

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 2023

Απρίλιος 2024

[Η παρούσα σελίδα έχει αφεθεί 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	58
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων	65
4. Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις	68
4.1. Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία.	68
4.2. Επενδύσεις σε ακίνητα	69
4.3. Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	76
4.4. Αποθέματα.....	77
4.5. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	78
4.6. Ταμειακά διαθέσιμα	79
4.7. Ίδια Κεφάλαια	79
4.8. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / υποχρεώσεις.....	80
4.9. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	81
4.10. Μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα Δάνεια	81
4.11. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	83
4.12. Έσοδα	83
4.13. Έξοδα ανά κατηγορία	83
4.14. Αμοιβές προσωπικού	84
4.15. Αποτέλεσμα από την επαναφορά στο κόστος κτήσης αποαναγνωρισμένων ακινήτων	84
4.16. Λοιπά έσοδα / (έξοδα).....	85
4.17. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	85
4.18. Φόροι εισοδήματος.....	85
4.19. Κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή.....	85
4.20. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	86
4.21. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	86
4.22. Μεταγενέστερα γεγονότα	87

**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 01.01.2023 – 31.12.2023, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα 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».

Παλιό Ψυχικό, 26 Απριλίου 2024

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 ΕΛΘΕΕ ΤΗΝ 31^Η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023**

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 2023 (περίοδος από 01.01 έως 31.12.2023). 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 2023

Χρηματοοικονομικές Επιδόσεις Εταιρείας

Κύκλος εργασιών: Η μείωση του κύκλου εργασιών από € 16 χιλ. στις 31/12/2022 σε € 13 χιλ. στις 31/12/2023 οφείλεται στην λύση μιας επαγγελματικής μίσθωσης τον Δεκέμβριο του 2022.

Αποτέλεσμα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων: Τα κέρδη από την αναπροσαρμογή ακινήτων ποσού € 426 χιλ. οφείλεται στην αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του ακινήτου της Εταιρείας στην Νεφέλης 6 – Ήρας – Περσεώς (ΟΤ 133).

Δαπάνες εκμετάλλευσης: Οι δαπάνες εκμετάλλευσης ανέρχονται για τη χρήση του 2023 σε € 212 χιλ. έναντι € 259 χιλ. τη χρήση του 2022 και εμφανίζονται μειωμένες κατά € 47 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 2023 σε € 222 χιλ. έναντι € 227 χιλ. τη χρήση του 2022 και εμφανίζονται μειωμένα κατά € 5 χιλ.

Αποτέλεσμα από την επαναφορά στο κόστος κτήσης αποαναγνωρισμένων ακινήτων: Η Εταιρεία σε συνέχεια της υπ' αριθ. 747/2022 απόφασης 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 είχε δρομολογήσει για να ολοκληρωθεί η διαδικασία αναγνώρισης της κυριότητάς της επί των τριών ακινήτων της από το Εθνικό Κτηματολόγιο, προχώρησε στην τρέχουσα χρήση στην αναγνώριση των υπόλοιπων δυο ακινήτων στις Οικονομικές Καταστάσεις της, καθώς ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες από το Εθνικό Κτηματολόγιο και πλέον τα ακίνητα εμφανίζονται στην ιδιοκτησία της Εταιρείας. Συγκεκριμένα αναγνώρισε το οικόπεδο που βρίσκεται στην ΠΕΡΣΕΩΣ 11 -19 & ΑΝΩΝΥΜΟΣ (ΟΤ 132) επιφάνειας 5.829 τ.μ. στο ιστορικό κόστος κτήσης καθώς το οικόπεδο τελεί υπό απαλλοτρίωση και τη μεζονέτα που βρίσκεται στην ΠΕΡΣΕΩΣ 1-3 – ΑΝΩΝΥΜΟΣ – ΔΟΛΑΣΙΚ (ΟΤ 132) κυριότητας κατά 50% της Εταιρείας στο κόστος κτήσης. Το συγκεκριμένο ακίνητο απεικονίζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης στο κονδύλι «Αποθέματα». Σημειώνουμε ότι τα συγκεκριμένα ακίνητα είχαν αποαναγνωρισθεί από τα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας σε προηγούμενες χρήσεις.

Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα: Τα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα ανέρχονται στη τρέχουσα χρήση σε € 354 χιλ. έναντι € 254 χιλ. για τη χρήση του 2022 και είναι αυξημένα κατά € 100 χιλ. λόγω των συνεχόμενων αυξήσεων των επιτοκίων αναφοράς.

Κέρδη/ (Ζημία) προ φόρων: Τα κέρδη προ φόρων ανέρχονται στη τρέχουσα χρήση σε € 180 χιλ. έναντι κερδών € 12.844 χιλ. της προηγούμενης χρήσης. Η τρέχουσα χρήση έχει επηρεαστεί θετικά από την αναπροσαρμογή στην εύλογης αξίας του ακινήτου επί της οδού στην Νεφέλης 6 – Ήρας – Περσέως (ΟΤ 133), καθώς και από την επαναφορά στο κόστος κτήσης των δυο αποαναγνωρισμένων ακινήτων της Εταιρείας. Τα κέρδη της προηγούμενης χρήσης είχαν επηρεαστεί από την αναγνώριση της εύλογης αξίας του ακινήτου επί της οδού στην Νεφέλης 6 – Ήρας – Περσέως (ΟΤ 133) (κέρδος € 13.762 χιλ). Εάν εξαιρεθούν τα δυο συγκεκριμένα γεγονότα τα αποτελέσματα προ φόρων θα είχαν διαμορφωθεί σε ζημίες € 757 χιλ..

