την ιδανική κεφαλαιακή δομή από πλευράς κόστους.

Η Εταιρεία για να διατηρήσει ή να προσαρμόσει την κεφαλαιακή της διάρθρωση δύναται να μεταβάλει το μέρος προς τους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαιο στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές και ομολογίες ή να εκποιήσει περιουσιακά στοιχεία για να μειώσει το χρέος της.

Η Εταιρεία παρακολουθεί την κεφαλαιακή δομή και το δανεισμό της με βάση το συντελεστή μόχλευσης, ο οποίος προκύπτει από το πηλίκον της διαίρεσης του καθαρού δανεισμού με τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια.

Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως ο συνολικός δανεισμός, μακροπρόθεσμος και βραχυπρόθεσμος όπως εμφανίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, μειωμένος με το ποσό των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων.

Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως τα συνολικά ίδια κεφάλαια, όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, πλέον του καθαρού δανεισμού.

Οι συντελεστές μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και στις 31 Δεκεμβρίου 2021 αντίστοιχα έχουν ως εξής:

Ποσά σε € '	31/12/2022	31/12/2021
Δανεισμός	4.960.971	4.919.947
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-88.644	-730.539
Καθαρός δανεισμός	4.872.327	4.189.408
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	13.130.715	2.701.483
Καθαρός δανεισμός	4.872.327	4.189.408
Συνολικά αποσχολούμενα κεφάλαια	18.003.041	6.890.891
Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης	27,06%	60,80%

4. Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις

4.1. Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία.

Ο λογαριασμός ενσώματων ακινητοποιήσεων την 31η Δεκεμβρίου 2022 στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε € '	Γήπεδα Οικόπεδα	Κτίρια	Λοιπά	Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Κόστος Κτήσης την 1/1/2021	601.346	410.133	185.483	34.000	1.230.962
μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0	(381.012)	(183.411)	0	(564.423)
Καθαρή Λογιστική αξία την 1/1/2021	601.346	29.121	2.072	34.000	666.539
Προσθήκες	0	0	2.620	0	2.620
Αποσβέσεις Περιόδου	0	(4.881)	(653)	0	(5.534)
Κόστος κτήσης την 31/12/2021	601.346	410.133	188.103	34.000	1.233.582
μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0	(385.893)	(184.064)	0	(569.957)
Καθαρή λογιστική αξία την 31/12/2021	601.346	24.240	4.039	34.000	663.625
Προσθήκες	0	33.500	0	0	33.500
Διαγραφές	0	0	(25)	(34.000)	(34.025)
Αποσβέσεις Περιόδου	0	(5.105)	(945)	0	(6.050)
Μεταφορές - Αποσβεσθέντα	0	0	0	0	0
Κόστος κτήσης την 31/12/2022	601.346	443.633	188.079	0	1.233.057
μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0	(390.998)	(185.009)	0	(576.007)
Καθαρή λογιστική αξία την 31/12/2022	601.346	52.635	3.069	0	657.049

Ανάλυση Ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου:

Περιγραφή	Επιφάνεια (Μ²)	Κατάσταση	Αντικειμενική Αξία Ποσά σε χιλ. €
ΓΡΑΦΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ:			
ΔΑΦΝΗΣ-ΔΑΒΑΚΗ-ΣΤΕΦΑΝΑΚΟΥ- ΑΝΩΝΥΜΗ (ΟΤ 89)	ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΚΤΙΡΙΟ	5.056,00 770	Υπό απαλλοτρίωση 9.105

Για τις νομικές και πολεοδομικές υποθέσεις που αφορούν το ανωτέρω ακίνητο σημειώνουμε τα εξής: Συζητήθηκε την 19.04.2004 ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών (τμήμα Α1 -Ακυρωτικό), τριτανακοπή του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού κατά της με αριθμό 2238/2002 αποφάσεως του ίδιου Δικαστηρίου, με την οποία έγινε δεκτή αίτηση της Εταιρείας για την άρση της απαλλοτριώσεως στο Ο.Τ. 11 και ήδη 89. Η ως άνω τριτανακοπή του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού απορρίφθηκε με την με

αριθμό 1496/2004 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών. Κατά της ως άνω απορριπτικής αποφάσεως της τριτακοπής αυτής, ο Δήμος Φιλοθέης- Ψυχικού άσκησε έφεση ενώπιον του ΣτΕ, επί της οποίας εξεδόθη η με αριθμό 3627/2007 απόφαση του ΣτΕ (Τμήμα Ε') με την οποία εξαφανίστηκαν οι ως άνω 2238/2002 και 1496/2004 αποφάσεις, ακυρώθηκε η σιωπηρή άρνηση της Διοίκησης να άρει την ρυμοτομική απαλλοτρίωση επί του ως άνω ακινήτου και αναπέμφθηκε η υπόθεση στη Διοίκηση, προκειμένου αυτή να εξετάσει εξ αρχής το αίτημα προς άρση της επίμαχης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης που επιβλήθηκε με το από 19-9-1975 ΠΔ, ερευνώντας ταυτόχρονα και τους ισχυρισμούς του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού. Μετά ταύτα η Εταιρεία υπέβαλε αίτηση με την οποία ζήτησε σε συμμόρφωση με την ως άνω απόφαση του ΣτΕ, την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου ώστε το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο. Σε συνέχεια της αιτήσεως αυτής ο φάκελος απεστάλη στην Περιφέρεια Αττικής και στο Δήμο Φιλοθέης – Ψυχικού προκειμένου αυτός να προβεί στην προβλεπόμενη από τις σχετικές διατάξεις ανάρτηση και δημοσιοποίηση της αιτούμενης τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου. Στα πλαίσια της εν λόγω διαδικασίας, ο Δήμος προώθησε και τη δική του πρόταση τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου. Μετά την ολοκλήρωση της σχετικής διαδικασίας, ο φάκελος διαβιβάσθηκε στην Περιφέρεια Αττικής, η οποία, δυνάμει του 557908/5-7-2021 εγγράφου της, τον διαβίβασε εκ νέου στο Δήμο Φιλοθέης – Ψυχικού, ενώπιον του οποίου εκκρεμεί, για τις ενέργειές του σύμφωνα με το νόμο 4759/2020.

4.2. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ο λογαριασμός Επενδύσεις σε ακίνητα την 31η Δεκεμβρίου 2022 αναλύεται ως εξής:

<i>Ποσά σε € '</i>	Γήπεδα Οικόπεδα	Κτίρια	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Κόστος Κτήσης την 1/1/2021	55.881	190.998	631.724	878.603
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις-Απομειώσεις	0	(190.998)	0	(190.998)
Λογιστική αξία την 1/1/2021	55.881	0	631.724	687.605
Αγορές - Προσθήκες	0	0	0	0
Αποσβέσεις Χρήσης	0	0	0	0
Κόστος Κτήσης την 31/12/2021	55.881	190.998	631.724	878.603
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0	(190.998)	0	(190.998)
Λογιστική αξία την 31/12/2021	55.881	0	631.724	687.605
Αγορές - Προσθήκες	0	0	0	0
Επαναφορά επενδυτικού ακινήτου σε εύλογη αξία	0	13.762.000	0	13.762.000
Διαγραφές	(5.923)	(166.093)	0	(172.016)
Αποσβέσεις Χρήσης	0	0	0	0
Αποσβέσεις διαγραφέντων	5.923	164.279	0	170.202
Κόστος Κτήσης την 31/12/2022	49.958	13.786.905	631.724	14.468.587
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις-Απομειώσεις	5.923	(26.719)	0	(20.796)
Λογιστική αξία την 31/12/2022	55.881	13.760.186	631.724	14.447.791

Η ανάλυση Επενδύσεων σε ακίνητα είναι η εξής:

Περιγραφή	Επιφάνεια (Μ²)	Κατάσταση
<u>ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΠΑΛΑΙΟΥ ΨΥΧΙΚΟΥ</u>		
ΜΕΛΕΤΟΠΟΥΛΟΥ 7 & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΣ (ΟΤ 161)	1.049	
ΑΜΑΔΡΥΑΔΩΝ & ΒΕΡΕΝΙΚΗΣ (ΟΤ 145)	1.100	Υπό απαλλοτρίωση
Π.ΝΙΡΒΑΝΑ 1 & ΧΑΛΕΠΑ (ΟΤ 137)	2.084	Υπό απαλλοτρίωση
Π.ΝΙΡΒΑΝΑ 1α & ΧΑΛΕΠΑ (εκτός σχεδίου)	375	Υπό απαλλοτρίωση

ΠΑΛΑΙΑ ΑΓΟΡΑ (ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ)

ΚΟΝΤΟΛΕΟΝΤΟΣ -ΠΑΣΧΑΛΙΑΣ- ΧΡΥΣΑΝΘΕΜΩΝ.-
ΑΜΑΡΡΥΛΙΔΟΣ (ΟΤ 69)

ΟΙΚΟΠΕΔΟ
ΚΤΙΡΙΟ

7.230
973

Επικαρπία
Επικαρπία

ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΑΤΟΜΕΙΟΥ

ΠΕΡΣΕΩΣ 11 -19 & ΑΝΩΝΥΜΟΣ (ΟΤ 132)

5.829

Υπό απαλλοτρίωση

ΝΕΦΕΛΗΣ 6 -ΗΡΑΣ – ΠΕΡΣΕΩΣ (ΟΤ 133)

7.094

ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ: ΠΕΡΣΕΩΣ 1-3 – ΑΝΩΝΥΜΟΣ – ΔΟΛΑΣΙΚ
(50%) (ΟΤ 132)

ΚΤΙΡΙΟ

471

Αναφορικά με το ακίνητο της ΠΑΛΑΙΑΣ ΑΓΟΡΑΣ ΨΥΧΙΚΟΥ η Εταιρεία έχει την επικαρπία του για όλο το χρονικό διάστημα διάρκειάς της, άρα δύναται να εκμεταλλεύεται το ακίνητο για το αντίστοιχο διάστημα, αλλά ως επικαρπώτρια δεν μπορεί να προχωρήσει στην πώλησή του.