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Μικτό κέρδος / (Ζημία)	227.602	13.518.933
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας	533.749	13.098.018
Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων	179.977	12.843.629
Κέρδη / (Ζημία) χρήσης μετά από φόρους	81.842	10.416.158

Μερισματική πολιτική

Τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας κατά την χρήση του 2023 εάν δε ληφθούν υπόψιν η αποτίμηση του ακινήτου και η αναγνώριση των δυο ακινήτων, δεν επιτρέπουν την διανομή μερίσματος για τη χρήση αυτή.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2023 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-23</u>	<u>31-Δεκ-22</u>
ROE (Return On Equity) – Αποδοτικότητα Ιδίων Κεφαλαίων Κέρδη / (Ζημία) χρήσης μετά από φόρους / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων :	0,61%	79,33%
ROCE (Return On Capital Employed) – Αποδοτικότητα συνολικών απασχολούμενων κεφαλαίων Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων / (Ενεργητικό μείον Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις) :	0,96%	61,83%
Δείκτης Δανειακής Επιβάρυνσης : Συνολικός Δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού	24,86%	23,59%
Δείκτης Ρευστότητας : Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	0,21	1,53

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 ακινήτου 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 2023, της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας χωρίς να συμπεριλαμβάνεται το ακίνητο της Παλαιάς Αγοράς ανέρχεται σε € 41.495 χιλ. ενώ αντίστοιχα η λογιστική αξία (ιδιοχρησιμοποιούμενων και επενδυτικών ακινήτων πλην του ακινήτου της Παλαιάς Αγοράς) ανέρχεται σε € 15.405 χιλ.

Ακολουθεί ανάλυση της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας την 31.12.2023:

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				
<u>ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΠΑΛΑΙΟΥ ΨΥΧΙΚΟΥ:</u>				
ΜΕΛΕΤΟΠΟΥΛΟΥ 7 & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΣ (ΟΤ 161)	1.049		1.416	Υπό απαλλοτρίωση
ΑΜΑΔΡΥΑΔΩΝ & ΒΕΡΕΝΙΚΗΣ (ΟΤ 145)	1.100		1.659	Υπό απαλλοτρίωση
Π.ΝΙΡΒΑΝΑ 1 & ΧΑΛΕΠΑ (ΟΤ 137)	2.084		3.400	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		
<u>ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΑΤΟΜΕΙΟΥ</u>				
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. 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.
2. Στις 09 Ιουνίου 2023, πραγματοποιήθηκε η Τακτική Γενική Συνέλευση όπου μεταξύ άλλων έγινε αναφορά στα 100 χρόνια από την ίδρυση της Εταιρείας την 09.06.1923, καθώς και συνοπτική παρουσίαση του ιστορικού της. Στους άμεσους στόχους της Εταιρείας, μετά την απόφαση του Αρείου Πάγου, είναι οι απαραίτητες ενέργειες για την αξιοποίηση των ακινήτων για τα οποία δικαιώθηκε, καθώς και η επιδίωξη είσπραξης αποζημίωσης από το Ε.Δ.Δ.Α. Παράλληλα εξετάζεται η δυνατότητα αξιοποίησης των συμμετοχών της Εταιρείας στις δύο εταιρείες του Λαυρίου, οι οποίες διαθέτουν εκτάσεις άνω των 100 στρεμμάτων στο Λιμάνι του Λαυρίου, καθώς η πολεοδομική επίλυσή τους θα προσδώσει σημαντικές υπεραξίες.
3. Στις 13 Ιουνίου 2023 η Εταιρεία απέκτησε 15.483 μετοχές που αντιστοιχούν στο 1,9% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΕΥΡΩΑΚ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΑΡ. ΓΕΜΗ 831401000). Η εταιρεία ΕΥΡΩΑΚ είναι εταιρεία συμμετοχών η οποία κατέχει το 38,3% της EUROΤΕΡΡΑ και το 40,3% της REΒΙΚΑΤ, εταιρείες στις οποίες η ΚΕΚΡΟΨ κατέχει απευθείας το 9,22% και το 9,30% του μετοχικού τους κεφαλαίου αντίστοιχα.
4. Στις 25 Οκτωβρίου του 2023 η Εταιρεία προχώρησε στην σύναψη Ιδιωτικών Συμφωνητικών Δανείων μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν μερών «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε.» και «INTRADEVELOPMENT Α.Ε.» Το ύψος ενός εκάστου δανείου θα ανέρχεται έως διακόσιες πενήντα χιλιάδες ευρώ (€ 250.000), η διάρκεια θα είναι δέκα οκτώ μήνες από την ημερομηνία εκταμίευσής του και το ετήσιο επιτόκιο θα ανέρχεται σε 6%.

Β. Εξελίξεις και προοπτικές στην αγορά ακινήτων

Το 2023, η ελληνική αγορά ακινήτων παρά τις αναταράξεις στη διεθνή αγορά λόγω του πολέμου στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή, των έντονων πληθωριστικών πιέσεων, των αυξημένων επιτοκίων και του αυξημένου κόστους ενέργειας, επέδειξε ανθεκτικότητα. Πλήθος συναλλαγών συνέχισε να καταγράφεται στους κλάδους των γραφείων, των επαγγελματικών αποθηκών, των ξενοδοχείων και των κατοικιών. Σημαντική θετική εξέλιξη για την ελληνική οικονομία αποτέλεσε το γεγονός ότι μέσα στο έτος, οι σημαντικοί και αναγνωρισμένοι από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα οίκοι αξιολόγησης, «Standard & Poor's», «DBRS» και «Fitch» έδωσαν επενδυτική βαθμίδα στην Ελληνική Οικονομία.

Η ελληνική αγορά ακινήτων εντός της χρήσης του 2024 εκτιμούμε ότι θα συνεχίσει να κινείται θετικά. Η αυξητική τάση των δεικτών ακινήτων κατά τη διάρκεια των τελευταίων τριμήνων, καθώς και τα βασικά μακροοικονομικά μεγέθη σηματοδοτούν ότι η αγορά ακινήτων παραμένει στο ανοδικό τμήμα του οικονομικού κύκλου.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παραμένει προσηλωμένη στους στόχους της, που είναι η διατήρηση των λειτουργικών εξόδων σε χαμηλά επίπεδα, 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 καθώς και η εμπορική εκμετάλλευση των δυο ακινήτων που δεν φέρουν πλέον πολεοδομικούς και νομικούς περιορισμούς.

Γ. Μεταγενέστερα γεγονότα

Εντός του Φεβρουαρίου του 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση του διαμερίσματος στην Περσέως 1-3. Η Εταιρεία κατείχε το 50% και η τιμή πώλησης για το μερίδιο της ήταν € 500 χιλ.

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 και στην Μέση Ανατολή επηρεάζουν περαιτέρω την παγκόσμια σταθερότητα και ασφάλεια. 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 και την μείωση των ιδιωτικών επενδύσεων. 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 4.21 της Ετήσιας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023.

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 του Διοικητικού Συμβουλίου για την Εταιρική Διακυβέρνηση

Η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης συντάσσεται σύμφωνα με το άρθρα 152 και 153 του Ν.4548/2018 και το άρθρο 18 του Ν. 4706/2020, ως ειδικό τμήμα της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και περιέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που καθορίζουν οι ανωτέρω διατάξεις 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, στον Εσωτερικό Κανονισμό λειτουργίας της Εταιρείας και στις επί μέρους πολιτικές και διαδικασίες που έχει υιοθετήσει η Εταιρεία και εφαρμόζει.

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο δηλώνει ότι η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και 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 916/07/062021

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://www.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 και οι οποίες αναφέρονται και αιτιολογούνται με σαφήνεια παρακάτω, σύμφωνα με την αρχή «Συμμόρφωση ή Εξήγηση».

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 ελληνικές εταιρείες με κινητές αξίες εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά 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 2023, 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 είναι αρμόδια για την υποβολή προτάσεων στο Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με την κάλυψη κενών θέσεων, με αντικειμενικά κριτήρια και λαμβάνοντας δεόντως υπόψη, μεταξύ άλλων κριτηρίων, τα οφέλη της πολυμορφίας στο Διοικητικό Συμβούλιο, του φύλου και της εμπειρίας συμπεριλαμβανομένων, σύμφωνα με την Πολιτική Καταλληλότητας Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αποτελεί αρμοδιότητα της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων η περιγραφή του ρόλου, των ικανοτήτων και των προσωπικών χαρακτηριστικών που απαιτούνται, για την κάλυψη της συγκεκριμένης, κατά περίπτωση, θέσης, καθώς και η ανάπτυξη κριτηρίων για τον εντοπισμό και την αξιολόγηση των υποψηφίων συμβούλων. Επίσης, ως μέρος της αποστολής της μεριμνά για την κατάλληλη, αποτελεσματική και ομαλή διαδοχή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και διατυπώνει συστάσεις για το διορισμό και τον επαναδιορισμό στο Διοικητικό τόσο των Εκτελεστικών όσο και των Ανεξάρτητων Μη Εκτελεστικών Μελών. 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 αξιολόγηση θα γίνει εντός του 2024.

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

Μέρος Α. Το Διοικητικό Συμβούλιο και τα μέλη του.

I. Σύνθεση, λειτουργία και αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο που εκλέγεται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων, διοικεί την Εταιρεία και αποφασίζει για κάθε πράξη που αφορά στη διαχείριση της περιουσίας της και την εν γένει επιδίωξη του σκοπού της.

Τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως και κάθε τρίτο πρόσωπο προς το οποίο έχουν εκχωρηθεί αρμοδιότητές του έχουν καθήκον και υποχρέωση πίστης στην Εταιρεία και πρέπει να μην επιδιώκουν ίδια συμφέροντα που αντιβαίνουν με αυτά της Εταιρείας, να αποκαλύπτουν έγκαιρα τα ίδια συμφέροντά τους που ενδέχεται να ανακύψουν από συναλλαγές της Εταιρείας ή συνδεδεμένων με αυτήν προσώπων, να αποκαλύπτουν κάθε κατάσταση σύγκρουσης συμφερόντων που ανακύπτει στο πρόσωπό τους, να τηρούν αυστηρή εχεμύθεια για τις εταιρικές υποθέσεις, να τηρούν το νόμο, το Καταστατικό και τις νόμιμες αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης και να διαχειρίζονται τις εταιρικές υποθέσεις με γνώμονα την προαγωγή του εταιρικού συμφέροντος. 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, η οποία είναι σύμφωνη με το ισχύον νομικό πλαίσιο 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. Η πολιτική και η διαδικασία δεσμεύει τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, υφιστάμενα και υποψήφια, κάθε στέλεχος της Εταιρείας και τρίτο πρόσωπο στο οποίο έχουν ανατεθεί αρμοδιότητες από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, καθώς και το λοιπό προσωπικό της Εταιρείας.