Τέλος αναφορικά με τα ακίνητα της ευρύτερης περιοχής του Λατομείου (Τουρκοβούνια) για τα οποία η Εταιρεία βρίσκονταν σε επιδικία με το Ελληνικό Δημόσιο, σημειώνουμε ότι τα συγκεκριμένα ακίνητα, η Εταιρεία τα είχε αποαναγνωρίσει από τις Οικονομικές Καταστάσεις της σε προηγούμενες χρήσεις. Με την αμετάκλητη υπ' αριθ. 747/2022 απόφαση του Αρείου Πάγου το Ελληνικό Δημόσιο αναγνωρίστηκε ως κύριος της εκτός σχεδίου πόλεως έκτασης, επιφανείας 242,25 στρ. ενώ για την εντός σχεδίου έκταση επιφανείας 49,75 στρ., απορρίφθηκε η αγωγή του Ελληνικού Δημοσίου να αναγνωρισθεί κύριος της έκτασης. Η Εταιρεία σε συνέχεια της ανωτέρω απόφασης προέβη σε όλες τις νόμιμες ενέργειες ώστε να αναγνωρισθεί η κυριότητα της επί των εντός σχεδίου ακινήτων από το Εθνικό Κτηματολόγιο. Ήδη έχει ολοκληρωθεί στο Κτηματολόγιο η μεταγραφή του ακινήτου που βρίσκεται στη Νεφέλης 6 – Ήρας – Περσεώς (ΟΤ 133) και αναμένεται στο προσεχές διάστημα να ολοκληρωθεί και η αναγνώριση του Οικοπέδου ΟΤ 132 και του διαμερίσματος στο ΟΤ 132. Η Εταιρεία λαμβάνοντας υπόψιν την αμετάκλητη απόφαση του Αρείου Πάγου, την ολοκλήρωση της καταχώρησης του οικοπέδου ΝΕΦΕΛΗΣ 6 -ΗΡΑΣ – ΠΕΡΣΕΩΣ (ΟΤ 133) στο όνομα της Εταιρείας στο Εθνικό Κτηματολόγιο και ότι στο συγκεκριμένο ακίνητο δεν υπάρχει κανένας νομικός και πολεοδομικός περιορισμός, προχώρησε στην αναγνώριση του ακινήτου στις Οικονομικές Καταστάσεις στην εύλογη αξία του. Η εύλογη αξία του ακινήτου προσδιορίστηκε με την συγκριτική μέθοδο από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή. Η Τιμή Μονάδας Πώλησης (/τμ) προσδιορίστηκε σε € 1.940.

Ακολουθεί πίνακας με τα διεκδικούμενα ακίνητα της ευρύτερης περιοχής του Λατομείου (Τουρκοβούνια) που αφορούσε η 747/2022 απόφαση του Αρείου Πάγου :

Περιγραφή	Επιφάνεια (Μ ²)	Κατάσταση
<u>ΑΚΙΝΗΤΑ ΠΑΛΑΙΟΥ ΨΥΧΙΚΟΥ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ</u>		
ΠΕΡΣΕΩΣ 11-19 & ΑΝΩΝΥΜΟΣ (ΟΤ 132) - Οικόπεδο	5.829	Υπό απαλλοτρίωση Ιδιοκτησία ΚΕΚΡΟΨ
ΝΕΦΕΛΗΣ 6 -ΗΡΑΣ – ΠΕΡΣΕΩΣ (ΟΤ 133) - Οικόπεδο	7.094	Ιδιοκτησία ΚΕΚΡΟΨ
ΠΕΡΣΕΩΣ 1-3 - ΑΝΩΝΥΜΟΣ – ΔΟΛΑΣΙΚ (50%) (ΟΤ 132) - Διαμέρισμα	471	Ιδιοκτησία ΚΕΚΡΟΨ
<u>ΑΚΙΝΗΤΑ ΠΑΛΑΙΟΥ ΨΥΧΙΚΟΥ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ</u>		
ΨΥΧΙΚΟ: Βραχώδης περιοχή αρυμοτόμητος εκτός Πράσινης γραμμής	31.000	Ιδιοκτησία Ελληνικού Δημοσίου
ΨΥΧΙΚΟ: Βραχώδης περιοχή αρυμοτόμητος εκτός Πράσινης γραμμής	18.800	Ιδιοκτησία Ελληνικού Δημοσίου
ΨΥΧΙΚΟ: Έκταση εκτός σχεδίου - Πρώην Λατομείο	193.867	Ιδιοκτησία Ελληνικού Δημοσίου

Για τις νομικές και πολεοδομικές υποθέσεις που αφορούν τα επενδυτικά ακίνητα σημειώνονται τα εξής:

- Εξεδόθη η με αριθμό 962/2003 απόφαση του ΣτΕ, επί εφέσεως του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού κατά της 1107/2001 Αποφάσεως του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών (τμήμα Α1 -Ακυρωτικό), με την

οποία έγινε δεκτή αίτηση της Εταιρείας για την άρση της απαλλοτριώσεως ακινήτου της Εταιρείας στο Ο.Τ. 137, το οποίο απέκτησε όρους δόμησης με την με αριθμό Οικ. 7577/443/04.04.2007 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών, η οποία δημοσιεύθηκε στην ΕτΚ (ΦΕΚ τ. ΑΑΠ265/22.06.2007).

Ο Δήμος Φιλοθέης-Ψυχικού κατέθεσε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την με αριθμό 5391/2007 αίτηση ακυρώσεως κατά της ως άνω δημοσιευθείσας αποφάσεως του Νομάρχη, η οποία εκδικάστηκε μετ' αναβολή την 09.01.2013 καθώς και την με αριθ. 1447/2007 αίτηση αναστολής εκτελέσεως της ως άνω αποφάσεως επί της οποίας εξεδόθη η με αριθμό 829/2008 απόφαση της Επιτροπής Αναστολών του ΣτΕ με την οποία ανεστάλη η εκτέλεση της ως άνω αποφάσεως του Νομάρχη. Επ' αυτής εξεδόθη η με αριθμό 1436/2016 απόφαση του ΣτΕ με την οποία ακυρώνεται η ως άνω απόφαση (7577/443/04.04.2007) για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στο Ο.Τ.137. Η Εταιρεία έχει προβεί στην υποβολή εκ νέου αιτήματος άρσης απαλλοτρίωσης υπό τις κατευθύνσεις που έθεσε η ανωτέρω απόφαση του ΣτΕ. Στα πλαίσια της σχετικής διαδικασίας το αίτημα της Εταιρείας εξετάστηκε από Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ) της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα και στη συνέχεια ο φάκελος της υπόθεσης απεστάλη στο Δήμο Φιλοθέης Ψυχικού για να τηρήσει τη νόμιμη διαδικασία δημοσιοποίησης της υποβληθείσας πρότασης τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου. Ο Δήμος προέβη στη προβλεπόμενη από τις ισχύουσες διατάξεις διαδικασία δημοσιοποίησης και σε ανάρτηση αυτής και παράλληλα υπέβαλε δική του πρόταση περί τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου. Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας απέστειλε το φάκελο της υπόθεσης στην Περιφέρεια Αττικής, η οποία τον προώθησε στο ΥΠΕΝ, όπου εκκρεμεί προς έλεγχο και περαιτέρω ενέργειες, προκειμένου να εισαχθεί στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ.