Η πολιτική και διαδικασία προσδιορίζει τα καθήκοντα των Υπόχρεων Προσώπων, καθώς και την υποχρέωση πίστης στην Εταιρεία, βάσει της οποίας οφείλουν να αποφεύγουν καταστάσεις σύγκρουσης συμφερόντων καθώς και να μην αποκτούν ίδια πλεονεκτήματα και προσωπικά οφέλη σε βάρος αυτής, εκτός εάν τους έχουν παρασχεθεί ρητώς.

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και κάθε στέλεχος της Εταιρείας ή και τρίτο πρόσωπο στους οποίους έχουν εκχωρηθεί οι αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου οφείλουν να προβαίνουν σε ειδικές γνωστοποιήσεις προς την Εταιρεία προς αποφυγή πιθανών καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων, κατά την ανάληψη των καθηκόντων τους σε ετήσια βάση.

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, εθνοτικής ή κοινωνικής προέλευσης, πεποιθήσεων ή θρησκείας, αναπηρίας, ηλικίας ή σεξουαλικού προσανατολισμού.

Το σημερινό Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται κατά ποσοστό 37,5% 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 αναίτιολογητα 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 υποψηφίων 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.

VI. 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 ενημέρωσης 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.

VII. 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 εμπάθυνση 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:

- Μεγαλύτερη εξωστρέφεια
- Άσκηση εποικοδομητικότερης και πλέον τεκμηριωμένης κριτικής, και
- Ανάγκη αφιέρωσης περισσότερου χρόνου στην προετοιμασία του/της για το Διοικητικό Συμβούλιο. προς το Διοικητικό Συμβούλιο.

VIII. 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 την 27.05.2021 έχει ως ακολούθως:

- Ηλιάνα 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, ιδιαίτερος όσον αφορά την παροχή στην Εταιρεία άλλων υπηρεσιών από το νόμιμο ελεγκτή ή την ελεγκτική εταιρεία.

Πεπραγμένα Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας ΚΕΚΡΟΨ για τη χρήση του 2023.

Αναφορά Προέδρου της Επιτροπής Ελέγχου

Π. Ψυχικό 25.04.2024

Αξιότιμα μέλη της Διοίκησης και αξιότιμοι μέτοχοι και εκπρόσωποι των μετόχων της Εταιρείας,

Εκ μέρους της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας και υπό την ιδιότητά μου ως Προέδρου αυτής, σας υποβάλω την παρούσα Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής για την κλειόμενη χρήση 2023 καθώς και στις μετέπειτα ενέργειες της, μέχρι την έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της χρήσεων 2023.

Σκοπός της παρούσας Έκθεσης είναι να παρουσιάσει μια συνοπτική αλλά συνολική εικόνα του έργου της Επιτροπής Ελέγχου κατά τη διάρκεια του προηγούμενου έτους ως προς τη διασφάλιση της

συμμόρφωσης της Εταιρείας στο ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία της και τη διαχείριση σχετικών κινδύνων.

Βασικός στόχος της Επιτροπής Ελέγχου είναι η παροχή υποστήριξης προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στο πλαίσιο των θεμάτων που εμπíπτουν στις αρμοδιότητές της.

Τέλος, εκ μέρους της Επιτροπής Ελέγχου, θα ήθελα να ευχαριστήσω τη Διοίκηση της Εταιρείας, την Οικονομική Διεύθυνση, την Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, την Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης τη Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων, τη Νομική Υπηρεσία αλλά και το προσωπικό της Εταιρείας για την συνεργασία αλλά και την απρόσκοπτη και πλήρη πρόσβαση που μας παρείχε σε πληροφορίες που χρειάστηκε κατά την άσκηση των καθηκόντων της.

Με εκτίμηση

Ηλιάνα Κυρτάτα

Πρόεδρος της Επιτροπής

Εισαγωγή

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 της 27.05.2021 έχει ως ακολούθως:

- Ηλιάνα Κυρτάτα, Πρόεδρος, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό Μέλος (με αποδεδειγμένη επαρκή γνώση σε θέματα λογιστικής).
- Ευγενία Μπισάνη, 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, ιδιαίτέρως όσον αφορά την παροχή στην Εταιρεία άλλων υπηρεσιών από το νόμιμο ελεγκτή ή την ελεγκτική εταιρεία.

Η Επιτροπή Ελέγχου κατά την διάρκεια της χρήσης 2023 (από 28/04/2023 και μετά) και μέχρι τη δημοσίευση των Οικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2023 συνεδρίασε δέκα φορές παρουσία όλων των μελών της.

Έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για τη χρήση 2023

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 χρήση του 2023 (από τις 28/4/2023 και μετά) καθώς και στις μετέπειτα ενέργειες της, μέχρι την έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της χρήσεων 2023, με βάση τις αρμοδιότητές της, όπως περιγράφονται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας της, ο οποίος είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.

Η Επιτροπή συνεδρίασε δέκα (10) φορές από 28/4/2023 μέχρι και της 25/04/2024, και όπου κρίθηκε σκόπιμο συμμετείχε η Οικονομική Διευθύντρια, ο Εσωτερικός Ελεγκτής και ο υπογράφων Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής. Από τις δέκα συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου, οκτώ συνεδριάσεις αφορούσαν θέματα της χρήσης του 2023 και δύο συνεδριάσεις αφορούσαν θέματα της χρήσης του 2024. 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 ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας για τη χρήση 2023, καθώς και το περιεχόμενο των εκθέσεων του ορκωτού ελεγκτή και της συμπληρωματικής Έκθεσης Ελέγχου. Συγκεκριμένα, συναντήθηκε τέσσερις (4) φορές με τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή της Εταιρείας. Μια φορά πριν την δημοσίευση των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας προς παρουσίαση του σχεδίου των Εξαμηνιαίων Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας. Για τον έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2023 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 Μαρτίου του 2023 προς συζήτηση των ευρημάτων που έχουν προκύψει από τον έλεγχο και μια στις 25/04/2024 προς εξέταση και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αναφορικά με τις Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2023. 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.
- Διασφάλισε την κατάλληλη εναλλαγή των τακτικών ορκωτών λογιστών μετά από δέκα (10) συνεχόμενες χρήσεις και πρότεινε στο ΔΣ τον διορισμό της Compass ως νόμιμο τακτικό ορκωτό ελεγκτή – λογιστή της Εταιρείας για τη χρήση 2023,
- Επιβεβαίωσε την ανεξαρτησία του ορκωτού ελεγκτή. Η ελεγκτική εταιρεία Compass δήλωσε εγγράφως την ανεξαρτησία της αμέσως μετά την εκλογή της, καθώς επίσης και την ανεξαρτησία των εμπλεκόμενων, στον υποχρεωτικό έλεγχο, στελεχών της.
- 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 SA.

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 τη χρήση 2023 και την Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση για τη χρήση του 2023 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.

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 28/4/2023 μέχρι της 25/4/2024:

A/A	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	ΘΕΜΑΤΑ	ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΑΦΟΡΑ
1	18/5/2023	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 2023.	2023
2	8/6/2023	Παρουσίαση στην Επιτροπή της 1ης Τριμηνιαίας Έκθεσης Εσωτερικού Ελέγχου για τη χρήση του 2023.	2023
3	22/9/2023	1. Εξέταση και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αναφορικά με την Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Κατάσταση της Εταιρείας για την περίοδο 1.1. – 30.06.2023. 2. Ανάγνωση της σχετικής Έκθεσης Επισκόπησης της περιόδου 1.1. – 30.06.2023.	2023
4	3/8/2023	Παρουσίαση στην Επιτροπή της 2ης Τριμηνιαίας Έκθεσης Εσωτερικού Ελέγχου για τη χρήση του 2023.	2023
5	9/11/2023	Παρουσίαση στην Επιτροπή της 3ης Τριμηνιαίας Έκθεσης Εσωτερικού Ελέγχου για τη χρήση του 2023.	2023
6	11/1/2024	1. Κύρια θέματα που θα απασχολήσουν την Επιτροπή Ελέγχου κατά τη χρήση του 2024. 2. Καθορισμός χρονοδιαγράμματος συναντήσεων για τη χρήση του 2024. 3. Εξέταση ετήσιου αναθεωρημένου προγράμματος Εσωτερικού Ελέγχου για τη χρήση του 2024 και έγκρισή του.	2024
7	25/1/2023	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 2023. 2. Ενημέρωση επί της Ετήσιας αναφοράς για τη χρήση του 2023 της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων. 3. Παρουσίαση στην Επιτροπή της 4ης Τριμηνιαίας Έκθεσης Εσωτερικού Ελέγχου για τη χρήση του 2023 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.	2023
8	7/3/2024	1. Αυτοαξιολόγηση της Επιτροπής Ελέγχου για τη χρήση του 2023. 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 2023. 3. Αξιολόγηση του υπάρχον κανονισμού λειτουργίας της Μ.Ε.Ε. (Παράρτημα 4) και του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου (Παράρτημα 2). 3. Ενημέρωση από την Οικονομική Διεύθυνση και τον υπεύθυνο ελέγχου και υπογράφοντα Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή σχετικά με την πορεία τα τακτικού ελέγχου της χρήσης του 2023.	2023
9	4/4/2024	Παρουσίαση στην Επιτροπή της 1ης Τριμηνιαίας Έκθεσης Εσωτερικού Ελέγχου για τη χρήση του 2024.	2024

10	25/4/2024	<p>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 2023.</p> <p>2. Παρουσίαση από τον υπεύθυνο ελέγχου και υπογράφοντα Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή της Συμπληρωματικής Έκθεσης Ελέγχου.</p> <p>3. Ανάγνωση και έγκριση της Ετήσιας Έκθεσης πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για την εταιρική χρήση του 2023 καθώς και τον μετέπειτα ενεργειών της μέχρι και την έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης του 2023.</p>	2023
----	-----------	--	------

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

Β. 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 Επιτροπή είναι πλήρως ανεξάρτητη.