- Εξεδόθη η με αριθμό 672/2006 απόφαση του ΣτΕ, επί εφέσεως του Δήμου Ψυχικού κατά της 1051/2001 Αποφάσεως του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών (Τμήμα Α1 -Ακυρωτικό), με την οποία έγινε δεκτή αίτηση της Εταιρείας για την άρση της απαλλοτριώσεως α. στο περιβαλλόμενο από τις οδούς Δόλασις, Ελίκας Αθανασιάδης και Δάφνης ακίνητο (περίπου 5 στρέμματα εντός της Έκτασης εκτός σχεδίου - Πρώην Λατομείο), β. στο ακίνητο εκτάσεως 1.233 Μ2 του Ο.Τ. 132, γ. σε τέσσερα οικοπέδα συνολικής εκτάσεως 5.791 Μ2 (κατά νεώτερη δε καταμέτρηση 5.829,14 Μ2) στο Ο.Τ. 132 και δ. σε οικόπεδο εκτάσεως 1.180 Μ2 στο Ο.Τ.161. Η παραπάνω απόφαση του ΣτΕ εξαφάνισε εν μέρει την ως άνω με αριθμό 1051/2001 απόφαση και συγκεκριμένα μόνον όσον αφορά το υπό στοιχείο α. ακίνητο, το οποίο περιλαμβάνεται στην διεκδικούμενη από το Ελληνικό Δημόσιο έκταση και χαρακτηρίστηκε με το ρ.σ. του 1988, ως χώρος διαπλάτυνσης της οδού Ελίκας Αθανασιάδου, αναπέμποντας την υπόθεση στη Διοίκηση, προκειμένου να εξετάσει εξ υπαρχής το αίτημα της Εταιρείας για άρση της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως, εξετάζοντας ταυτόχρονα και τους ισχυρισμούς του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού. Όσον αφορά τα υπό στοιχεία β. και γ. ακίνητα (συνολικής εκτάσεως περίπου 6,8 στρεμμάτων) αυτά απέκτησαν όρους δόμησης με την με αριθμό 3409/202/2006 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών, η οποία δημοσιεύθηκε στην ΕτΚ (ΦΕΚ τ. Δ' 238/28.03.2006), το δε υπό στοιχείο β. ακίνητο έχει ήδη δομηθεί και επ' αυτού βρίσκεται το εναπομείναν στην Εταιρεία διαμέρισμα.

Ο Δήμος Φιλοθέης-Ψυχικού κατέθεσε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την με αριθμό 3322/2006 αίτηση ακυρώσεως κατά της ως άνω δημοσιευθείσας αποφάσεως του Νομάρχη, η οποία εκδικάστηκε μετά από αναβολή την 13.05.2009, καθώς και την με αριθ. Ε' 743/2006 αίτηση αναστολής εκτελέσεως της ως άνω αποφάσεως, η οποία απερρίφθη με την με αριθμό 932/2006 απόφαση της Επιτροπής Αναστολών του Συμβουλίου της Επικρατείας. Εξεδόθη η με αριθμό 5479/2012 απόφαση του ΣτΕ με την οποία έγινε δεκτή η αίτηση του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού περί ακύρωσης της με αρ. 3409/202/2006 απόφασης του Νομάρχη Αθηνών (ΦΕΚ Δ' 238/28-3-2006) «τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου σε τμήματα του Ο.Τ. 132 του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού»).

Όσον αφορά το υπό στοιχείο δ. ακίνητο η Εταιρεία κατέθεσε αίτηση στο Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας για την άρση της απαλλοτρίωσης. Το ΚΕΣΥΠΟΘΑ αφού εξέτασε την αίτηση, εισηγήθηκε θετικά και εξεδόθη το από 10.09.2018 Π.Δ. «Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο

Ο.Τ. 161 του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού (Ν. Αττικής) επιβολή προκηπίου και καθορισμός χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης» με το οποίο αποκατακτήθηκε το ακίνητο από χώρο κοινόχρηστου πρασίνου σε οικοδομήσιμο χώρο. Ο Δήμος Φιλοθέης – Ψυχικού κατέθεσε στο Συμβούλιο της Επικρατείας (Ε' Τμήμα) Αίτηση για την ακύρωση του ως άνω Π.Δ. και η Εταιρεία άσκησε την με αριθμό κατάθεσης ΕΛ 211/2019 παρέμβασή της η οποία προσδιορίστηκε προς συζήτηση μετά από αναβολές των δικασίμων της 23.10.2019, 11.12.2019, 11.03.2020, 17.06.2020, 11.11.2020, 17.02.2021, 07.04.2021, 22.09.2021, 08.12.2021, για τη δικάσιμο της 16.03.2022, κατά την οποία η υπόθεση συζητήθηκε.

- Στις 15.11.2006 συζητήθηκε μετά από αναβολή ενώπιον του ΣτΕ, έφεση του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού κατά της 1307/2001 Αποφάσεως του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών (Τμήμα Α1 -Ακυρωτικό), με την οποία έγινε δεκτή αίτηση της Εταιρείας για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στο Ο.Τ.145. Επ' αυτής εξεδόθη η με αριθμό 975/2007 απόφαση του Ε' τμήματος του ΣτΕ με την οποία αναπέμφθηκε η υπόθεση στη Διοίκηση, προκειμένου να εξετασθεί εξ υπαρχής το αίτημα της Εταιρείας για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, ταυτόχρονα με τους ισχυρισμούς του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού. Μετά ταύτα, η Εταιρεία υπέβαλε αρμοδίως αίτημα για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, ώστε να αποκατακτηθεί αυτό από χώρο κοινόχρηστου πρασίνου και μετά από τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου να μετατραπεί σε οικοδομήσιμο χώρο και να καθοριστούν ταυτοχρόνως οι όροι δόμησης αυτού. Στα πλαίσια της σχετικής διαδικασίας το αίτημα της Εταιρείας εξετάστηκε από Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ) της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών στις 23.01.2019. Κατά τη συνεδρίαση αυτή, αναβλήθηκε η λήψη απόφασης προκειμένου να προσκομισθούν πρόσθετα στοιχεία σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου και το δασικό χαρακτήρα αυτού. Μετά την προσκόμιση των ως άνω στοιχείων από την Εταιρεία, η υπόθεση συζητήθηκε την 20.06.2019. Το ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ έκανε εν μέρει δεκτή την εισήγηση για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 145 και διαβίβασε το φάκελο στο ΥΠΕΝ προκειμένου να προβεί σε περαιτέρω ενέργειες, αφού αποφανθεί ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς και τον δασικό ή μη χαρακτήρα του Ο.Τ. 145. Ο Υφυπουργός του ΥΠΕΝ παρέπεμψε το θέμα προς εξέταση από το ΚΕΣΥΠΟΘΑ, το οποίο με την υπ' αριθμ. 54 πράξη της 7ης/27-7-2020 συνεδριάσεώς του γνωμοδότησε υπέρ της αιτούμενης τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου. Μετά ταύτα ο φάκελος της υπόθεσης απεστάλη στο Δήμο Φιλοθέης Ψυχικού για να τηρήσει τη νόμιμη διαδικασία δημοσιοποίησης της υποβληθείσας πρότασης τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου. Ο Δήμος προέβη στη προβλεπόμενη από τις ισχύουσες διατάξεις διαδικασία δημοσιοποίησης και σε ανάρτηση αυτής και παράλληλα υπέβαλε τη δική του πρόταση περί τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου. Μετά την ολοκλήρωση της σχετικής διαδικασίας, ο φάκελος απεστάλη στο ΥΠΕΝ για να εξεταστεί η υπόθεση από το ΚΕΣΥΠΟΘΑ, όπου εκκρεμεί.

Επιπροσθέτως, ο Δήμος Φιλοθέης – Ψυχικού άσκησε κατά της Εταιρείας την από 25-06-2021, με ΓΑΚ 50058/2021 και ΕΑΚ 2288/2021 αγωγή του με την οποία ζητά να αναγνωρισθεί πλήρης και αποκλειστικός κύριος του Ο.Τ. 145 και να διαταχθεί αντιστοίχως η διόρθωση της, κατά τους ισχυρισμούς του αντιδίκου ανακριβούς και εσφαλμένης πρώτης εγγραφής, της Εταιρείας ως ιδιοκτήτριας του εν λόγω ακινήτου με ΚΑΕΚ 051490533001/0/0 στα Κτηματολογικά Βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Παπάγου και η εγγραφή και καταχώρηση του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού ως ιδιοκτήτη αυτού.

Η εν λόγω αγωγή συζητήθηκε ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (Τακτική Διαδικασία – Κτηματολόγιο) κατά τη δικάσιμο της 15-02-2022 και εκδόθηκε επ' αυτής η υπ' αριθμ. 1916/2022 απόφαση του ως άνω Δικαστηρίου με την οποία αναβλήθηκε η έκδοση οριστικής απόφασης και διατάχθηκε η επανάληψη της συζήτησης κατ' αρ. 237 παρ. 8 ΚΠολΔ προκειμένου να διενεργηθεί πραγματογνωμοσύνη, διορίστηκε δε για τη διενέργεια της εν λόγω πραγματογνωμοσύνης, ως πραγματογνωμόνας ο Αντώνιος Σιούλης του Αναστασίου, αγρονόμος – τοπογράφος μηχανικός ΕΜΠ, ο οποίος αφού δώσει το νόμιμο όρκο ενώπιον του ως άνω Δικαστηρίου και αφού λάβει γνώση όλων των

στοιχείων της οικογραφίας, του συνόλου των εγγράφων που προσκομίζουν οι αντίδικοι, αφού συγκεντρώσει από τους διαδίκους όσες πληροφορίες κρίνει απαραίτητες και ενεργήσει κάθε άλλη αναγκαία πράξη, πρέπει να μεταβεί στο επίδικο γεωτεμάχιο και να εφαρμόσει επί τους εδάφους τους αναφερόμενους στην υπό κρίση αγωγή τίτλους ιδιοκτησίας της εναγόμενης εταιρείας και των δικαιοπαρόχων της καθώς και τα τοπογραφικά διαγράμματα που προσκομίζουν οι διάδικοι και να συντάξει τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο θα περιέχει τα στοιχεία που λεπτομερώς αναφέρονται στο διατακτικό της ως άνω απόφασης κατά τα λεπτομερώς αναφερόμενα στην ως άνω απόφαση καθώς και να απαντήσει στα ερωτήματα που τίθενται στο διατακτικό της ως άνω απόφασης.