Όπως προβλέπεται από το άρθρο 10 του Ν. 4706/2020, οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Αποδοχών και της Επιτροπής Υποψηφιοτήτων (εφεξής «Επιτροπή»), έχουν ανατεθεί σε μία κοινή Επιτροπή.

Οι κύριες αρμοδιότητες της Επιτροπής είναι οι ακόλουθες :

Στο πλαίσιο συμμόρφωσης με τις προβλέψεις του άρθρου 11 του ν. 4706/2020 και των άρθρων 109 ως 112 του ν. 4548/2018 η Επιτροπή:

- διατυπώνει προτάσεις προς το Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικά με την πολιτική αποδοχών της Εταιρείας σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 110 του ν. 4548/2018,
- υποβάλλει προτάσεις στο Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με τις ετήσιες αποδοχές των προσώπων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της εγκεκριμένης Πολιτικής Αποδοχών,
- αξιολογεί, σε περιοδική βάση, την ανάγκη επικαιροποίησης της Πολιτικής Αποδοχών της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη τις νομοθετικές εξελίξεις και τις βέλτιστες πρακτικές,
- μεριμνά και παρακολουθεί τη διαδικασία εκτίμησης του βαθμού με τον οποίο πληρούνται τα κριτήρια απόδοσης των προσώπων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της εγκεκριμένης πολιτικής αποδοχών σύμφωνα με το άρθρο 111 του ν.4548/18,
- διατυπώνει προτάσεις σχετικά με τις αποδοχές των διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας
- υποβάλλει προτάσεις στο Διοικητικό Συμβούλιο για οποιαδήποτε επιχειρησιακή πολιτική συνδεδεμένη με αμοιβές.
- επισκοπεί το σχέδιο της ετήσιας έκθεσης αποδοχών των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και παρέχει τη γνώμη της προς αυτό πριν από την υποβολή της έκθεσης στη Γενική Συνέλευση, σύμφωνα με το άρθρο 112 του ν.4548/2018.

Στο πλαίσιο της συμμόρφωσης με το άρθρο 12 του ν. 4706/2020 στα καθήκοντα της Επιτροπής περιλαμβάνονται τα εξής:

- αξιολογεί σε ετήσια βάση το μέγεθος, τη σύνθεση, τα κριτήρια ανεξαρτησίας, την ισορροπία γνώσεων και ικανοτήτων του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με την Πολιτική Καταλληλότητας της Εταιρείας,
- υποβάλλει προτάσεις επί του περιεχομένου της Πολιτικής Καταλληλότητας, της Πολιτικής Εκπαίδευσης μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Στελεχών και των Διαδικασιών Προσλήψεων και Αξιολόγησης Στελεχών της Εταιρείας,
- υποβάλλει προτάσεις στο Διοικητικό Συμβούλιο για την ανάδειξη των υποψήφιων μελών του

στο πλαίσιο της εγκεκριμένης Πολιτικής Καταλληλότητας,

- υποβάλλει προτάσεις στο Διοικητικό Συμβούλιο για την αναθεώρηση της Πολιτικής Καταλληλότητας, εφόσον απαιτείται,
- αξιολογεί περιοδικά το μέγεθος και τη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου . και υποβάλλει προτάσεις προς εξέταση σχετικά με τη βελτιστοποίηση της σύνθεσης του,
- εξετάζει σε τακτική βάση την ανεξαρτησία των Ανεξάρτητων μη Εκτελεστικών Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και υποβάλλει προτάσεις ως προς τις ενδεδειγμένες ενέργειες σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 9 του ν.4706/2020,
- μεριμνά για την αξιολόγηση των υποψηφίων με βάση την Πολιτική Καταλληλότητας και την εισήγηση στο Διοικητικό Συμβούλιο των υποψηφίων μελών του
- συντονίζει την διαδικασία περιοδικής αυτό-αξιολόγησης του Δ.Σ, των Επιτροπών του, των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας είναι αρμόδια για την υποβολή προτάσεων στο Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με την κάλυψη κενών θέσεων, με αντικειμενικά κριτήρια και λαμβάνοντας δεόντως υπόψη, μεταξύ άλλων κριτηρίων, τα οφέλη της πολυμορφίας στο Διοικητικό Συμβούλιο, του φύλου και της εμπειρίας συμπεριλαμβανομένων, σύμφωνα με την Πολιτική Καταλληλότητας Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αποτελεί αρμοδιότητα της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων η περιγραφή του ρόλου, των ικανοτήτων και των προσωπικών χαρακτηριστικών που απαιτούνται, για την κάλυψη της συγκεκριμένης, κατά περίπτωση, θέσης, καθώς και η ανάπτυξη κριτηρίων για τον εντοπισμό και την αξιολόγηση των υποψηφίων συμβούλων. Επίσης, ως μέρος της αποστολής της μεριμνά για την κατάλληλη, αποτελεσματική και ομαλή διαδοχή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και διατυπώνει συστάσεις για το διορισμό και τον επαναδιορισμό στο Διοικητικό τόσο των Εκτελεστικών όσο και των Ανεξάρτητων Μη Εκτελεστικών Μελών

Η Σύνθεση 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 Σύνθεση 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 2023 συνεδρίασε τρεις φορές παρουσία όλων των μελών της.

Έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων για τη χρήση 2023

Η παρούσα έκθεση έχει σκοπό να περιγράψει τις ενέργειες της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας, κατά το έτος 2023 και μέχρι σήμερα.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων πραγματοποίησε συνολικά τρεις (3) συνεδριάσεις στις οποίες συμμετείχαν όλα τα Μέλη της και όλες οι αποφάσεις της ελήφθησαν ομόφωνα. Κατά τη διάρκεια κάθε συνεδρίασης ολοκληρώθηκε η εξέταση και η διευθέτηση των θεμάτων της Ημερήσιας Διάταξης, αφού προηγουμένως είχαν διανεμηθεί τα απαιτούμενα πληροφοριακά έγγραφα. Κατά τις συνεδριάσεις της προέβη 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 2023.

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

ΙΧ. Αμοιβές

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων 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 2023, 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.

ε) Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης

Μέσα στο 2023 υλοποιήθηκαν οι παρακάτω ενέργειες:

Επιθεωρήσεις της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης στα γραφεία της Εταιρείας.

Εκπαίδευση του προσωπικού σε θέματα Κανονιστικής Συμμόρφωσης, της νέας έκδοσης του Κώδικα Ηθικής και Δεοντολογίας και Πολιτικών.

Η εκπαίδευση του προσωπικού αφορά τις παρακάτω θεματικές ενότητες:

- Σύγκρουσης Συμφερόντων
- Διαφθοράς και Δωροδοκίας
- Εργασιακός εκφοβισμός, ηθική παρενόχληση, βία στον χώρο εργασίας

Έγινε επικαιροποίηση των παρακάτω Πολιτικών:

- Πολιτική Αναφορών ώστε να συμμορφωθεί με τον Ν.4990/2022
- Κώδικα Ηθικής και Δεοντολογίας
- Πολιτική Σύγκρουσης Συμφερόντων

Αλλαγές στις Διαδικασίες και τις Πολιτικές της Εταιρείας που έγιναν το προηγούμενο έτος

Το 2023 έγινε προσαρμογή του Συστήματος Διαχείρισης στις απαιτήσεις κυρίως του νέου Ν.4990/2022 περί προστασίας μαρτύρων βάσει της ευρωπαϊκής Οδηγίας 1937/2019.

Οι βασικότερες αλλαγές αφορούν τα εξής:

- Κώδικας Ηθικής και Δεοντολογίας (επικαιροποίηση)
- Πολιτική Σύγκρουσης Συμφερόντων
- Πολιτική Αναφορών

στ) 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 εγκύτως, 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 ημερησίας 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 Ημερησίας 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 παραστάτων 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 παραστάτα 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 εγκύρως, 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 εγκύρως 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 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.

- **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.
- **Ηλιάννα 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 (I.K.Y.), την Τράπεζα της Ελλάδος και το Κοινωνικό Ίδρυμα "Αλέξανδρος Σ. Ωνάσης". Εργάστηκε 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. Σχοινιάς (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 ειδίκευση 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 «Ένωσης 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 αδειας 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 Μπισσάνη (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 Αωνύμων 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 2023 επέδειξαν «επιμέλεια συνेतου 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 2023 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας συνεδρίασε είκοσι έξι (26) φορές.

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου κατά το έτος 2023 έχει ως ακολούθως:

A/A	Όνοματεπώνυμο Μέλους Δ.Σ.	Αριθμός Συνεδριάσεων που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της θητείας του	Αριθμός Συνεδριάσεων στις οποίες συμμετείχε ή εκπροσωπήθηκε
1	ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΚΛΩΝΗΣ	26	26
2	ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΝΤΩΝΑΚΟΣ	26	26
3	ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ ΑΛΕΞΟΠΟΥΛΟΣ	26	26
4	ΠΕΤΡΟΣ ΣΟΥΡΕΤΗΣ	26	26
5	ΙΩΑΝΝΗΣ ΣΧΟΪΝΑΣ	26	26
6	ΗΛΙΑΝΑ ΚΥΡΤΑΤΑ	26	26
7	ΕΥΓΕΝΙΑ ΜΠΙΤΣΑΝΗ	26	26
8	ΣΤΑΥΡΟΣ ΦΑΦΑΛΙΟΣ	26	26

Εξωτερικές – επαγγελματικές δεσμεύσεις των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

Δημήτριος Κλώνης – Πρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Επωνυμία	Ιδιότητα
ΙΝΤΡΑΚΟΜ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Εκτελεστικό Μέλος
Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ – Ι. ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ & ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Πρόεδρος Δ.Σ., Εκτελεστικό Μέλος
ΙΝΤΡΑΚΟΜ ΑΚΙΝΗΤΑ, ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Πρόεδρος Δ.Σ.