Η ως άνω ορισθείς πραγματογνώμονας ορκίσθηκε, όπως προβλέπεται από τις οικείες διατάξεις του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, ενώπιον του ως άνω Δικαστηρίου, την 01-11-2022 και εν συνεχεία ανέλαβε από την Εταιρεία τα σχετικά με την υπόθεση έγγραφα προκειμένου να διενεργήσει τη διαταχθείσα κατά τα ανωτέρω πραγματογνωμοσύνη.

Εκκρεμεί η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος και έκθεσης πραγματογνωμοσύνης, τα οποία ο πραγματογνώμονας θα καταθέσει στη Γραμματεία του ως άνω Δικαστηρίου και κατόπιν των ανωτέρω η υπόθεση θα επανασυζητηθεί.

• **Λατομείο Ψυχικού (Τουρκοβούνια)**

Το Ελληνικό Δημόσιο άσκησε ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών την από 01.12.1988 αγωγή του, με την οποία διεκδικούσε έκταση 300 περίπου στρεμμάτων στην περιοχή Τουρκοβουνίων Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού (Λατομείο Ψυχικού), τμήμα της οποίας ανήκει στην Εταιρεία. Επί της αγωγής αυτής, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 5722/1997 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία απορρίφθηκε η αγωγή του Ελληνικού Δημοσίου. Κατά της αποφάσεως αυτής το Ελληνικό Δημόσιο άσκησε την από 19.11.1997 έφεση και πρόσθετους λόγους έφεσης ενώπιον του Εφετείου Αθηνών, η συζήτηση της οποίας έγινε την 24.11.1998. Μετά την ολοκλήρωση των αποδείξεων που διέταξε το Εφετείο, η υπόθεση δικάστηκε την 29.11.2011. Το Εφετείο με την με αριθμό 2887/2012 απόφασή του ανέβαλε την έκδοση οριστικής αποφάσεως και έταξε συμπληρωματική απόδειξη. Μετά την κατάθεση της νέας πραγματογνωμοσύνης, η υπόθεση συζητήθηκε την 08.04.2014 και εξεδόθη η με αριθμό 3401/2014 Απόφαση του Εφετείου Αθηνών, η οποία δέχθηκε την αγωγή του Ελληνικού Δημοσίου. Η Εταιρεία κατέθεσε Αίτηση Αναίρεσεως της ως άνω απόφασης, ενώπιον του Αρείου Πάγου, η οποία συζητήθηκε την 2α Νοεμβρίου 2016.

Επί της συζητήσεως αυτής εκδόθηκε η υπ' αριθμό 447/2017 απόφαση του Αρείου Πάγου με την οποία διετάχθη η κλήτευση και των λοιπών πλην του Ελληνικού Δημοσίου προσθέτως παρεμβάντων υπέρ της Εταιρείας διαδίκων, προκειμένου να συζητηθεί η υπόθεση εκ νέου.

Μετά από σχετική κλήση που κατέθεσε η Εταιρεία η ως άνω Αίτηση Αναίρεσεως επρόκειτο να συζητηθεί κατά τη δικάσιμο της 1.11.2017, οπότε αναβλήθηκε και συζητήθηκε εν τέλει την 24.01.2018. Επ' αυτής εξεδόθη η με αριθμό 589/2018 απόφαση του Αρείου Πάγου, η οποία έκανε δεκτή την ασκηθείσα από την Εταιρεία Αίτηση Αναίρεσης της υπ' αριθ. 3401/2014 απόφασης του Εφετείου Αθηνών κατά του Ελληνικού Δημοσίου. Ειδικότερα, ανήρεσε την εις βάρος της Εταιρείας εφετειακή απόφαση, γιατί, κατά παράβαση του άρθρου 281 ΑΚ, είχε απορρίψει ως μη νόμιμη την ένσταση καταχρηστικής ασκήσεως του δικαιώματος κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου, με την οποία η ΚΕΚΡΟΨ επικαλείτο, ότι το Ελληνικό Δημόσιο επί τουλάχιστον 70 χρόνια ρητά αναγνώριζε την κυριότητά της με σειρά επιδηλωτικών πράξεων.

Ως εκ τούτου, η υπόθεση συζητήθηκε στο Τριμελές Εφετείο Αθηνών για ουσιαστική κρίση, σύμφωνα με τις κατά τα ανωτέρω δεσμευτικές για το Εφετείο κρίσεις του Αρείου Πάγου κατά την δικάσιμο της 4.12.2018 το οποίο εξέδωσε την με αριθμό 3039/2019 απόφασή του με την οποία έγινε δεκτή κατ' ουσία η έφεση και απορρίφθηκε η αγωγή του Ελληνικού Δημοσίου και έγιναν δεκτές οι πρόσθετες υπέρ της Εταιρείας παρεμβάσεις.

Την 6.12.2019 το Ελληνικό Δημόσιο κατέθεσε Αίτηση για την Αναίρεση της ως άνω 3039/2019 αποφάσεως, η οποία συζητήθηκε την 23.09.2020 και επ' αυτής εξεδόθη αρχικά η υπ' αριθμ. 502/2021

απόφαση με την οποία αναιρέθηκε η ως άνω εφετειακή απόφαση και κρατήθηκε η υπόθεση προκειμένου να συζητηθεί επί της ουσίας σε νέα δικάσιμο και εν συνεχεία, μετά την από 28.06.2021 κλήση της εταιρείας, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 747/2022 απόφαση του Αρείου Πάγου (Τμήμα Γ').

Με την ως άνω απόφαση το Δικαστήριο του Αρείου Πάγου αφού συνεδίασε την από 19.11.1997 έφεση, τους πρόσθετους λόγους εφέσεως και τις ενώπιον του, κατά τη συζήτηση της έφεσης, ασκηθείσες πρόσθετες παρεμβάσεις, απέρριψε τους πρόσθετους λόγους εφέσεως και πρόσθετες παρεμβάσεις, έκανε δεκτή τη κατ' ουσία την ως άνω από 19.11.1997 έφεση και εξαφάνισε την εκκαλούμενη υπ' αριθμ. 5722/1997 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών. Περαιτέρω, αφού προέβη στην εκδίκαση της από 01.12.1988 αγωγής του Ελληνικού Δημοσίου, αφού απέρριψε ως ουσιαστικά αβάσιμη την ένσταση καταχρηστικής άσκησης δικαιώματος που υπέβαλε η εταιρεία, έκανε αυτή δεκτή εν μέρει ως βάσιμη κατ' ουσία και αναγνώρισε το ενάγον, Ελληνικό Δημόσιο, κύριο του τμήματος της επίδικης εδαφικής εκτάσεως, επιφανείας 242,25 στρεμμάτων (Λατομείο), που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως και όπως ειδικότερα προσδιορίζεται στην απόφαση και διέταξε την απόδοση της εν λόγω έκτασης στο ενάγον. Επιπροσθέτως και όσον αφορά το τμήμα της επίδικης έκτασης επιφανείας 49,75 στρεμμάτων, το οποίο βρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως και αποτελείται από τα ΟΤ 131, 132 και 133, έκανε δεκτή ως ουσιαστικά βάσιμη την ένσταση καταχρηστικής άσκησης δικαιώματος που πρόβαλε η εταιρεία.

Για τα εντός σχεδίου ακίνητα που περνούν στην ιδιοκτησία της, η Εταιρεία έχει προβεί σε όλες τις ενδεδειγμένες ενέργειες για την αξιοποίησή τους. Ήδη έχει ολοκληρωθεί στο Κτηματολόγιο η καταχώρηση του ακινήτου που βρίσκεται στη Νεφέλης 6 – Ήρας – Περσέως (ΟΤ 133).

Για την εκτός σχεδίου έκταση η ιδιοκτησία της οποίας αμετάκλητα αναγνωρίζεται το Ελληνικό Δημόσιο, η Εταιρεία προχώρησε σε προσφυγή κατά της Ελλάδος στο Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων (ΕΔΔΑ) για παραβίαση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων της Εταιρείας καθώς και του δικαιώματος δικαίας δίκης. Η Εταιρεία ενημερώθηκε με επιστολή από το ΕΔΔΑ ότι η ως άνω προσφυγή κρίθηκε κατ' αρχήν, παραδεκτή. Η εξέταση της προσφυγής ως προς την ουσία της εκκρεμεί ακόμη ενώπιον του Δικαστηρίου.

Όσον αφορά στις υποθέσεις της εταιρείας σχετικά με την «Παλαιά Αγορά Ψυχικού»:

α. Το σωματείο με την επωνυμία «Ένωση Ιδιοκτητών Ψυχικού» κατέθεσε ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών αίτηση ακυρώσεως κατά α. των Οικοδομικών Αδειών 130/17 και 231/12 της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αγ. Παρασκευής, β. της 1633/1996 Οικοδομικής Άδειας του Δήμου Αγίας Παρασκευής, γ. της ΥΠΠΟ/43680/ΔΠΚΑΝΜ/1394/16.09.1996, δ. της ΥΠΠΟ/ΔΑΣΝΜ/29002/824/06.04.2009, ε. της ΥΠΠΟ/31111/ΔΠΚΑΝΜ/813/01.09.1995 και στ. κάθε άλλης πράξεως συναφούς προς τις παραπάνω, όπως ανακλητική της ανακλητικής της 1633/1996 άδειας, που αφορούν στην Παλαιά Αγορά Ψυχικού. Η Εταιρεία άσκησε παρέμβαση στη σχετική δίκη. Η συζήτηση της ως άνω Αιτήσεως και της παρέμβασης έγινε κατά τη δικάσιμο της 05.11.2018 και εξεδόθη η με αριθμό 2638/2019 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου, η οποία δέχθηκε την παρέμβασή μας, απέρριψε την Αίτηση Ακύρωσης αναφορικά με τα πολεοδομικά θέματα (π.χ. 130/2017 Οικοδομική Άδεια) και την παρέπεμψε στο ΣτΕ καθ' ο μέρος στρέφεται κατά αποφάσεως του Υπουργείου Πολιτισμού. Η συζήτηση της ως άνω αίτησης ακύρωσης καθ' ο μέρος παραπέμφθηκε στο ΣτΕ, εκκρεμούσε για τη δικάσιμο της 09.12.2020, κατά την οποία αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 14.04.2021 και εν συνεχεία για τη δικάσιμο της 10.11.2021 και της 13.04.2022, κατά την οποία το σωματείο «Ένωση Ιδιοκτητών Ψυχικού» παραιτήθηκε από την ως άνω αίτηση ακύρωσης.

Επιπροσθέτως, κατά της ως άνω υπ' αριθμ. 2638/2019 απόφασης του Διοικητικού Εφετείου το Σωματείο άσκησε την με αριθμό κατάθεσης Ε 697/2020 έφεση ενώπιον του ΣτΕ, δικάσιμος της οποίας, ορίσθηκε η 29.04.2020 και μετά από αναβολές η 13.05.2020, η 24.06.2020, η 09.12.2020, η 14.04.2021, η 10.11.2021 και η 13.04.2022, κατά την οποία η υπόθεση συζητήθηκε.

Ενόψει της ασκήσεως της ως άνω Αιτήσεως Ακυρώσεως, το αιτούν σωματείο με την επωνυμία «Ένωση Ιδιοκτητών Ψυχικού», είχε καταθέσει ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών και αίτηση αναστολής εκτέλεσης των προσβαλλόμενων με την Αίτηση Ακυρώσεως πράξεων, οι οποίες ήταν

σχετικές με την οικοδομική άδεια της Παλαιάς Αγοράς Ψυχικού. Επί της αιτήσεως αυτής εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 407/2017 απόφαση του εν λόγω Δικαστηρίου, η οποία απέρριψε αυτή.

β. Το σωματείο με την επωνυμία «Ένωση Ιδιοκτητών Ψυχικού» και ο Γεώργιος Λιάπης κατέθεσαν ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας Έφεση κατά της με αριθμό 1322/2017 απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, η οποία έκανε εν μέρει δεκτή την Αίτηση Ακυρώσεως των αιτούντων και δη μόνον ως προς την έλλειψη γνωμοδοτήσεως της ΕΠΑΕ στην οικοδομική άδεια της Παλαιάς Αγοράς, για την οποία η Εταιρεία μερίμνησε και ήδη έλαβε. Δικάσιμος της ως άνω Εφέσεως είχε ορισθεί η 24.10.2018, αναβλήθηκε για τις δικασίμους της 05.06.2019, της 23.10.2019, της 11.12.2019, της 15.01.2020, της 29.04.2020, της 13.05.2020, της 24.06.2020, της 09.12.2020, της 14.04.2021 και της 02.06.2021, κατά την οποία η ως άνω έφεση συζητήθηκε και εκδόθηκε η υπ' αριθμ. Α2316/2021 απόφαση με την οποία η υπόθεση παραπέμφθηκε προς συζήτηση ενώπιον της Επταμελούς Σύθεσης του Ε' Τμήματος κατά τη δικάσιμο της 09.03.2022, κατά την οποία η υπόθεση συζητήθηκε.

γ. Κατετέθη ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας (Ε' Τμήμα) Αίτηση του σωματείου με την επωνυμία «Ένωση Ιδιοκτητών Ψυχικού» για την Ακύρωση της με αριθμό πρωτ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΜΤΕ/ΔΠΑΝΣΜ/ΤΠΑΝΣΜΜΤΠΙΤ/241322/26.07.2018 αποφάσεως του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού (ΑΔΑ ΨΙΔ94653Π4-ΨΧΓ) με την οποία εγκρίθηκαν οι προτεινόμενες από την Εταιρεία ΚΕΚΡΟΨ χρήσεις καταστημάτων του κτηρίου της Παλαιάς Αγοράς Ψυχικού (Ο.Τ.69) και του με αριθμό 16 (17.05.2018) Πρακτικού του Κεντρικού Συμβουλίου Νεοτέρων Μνημείων. Επί της ως άνω αίτησης η Εταιρεία άσκησε την με αριθμ. καταθ. ΕΛ 143/2019 παρέμβασή της για τη διατήρηση ισχύος της ως άνω Πράξης. Δικάσιμος των ως άνω Αίτησης και Παρέμβασης ορίστηκε η 13.03.2019 και μετά από αναβολή η 29.05.2019, η 30.10.2019, η 12.02.2020, η 07.10.2020, η 02.06.2021, η 26.01.2022 και η 13.04.2022, κατά την οποία η υπόθεση συζητήθηκε.

Επί των ως άνω αίτησης ακύρωσης και παρέμβασης, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 1250/2022 αναβλητική απόφαση του ως άνω Δικαστηρίου, λόγω μη δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της ως άνω προσβαλλόμενης πράξης και ορίστηκε νέα δικάσιμος για τις 08-02-2023 προκειμένου η αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού να προβεί στην δημοσίευση της προσβαλλόμενης πράξης στο ΦΕΚ.

Η ως άνω προσβαλλόμενη πράξη δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ και η υπόθεση συζητήθηκε ενώπιον του ως άνω Δικαστηρίου στις 08-02-2023.

δ. Κατετέθη ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας (Ε' Τμήμα) Αίτηση του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού για την Ακύρωση της με αριθμό πρωτ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΜΤΕ/ ΔΠΑΝΣΜ/ ΤΠΑΝΣΜΜΤΠΙΤ /241322/26.07.2018 αποφάσεως του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού (ΑΔΑ ΨΙΔ94653Π4-ΨΧΓ) με την οποία εγκρίθηκαν οι προτεινόμενες από την Εταιρεία ΚΕΚΡΟΨ χρήσεις καταστημάτων του κτηρίου της Παλαιάς Αγοράς Ψυχικού (Ο.Τ.69) και του με αριθμό 16 (17.05.2018) Πρακτικού του Κεντρικού Συμβουλίου Νεοτέρων Μνημείων. Επί της ως άνω αίτησης η Εταιρεία άσκησε την με αριθμ. καταθ. ΕΛ 142/2019 παρέμβασή της για τη διατήρηση ισχύος της ως άνω Πράξης. Δικάσιμος των ως άνω Αίτησης και Παρέμβασης ορίστηκε η 13.03.2019 και μετά από αναβολή η 29.05.2019, η 30.10.2019, η 12.02.2020, η 07.10.2020, η 02.06.2021, η 26.01.2022 και η 13.04.2022, κατά την οποία η υπόθεση συζητήθηκε.

Επί των ως άνω αίτησης ακύρωσης και παρέμβασης, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 1251/2022 αναβλητική απόφαση του ως άνω Δικαστηρίου, λόγω μη δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της ως άνω προσβαλλόμενης πράξης και ορίστηκε νέα δικάσιμος για τις 08-02-2023 προκειμένου η αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού να προβεί στην δημοσίευση της προσβαλλόμενης πράξης στο ΦΕΚ.

Η ως άνω προσβαλλόμενη πράξη δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ και η υπόθεση συζητήθηκε ενώπιον του ως άνω Δικαστηρίου στις 08-02-2023.

ε. Κατετέθη ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών προσφυγή της Εταιρείας και του Κ. Γραμμένου κατά των τεκμαιρόμενων σιωπηρών απορρίψεων των προσφυγών τους ενώπιον της Ειδικής Επιτροπής του αρ. 152 ν.3463/2006 και του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής για την ακύρωση της Α.Π. 6174/11-05-2020 απόφασης του Αντιδημάρχου Θεμάτων Δομημένου

Περιβάλλοντος και Τοπικής Ανάπτυξης του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού με την οποία ο Κ. Γραμμένος ζητούσε να του χορηγηθεί βεβαίωση του άρθρου 28 παρ. 2 του ν. 4442/2016 και άρθρου 2 της ΚΥΑ 16228/17-5-2017 (ΦΕΚ 1723 Β') για τη λειτουργία καταστήματος πώλησης εμφιαλωμένων ποτών κλπ. στο κτήριο της Παλαιάς Αγοράς Ψυχικού το οποίο κατάστημα είχε μισθώσει από την Εταιρεία για την άσκηση της ως άνω δραστηριότητάς του.

Η ως άνω προσφυγή έχει προσδιορισθεί προς συζήτηση ενώπιον του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών για τη δικάσιμο της 26-04-2023. Η υπόθεση αναβλήθηκε και αναμένεται προσδιορισμός νέας δικασίμου.

Όσον αφορά στην υπόθεση της εταιρείας σχετικά με το Ο.Τ. 161 στο Π. Ψυχικό:

Την 23.06.2020 η Εταιρεία κατέθεσε αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 του Ν.2664/1998, ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών με την οποία ζητείται η διόρθωση της εγγραφής στο Κτηματολόγιο όσον αφορά το Ο.Τ. 161. Ειδικότερα ζητείται η διόρθωση του εμβαδού το οποίο εσφαλμένα έχει καταχωρηθεί 748,05 τ.μ. στο ορθό ήτοι 1.061,83 τ.μ. Η αγωγή συζητήθηκε ενώπιον του ως άνω Δικαστηρίου σύμφωνα με τη Νέα Τακτική Διαδικασία κατά τη δικάσιμο της 15.12.2020 και επ' αυτής εξεδόθη η με αριθμό 847/2021 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία αναβλήθηκε η συζήτηση της υπόθεσης μέχρι την έκδοση αποφάσεως επί της ως άνω Αιτήσεως Ακυρώσεως που έχει ασκήσει ο Δήμος Φιλοθέης – Ψυχικού κατά του από 10.09.2018 Π.Δ. «Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 161 του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού (Ν. Αττικής) επιβολή προκηπίου και καθορισμός χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης» και επί της οποίας η Εταιρεία έχει ασκήσει την με αριθμό κατάθεσης ΕΛ 211/2019 παρέμβασή της, η οποία όπως προαναφέρθηκε προσδιορίσθηκε προς συζήτηση για τη δικάσιμο της 16.03.2022, κατά την οποία η υπόθεση συζητήθηκε.

4.3. Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων

Η Εταιρεία συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο δυο Εταιρειών οι οποίες δραστηριοποιούνται στο χώρο της ανάπτυξης ακινήτων στην περιοχή του Λαυρίου. Συγκεκριμένα συμμετέχει:

- Στο 9,22% του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με την επωνυμία "EUROTERRA A.E. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ" ήτοι: 45.427 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 29,35 ευρώ η κάθε μία, συνολικής αξίας κτήσεως 3.622 χιλιάδων ευρώ. Η Εταιρεία ιδρύθηκε το έτος 1997 και έχει διάρκεια μέχρι την 06.11.2050. Η συγκεκριμένη εταιρεία είναι ιδιοκτήτρια οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 97.262 τ.μ. που καταλαμβάνει ένα ενιαίο οικοδομικό τετράγωνο, εντός σχεδίου και βρίσκεται στην πλέον προνομιακή θέση της πόλης του Λαυρίου, με πρόσοψη 400 μ. επί της παραλιακής οδού.
- Το 9,30% του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με την επωνυμία "REBIKAT A.E. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ" ήτοι: 122.720 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 2,93 ευρώ η κάθε μία, συνολικής αξίας κτήσεως 360 χιλιάδων ευρώ. Η Εταιρεία ιδρύθηκε το έτος 1999 και έχει διάρκεια 50 έτη και είναι ιδιοκτήτρια κατά 50% οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 7.902,18 τ.μ. και κτισμάτων 6.947,5 τ.μ. (πρώην βιομηχανικό συγκρότημα - κλωστήριο) στο Λαύριο Αττικής.

Οι εύλογες αξίες της ακίνητης περιουσίας των δυο συμμετοχών όπως προέκυψαν από τις Εκθέσεις αποτίμησης που συνέταξαν ανεξάρτητοι πιστοποιημένοι εκτιμητές, οι μέθοδοι αποτίμησης και οι παραδοχές εμφανίζονται ως εξής:

Εταιρεία	Εύλογη Αξία Ακίνητης Περιουσίας	Ακίνητο	Μέθοδος	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)	Yield (%)
EUROTERRA A.E.	71.800.000	Εύλογη Αξία Οικοπέδου	Συγκριτική Μέθοδος				
		Εύλογη Αξία υπαρχόντων κτιρίων	Εισοδηματική Μέθοδος με άμεση κεφαλαιοποίηση	3-14/τ.μ		8,25% - 8,5%	
		Εύλογη Αξία Οικοπέδου προς Ανάπτυξη	50% Υπολειμματική Μέθοδος & 50% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	3-25/τ.μ	11,75%	8,50%	8,50%
REBIKAT A.E. (50% της αξίας του Οικοπέδου)	2.532.000	Εύλογη Αξία Οικοπέδου και Κτίσματος προς Ανάπτυξη	Υπολειμματική Μέθοδος	8,5-17/τ.μ	11,50%	8,50%	

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.

Η Διοίκηση της Εταιρείας προχώρησε σε αποτίμηση των συμμετοχών της, βασιζόμενη στις ανωτέρω εκτιμήσεις για τις εύλογες αξίες των ακινήτων των εταιριών EUROTERRA AE και REBIKAT AE αλλά και στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις των ως άνω εταιρειών.

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2022	31/12/2021
Επωνυμία εταιρίας		
EUROTERRA A.E.	5.308.376	5.299.862
REBIKAT A.E.	217.180	208.933
Σύνολο	5.525.556	5.508.795

Η κίνηση του χαρτοφυλακίου έχει ως εξής:

	31/12/2022	31/12/2021
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	5.508.795	5.489.950
Μεταβολές στην Εύλογη αξία	16.761	18.845
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	5.525.556	5.508.795

4.4. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2022	31/12/2021
Εμπορικές Απατήσεις	74	2.520
Απατήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	2.314	0
Δοσμένες Εγγυήσεις	2.269	2.269
Λοιποί χρεώστες	1.689	1.688
Απατήσεις έναντι αποζημίωσης ακινήτου	0	80.017
Έξοδα επομένων χρήσεων	0	788
Προκαταβολές σε προμηθευτές	196.609	218.456
Απατήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο - ΦΠΑ	305.980	247.614
Απατήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο - Φ.Α.Π.	0	34.894
Προβλέψεις για επισφαλείς απατήσεις	(195.800)	(71.585)
Σύνολο Εμπορικών και Λοιπών Απατήσεων	313.134	516.662

Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	2.269	2.269
Κυκλοφορούν ενεργητικό	310.866	514.393
Σύνολο Εμπορικών και Λοιπών Απαιτήσεων	313.134	516.662

Η κατανομή των απαιτήσεων σε σχέση με τη λήξη τους έχει ως εξής:

Δεν είναι ληξιπρόθεσμα και δεν είναι απομειωμένα

Ποσά σε € '	31/12/2022	31/12/2021
Λιγότερο από 3 μήνες	2.388	11.740
Μεταξύ 3 και 6 μηνών	139.000	220.144
Μεταξύ 6 μηνών και 1 έτους	2.498	140.095
Μεγαλύτερη του 1 έτους	0	0
Μερικό σύνολο	143.886	371.979

Έχουν καταστεί ληξιπρόθεσμα και δεν είναι απομειωμένα

Ποσά σε € '		
Λιγότερο από 3 μήνες	0	0
Μεταξύ 3 και 6 μηνών	0	0
Μεταξύ 6 μηνών και 1 έτους	0	0
Μεγαλύτερη του 1 έτους	169.248	144.683
Μερικό σύνολο	169.248	144.683

Οι ληξιπρόθεσμες και μη απομειώμενες απαιτήσεις αφορούν τις απαιτήσεις της Εταιρείας κατά του Ελληνικού Δημοσίου για μέρος της απαίτησης από ΦΠΑ προηγούμενων χρήσεων.

4.5. Ταμειακά διαθέσιμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε € '	31/12/2022	31/12/2021
Διαθέσιμα στο ταμείο	189	1.253
Διαθέσιμα στις τράπεζες	88.455	729.287
Σύνολο	88.644	730.539

4.6. Ίδια Κεφάλαια

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Στις 27 Ιουνίου 2022, πραγματοποιήθηκε η Τακτική Γενική Συνέλευση όπου μεταξύ άλλων αποφασίστηκε η ονομαστική μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των €2.970.620,10, με μείωση της ονομαστικής αξίας εκάστης κοινής ονομαστικής μετά δικαιώματος

ψήφου μετοχής της Εταιρείας από € 0,30 σε € 0,15 και αποφασίστηκε το ανωτέρω ποσό της μείωσης (€2.970.620,10) να χρησιμοποιηθεί στο σύνολό του προς συμψηφισμό λογιστικών ζημιών παρελθουσών χρήσεων. Κατόπιν της ως άνω μείωσης το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των € 2.970.620,10 διαιρούμενο σε 19.804.134 κοινές ονομαστικές μετά δικαιώματος ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας € 0,15 η κάθε μία. Από την 1η Αυγούστου οι μετοχές διαπραγματεύονται στο Χ.Α. με τη νέα ονομαστική τους αξία.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία	Μετοχικό Κεφάλαιο
31/12/2022	19.804.134	0,15	2.970.620
31/12/2021	19.804.134	0,30	5.941.240

Σύμφωνα με το Μητρώο Μετόχων της Εταιρείας κατά την 31.12.2022, οι μέτοχοι με ποσοστό συμμετοχής μεγαλύτερο του 5% επί του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, ήταν οι ακόλουθοι:

Ονοματεπώνυμο Μετόχου	Αριθμός Μετοχών	Ποσοστό Συμμετοχής (%)
ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ	7.421.662	37,48%
INTRADEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	6.795.848	34,32%
ALPHA BANK ΑΕ	1.324.560	6,69%
ΛΟΙΠΟΙ ΜΕ ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΙΚΡΟΤΕΡΟ ΤΟΥ 5%	4.262.064	21,52%
ΣΥΝΟΛΟ	19.804.134	100,00%

Σημειώνεται ότι τα μέλη του Δ.Σ. και τα διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας κατά την 31.12.2022 δεν κατείχαν μετοχές της Εταιρείας.

Τα αποθεματικά της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

Ποσά σε € '	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικά αποθεματικά	Αφορολόγητα και Αποθεματικά ειδικών διατάξεων	Αποθεματικό εύλογης αξίας	Αποθεματικό αναλογιστικών διαφορών	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1/1/2021	386.000	173.352	10.632	(2.538.655)	5.362	(1.963.309)
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης 2021						
Αναπροσαρμογή Συμμετοχών σε Εύλογη Αξία				44.850		44.850
Υπόλοιπο την 31/12/2021	386.000	173.352	10.632	(2.493.805)	5.362	(1.918.459)
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης 2022						
Αναπροσαρμογή Συμμετοχών σε Εύλογη Αξία			2.851	13.073		15.924
Υπόλοιπο την 31/12/2022	386.000	173.352	13.483	(2.480.732)	5.362	(1.902.535)

4.7. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / υποχρεώσεις

Η ανάλυση της αναβαλλόμενης απαίτησης / υποχρέωσης παρουσιάζεται στους παρακάτω πίνακες.

Ποσά σε € '	31/12/2022		31/12/2021	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου	3.120	0	5.296	0
Ενσώματα / Επενδυτικά Πάγια	0	(2.420.980)	0	0
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	0	(339.489)	0	(335.801)
Έξοδα επόμενων χρήσεων	7.049	0	7.404	0
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	1.063	0	1.063	0
Δεδουλευμένα έξοδα	660	0	4.620	0
Σύνολο	11.892	(2.760.469)	18.383	(335.801)
Συμψηφισμός	(11.892)	(11.892)	(18.383)	(18.383)
Καθαρή αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση/ (υποχρέωση)	0	(2.748.577)	0	(317.419)

Η κίνηση της τρέχουσας και της προηγούμενης χρήσης στα αποτελέσματα και στα ίδια κεφάλαια εμφανίζονται παρακάτω:

Ποσά σε € '	31/12/2022		31/12/2021	
	Αποτελέσματα Χρήσεως Έσοδα/(Έξοδα)	Ιδια κεφάλαια	Αποτελέσματα Χρήσεως Έσοδα/(Έξοδα)	Ιδια κεφάλαια
Έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου	(2.176)	0	(2.855)	0
Ενσώματα / Επενδυτικά Πάγια	(2.420.981)	0	(0)	0
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	0	(3.687)	0	26.005
Έξοδα επόμενων χρήσεων	(354)	0	9.816	0
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	0	0	(6)	0
Δεδουλευμένα έξοδα	(3.960)	0	(1.441)	0
Σύνολο	(2.427.471)	(3.687)	5.513	26.005

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται επί όλων των προσωρινών φορολογικών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να είναι σε ισχύ τη χρήση που η απαίτηση θα πραγματοποιηθεί ή η υποχρέωση θα τακτοποιηθεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή έχουν θεσμοθετηθεί κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Η Εταιρεία έχει υπολογίσει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί της μεταφερόμενης φορολογικής ζημίας καθώς αναμένει την ανάκτηση της μέσω της εκμετάλλευσης της ακίνητης περιουσίας της.

4.8. Μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα Δάνεια

Ποσά σε € '	31/12/2022	31/12/2021
Ομολογιακό Δάνειο	3.100.000	3.150.000
Ομολογιακός Δανεισμός από συνδεδεμένα μέρη	1.773.058	0
Σύνολο	4.873.058	3.150.000
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις		
Ποσά σε € '	31/12/2022	31/12/2021
Ομολογιακή δανειακή Υποχρέωση πληρωτέα στην επόμενη χρήση	87.912	78.000
Ομολογιακός Δανεισμός από συνδεδεμένα μέρη	0	1.691.947
Σύνολο	87.912	1.769.947
Σύνολο Δανειακών Υποχρεώσεων	4.960.971	4.919.947

Επί του τραπεζικού ομολογιακού δανείου έχει χορηγηθεί εγγύηση προς τους Ομολογιούχους Δανειστές και υπέρ της Εταιρείας από α) την ΙΝΤΡΑΚΟΜ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΕ μέχρι του ποσού των € 1.226 χιλ. και β) την ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΕ μέχρι του ποσού των € 1.340 χιλ. και έχει πραγματοποιηθεί σύσταση ενέχυρου επί του 50% των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στις συμμετοχές της στις εταιρείες Euroterra Α.Ε. και Rebikat Α.Ε. επίσης, η εγγεγραμμένη υποθήκη επί των δύο οικοπέδων ιδιοκτησίας της Εταιρείας και επί μίας οριζόντιας ιδιοκτησίας ποσού € 5,95 εκατ. παραμένει σε ισχύ.

Η Εταιρεία προχώρησε την 1^η Αυγούστου του 2020 στη σύναψη σύμβασης Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου € 1.800.000, το οποίο συμφωνήθηκε να καλύψουν ισομερώς ως Ομολογιούχοι Δανειστές οι μέτοχοι της Εταιρείας «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ» (ποσοστό συμμετοχής 37,48%) και «ΙΝΤΡΑΔΕΥΕΛΟΠΜΕΝΤ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (ποσοστό συμμετοχής 34,32%). Στις 25 Φεβρουαρίου 2022 η Εταιρεία και οι Ομολογιούχοι δανειστές συμφώνησαν την παράταση της διάρκειας αποπληρωμής του Ομολογιακού δανείου κατά 2 χρόνια. Ομοίως συμφώνησαν η σειρά ΣΤ. ποσού € 200 χιλ. να εκδοθεί έως την 01.06.2024. Εντός του Απριλίου του 2023 εκδόθηκε η σειρά ΣΤ. και ολοκληρώθηκε η έκδοση του Ομολογιακού Δανείου.

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

Ποσά σε € '	31/12/2022	31/12/2021
Ένα έτος και λιγότερο	87.912	1.769.947
Μεταξύ ενός και δύο ετών	4.873.058	50.000
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	0	3.100.000
Άνω των πέντε ετών	0	0
Σύνολο	4.960.971	4.919.947

4.9. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2022	31/12/2021
Προμηθευτές	44.189	39.246
Προκαταβολές πελατών	73.875	54.375
Οφειλές σε ταμεία κοινωνικής ασφάλισης	1.889	1.847
Δικαιούχοι αμοιβών	15.385	209
Λοιποί Φόροι & τέλη	4.325	16.526
Φόροι ακίνητης περιουσίας	32.043	34.503
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	1.483	2.947
Σύνολο	173.188	149.653

4.10. Έσοδα

Τα έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2022	31/12/2021
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	16.316	6.270
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	1.661	2.971
Σύνολο	17.977	9.241

4.11. Αποτέλεσμα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων

Με την αμετάκλητη υπ' αριθ. 747/2022 απόφαση του Αρείου Πάγου το Ελληνικό Δημόσιο αναγνωρίστηκε ως κύριος της εκτός σχεδίου πόλεως έκτασης της ευρύτερης περιοχής του Λατομείου (Τουρκοβούνια), επιφανείας 242,25 στρ. ενώ για την εντός σχεδίου έκταση επιφανείας 49,75 στρ., απορρίφθηκε η αγωγή του Ελληνικού Δημοσίου να αναγνωρισθεί κύριος της συγκεκριμένης έκτασης. Η Εταιρεία σε συνέχεια της ανωτέρω απόφασης, προέβη σε όλες τις νόμιμες ενέργειες ώστε να αναγνωρισθεί η κυριότητα της επί των εντός σχεδίου ακινήτων από το Εθνικό Κτηματολόγιο. Ήδη έχει ολοκληρωθεί στο Κτηματολόγιο η καταχώρηση του ακινήτου που βρίσκεται στη Νεφέλης 6 – Ήρας – Περσέως (ΟΤ 133). Η Εταιρεία λαμβάνοντας υπόψιν την αμετάκλητη απόφαση του Αρείου Πάγου, την ολοκλήρωση της μεταγραφής του οικοπέδου ΝΕΦΕΛΗΣ 6 -ΗΡΑΣ – ΠΕΡΣΕΩΣ (ΟΤ 133) στο Εθνικό Κτηματολόγιο και ότι στο συγκεκριμένο ακίνητο δεν υπάρχει κανένας νομικός και πολεοδομικός περιορισμός, προχώρησε στην αναγνώριση του ακινήτου στις Οικονομικές Καταστάσεις στην εύλογη αξία του. Η εύλογη αξία του ακινήτου προσδιορίστηκε με την συγκριτική μέθοδο από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή. Η Τιμή Μονάδας Πώλησης (/τμ) προσδιορίστηκε σε € 1.940 και η συνολική αξία του οικοπέδου προσδιορίστηκε σε € 13.762.000. Καθώς το συγκεκριμένο ακίνητο είχε αποαναγνωρισθεί από τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας σε προηγούμενες χρήσεις, το συνολικό αποτέλεσμα της αποτίμησης προσαύξησε τα αποτελέσματα της χρήσης.

4.12. Έξοδα ανά κατηγορία

Το έξοδα της χρήσης 2022 καθώς και τα συγκριτικά στοιχεία της αντίστοιχης χρήσης 2021 παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες.

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2022		
	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	0	77.348	77.348
Έξοδα συμβούλων, Διοίκησης και λοιπών επαγγελματιών	86.551	116.059	202.610
Έξοδα Κοινόχρηστων δαπάνων	4.203	5.969	10.172
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	0	1.331	1.331
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	168.529	0	168.529
Λοιποί Φόροι	11	0	11
Λοιπά Έξοδα	89	20.499	20.588
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	0	6.050	6.050
Σύνολο	259.383	227.256	486.639

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2021		
	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	0	73.863	73.863
Έξοδα συμβούλων, Διοίκησης και λοιπών επαγγελματιών	294.305	102.960	397.265
Έξοδα Κοινόχρηστων δαπάνων	2.868	6.133	9.000
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	2.060	1.825	3.885
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	135.355	0	135.355
Λοιποί Φόροι	7	0	7
Λοιπά Έξοδα	119	17.274	17.393
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	0	5.534	5.534
Σύνολο	434.714	207.588	642.302

4.13. Αμοιβές προσωπικού

Οι αμοιβές προσωπικού για τη χρήση του 2022 και για την αντίστοιχη χρήση του 2021, αναλύονται ως εξής:

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2022	31/12/2021
Μισθοί, ημερομίσθια & επιδόματα	62.172	60.224
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	13.676	13.338
Συμβατική υποχρέωση για παροχή εφάπαξ ποσού σε περίπτωση συνταξιοδότησης του προσωπικού (έξοδο περιόδου)	0	301
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	1.500	0
Σύνολο	77.348	73.863

Ο μέσος όρος των εργαζομένων στο τέλος της τρέχουσας χρήσης ήταν 3 άτομα, όπως και την προηγούμενη περίοδο.

4.14. Λοιπά έσοδα / (έξοδα)

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2022	31/12/2021
Λοιπά Έξοδα		
Λοιπά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα	(4.440)	(3.958)
Απομειώσεις παγίων	(34.025)	
Προβλέψεις απομείωσης περιουσιακών στοιχείων	(159.110)	0
Μερικό σύνολο	(197.574)	(3.958)
Λοιπά Έσοδα		
Λοιπά μη επαναλαμβανόμενα έσοδα	2.254	0
Επιστροφή αχρεωστήτως καταβληθέντος ΕΝΦΙΑ	0	61.452
Αποζημίωση Ενοικίων	0	2.851
Μερικό σύνολο	2.254	64.303
Γενικό σύνολο	(195.320)	60.345

4.15. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα και έσοδα αναλύονται ως εξής:

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2022	31/12/2021
Χρηματοοικονομικό κόστος παροχών προσωπικού	0	77
Τόκοι δανείων	254.134	241.792
Λοιπά Τραπεζικά Έξοδα	255	361
Σύνολο	254.389	242.230

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2022	31/12/2021
Τόκοι Τραπεζών	0	98
Σύνολο	0	98

4.16. Φόροι εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως, αναλύεται ως εξής ακολούθως:

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2022	31/12/2021
Τρέχων Φόρος	0	(1.000)
Αναβαλλόμενος Φόρος	(2.427.471)	5.513
Σύνολο Φόρων	(2.427.471)	4.513

Η δήλωση φορολογίας εισοδήματος υποβάλλεται σε ετήσια βάση, αλλά τα κέρδη ή οι ζημίες που δηλώνονται παραμένουν προσωρινά έως ότου οι φορολογικές αρχές ελέγξουν τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας και εκδοθεί η τελική έκθεση ελέγχου.

Οι ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη ότι μέχρι την ημέρα έγκρισης των Οικονομικών Καταστάσεων δεν έχει κοινοποιηθεί από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οποιαδήποτε εντολή ελέγχου είναι οι χρήσεις του 2017 μέχρι και του έτους 2022.

Για τις χρήσεις 2013, 2014 και 2015 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Νόμου 4174/2013, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και έχει λάβει Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης με Σύμφωνη Γνώμη. Από τη χρήση του 2016 και μετά η έκδοση του φορολογικού πιστοποιητικού κατέστη προαιρετική με αποτέλεσμα η Διοίκηση της Εταιρείας να αποφασίσει να μην υπαχθεί σε Φορολογικό Έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών από τη χρήση του 2016 και έπειτα.

4.17. Κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή

Τα κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση του αναλογούντος στους μετόχους της Εταιρείας κέρδους με τον σταθμισμένο μέσο όρο των σε κυκλοφορία μετοχών κατά την διάρκεια της χρήσης, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι μετοχές που τυχόν αγοράστηκαν από την Εταιρεία και οι οποίες εμφανίζονται ως ίδιες μετοχές.

Ποσά σε € '	31/12/2022	31/12/2021
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους	10.416.158	(810.335)
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	19.804.134	19.804.134
Βασικά κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή (σε ευρώ)	0,526	(0,041)

4.18. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις 2017 – 2022 δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές, με συνέπεια να μην έχουν καταστεί οριστικές για τις χρήσεις αυτές.

4.19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς:

Έσοδα

Εταιρεία	Απιολογία	31/12/2022	31/12/2021
INTRAPOWERS A.E.	Έσοδα από μισθώματα	4.937	0
SMART CONSTRUCT A.E.	Έσοδα από μισθώματα	429	0
SMARTPLACE A.E.	Έσοδα από μισθώματα	500	0
Σύνολο		5.866	0

Ποσά σε € '

Δαπάνες / Αγορές

Εταιρεία	Απιολογία	31/12/2022	31/12/2021
ΓΕΚ - ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	Τόκοι δανείου Ομολογιακού Δανείου	40.556	40.556
INTRADEVELOPMENT A.E.	Τόκοι δανείου Ομολογιακού Δανείου	40.556	36.014
ΓΕΚ - ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	Αμοιβές για υπηρεσίες	0	2.060
INTRAPOWERS A.E.	Αμοιβές για υπηρεσίες	33.500	0
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	Αμοιβή Διευθυντικών Στελεχών	87.000	87.000
Σύνολο		201.611	165.629

Ποσά σε € '

Απατήσεις

Εταιρεία	31/12/2022	31/12/2021
INTRAPOWER A.E.	1.162	0
SMART CONSTRUCT A.E.	532	0
SMARTPLACE A.E.	620	0
Σύνολο	2.314	0

Ποσά σε € '

Υποχρεώσεις

Εταιρεία	31/12/2022	31/12/2021
ΓΕΚ - ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	890.544	849.989
INTRADEVELOPMENT A.E.	882.514	841.958
INTRAPOWER A.E.	35.575	0
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	15.377	201
Σύνολο	1.824.011	1.692.148

Οι υποχρεώσεις προς τη ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε. και την INTRADEVELOPMENT Α.Ε. προέρχονται από την κάλυψη του Ομολογιακού δανείου που έχει εκδώσει η Εταιρεία.

4.20. Μεταγενέστερα γεγονότα

Εντός του Απριλίου του 2023 εκδόθηκε η σειρά ΣΤ. ποσού € 200.000 του Κοινού Ομολογιακού Δανείου και καλύφθηκε ισομερώς από τους Ομολογιούχους Δανειστές – μετόχους της Εταιρείας «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ» και «INTRADEVELOPMENT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ». Με την έκδοση της σειρά ΣΤ. ολοκληρώθηκε το Κοινό Ομολογιακό Δάνειο ποσού € 1.800.000.

Εκτός των ανωτέρω, δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα γεγονότα της 31ης Δεκεμβρίου 2022 που αφορούν την Εταιρεία για την οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

Π. Ψυχικό 27 Απριλίου 2023

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Η Οικονομική Διευθύντρια

Δημήτριος Χρ. Κλώνης
Α.Δ.Τ. ΑΚ121708

Πέτρος Κ. Σουρέτης
Α.Δ.Τ. ΑΝ 028167

Κυριακή Γ. Αναστοπούλου
Α.Δ.Τ. ΑΗ 135720