ΚΟΥΦΟΝΙΣΙΑ HOTEL & RESORT A.E.	Πρόεδρος Δ.Σ.
INTRADEVELOPMENT	Πρόεδρος Δ.Σ.
INTRACOM GROUP US INC.	Σύμβουλος
K SYSTEMS	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
ΛΗΝΟΣ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος
ΠΑΝΟΡΜΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος
INTRACOM TECHNOLOGIES Sa.r.l.	Διευθυντής

Δημήτριος Αντωνάκος – Αντιπρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Επωνυμία	Ιδιότητα
ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
TERNΑ OVERSEAS LTD	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
ΣΤΑΘΜΟΣ ΑΥΤ.ΠΛ.ΣΑΡΟΚΟΥ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΑΕ	Πρόεδρος Δ.Σ.
MALCEM CONSTRUCTION MATERIALS LTD	Διευθυντής
ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ ΑΝΑΧ ΑΕ - ΒΙΟΤΕΡ ΑΕ- ΗΛΙΟΧΩΡΑ ΑΕ	Μέλος Διοικούσας Επιτροπής
ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ ΕΤΕΘ – ΤΕΡΝΑ – ΑΒΑΞ ΠΑΝΤΕΧΝΙΚΗ	Μέλος Διοικούσας Επιτροπής
ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ ΤΕΡΝΑ ΑΕ – ΠΑΝΤΕΧΝΙΚΗ ΑΕ	Μέλος Διοικούσας Επιτροπής
ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ ΑΝΑΧ ΑΕ -ΤΕΡΝΑ ΑΕ	Μέλος Διοικούσας Επιτροπής

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

Επωνυμία	Ιδιότητα
ΣΤΑΘΜΟΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΠΛ. ΠΛΑΤΑΝΟΥ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
ΧΕΙΡΩΝ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.	Πρόεδρος Δ.Σ.
ΜΟΝΑΣΤΗΡΙΟΥ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΜΑΕ	Μέλος Δ.Σ.
ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ ΨΥΧΑΓΩΓΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
ΒΙ.ΠΑ. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
ΑΡΓΟΛΙΚΗ ΡΙΒΙΕΡΑ Α.Ε.	Διευθύνων Σύμβουλος
ΣΤΑΘΜΟΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΠΛ. ΣΑΡΟΚΟ ΚΕΡΚΥΡΑΣ ΑΕ	Εντεταλμένος Σύμβουλος
ΔΕΠΠΑΘΕ Α.Ε.	Διευθύνων Σύμβουλος
ΓΕΚ SERVICES Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.
ΣΤΑΘΜΟΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.

POLIS PARK A.E.	Μέλος Δ.Σ.
ΑΘΗΝΑΪΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.
ΕΥΡΩΑΚ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.
REBIKAT A.E.	Μέλος Δ.Σ.
EUROTERRA A.E.	Μέλος Δ.Σ.
ROM GEK CONSTRUCTION SRL	Administrator
HIGHLIGHT SRL	Administrator
ICON OOD	Manager
ICON BOROVETS EOOD	Manager
DOMUS DEVELOPMENT EOOD	Manager
ΚΑΣΣΙΟΠΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΑΕ	Διευθύνων Σύμβουλος
ΓΕΚΑ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.
ΔΙ ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.
ΑΒΛΑΚΙ Ι Β.Β.	Νόμιμος Εκπρόσωπος
ΑΒΛΑΚΙ ΙΙ Β.Β.	Νόμιμος Εκπρόσωπος
ΑΒΛΑΚΙ ΙΙΙ Β.Β.	Νόμιμος Εκπρόσωπος
ΑΒΛΑΚΙ ΙV Β.Β.	Νόμιμος Εκπρόσωπος

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	Οικονομικός Διευθυντής
ΚΟΥΦΟΝΙΣΙ HOTEL & RESORT Α.Ε.	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-ECONOMY 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 2023 έγιναν οι παρακάτω εταιρικές ανακοινώσεις :

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΕΙΣ ΣΤΟ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟ	
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	ΤΙΤΛΟΣ ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗΣ
28/4/2023	ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΗΜΕΡΟΛΟΓΙΟΥ
18/5/2023	ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ ΤΩΝ Κ.Κ. ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΕ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ Γ.Σ.
9/6/2023	ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ
15/11/2023	ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΣΧΟΛΙΑΣΜΟ ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΑΤΩΝ ΤΟΥ ΤΥΠΟΥ

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

Ο κ. Κολέτσας Αντώνης είναι πτυχιούχος του Τμήμα Οικονομικών Επιστημών του Πανεπιστημίου Πατρών, είναι Fellow A.C.C.A. (μέλος του 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 εταιρείας 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 2023

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 2023. 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 31.12.2023 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 31.12.2023, 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.

ΙΧ. 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.

Χ. 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, 26 Απριλίου 2024
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 ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Ο Κ Ε Κ Ρ Ο Ψ Α.Ε

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Ο Κ Ε Κ Ρ Ο Ψ Α.Ε (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31/12/2023, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Ο Κ Ε Κ Ρ Ο Ψ Α.Ε κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των 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.

Ουσιώδης αβεβαιότητα που σχετίζεται με τη δυνατότητα συνέχισης δραστηριότητας

Χωρίς να διατυπώνουμε επιφύλαξη στη γνώμη μας, επιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 2 των οικονομικών καταστάσεων, στην οποία περιγράφεται ότι το κεφάλαιο κίνησης είναι αρνητικό κατά € 2.684 χιλ. στις 31.12.2023. Η συνθήκη αυτή, υποδηλώνει την ύπαρξη αβεβαιότητας που μπορεί να εγείρει αμφιβολία για την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Η εταιρεία στην ανωτέρω σημείωση αναφέρει συγκεκριμένο πλάνο αποπληρωμής του εν λόγω δανεισμού της. Η γνώμη μας δεν έχει διαφοροποιηθεί σε σχέση με το θέμα αυτό.

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου

Τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των οικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως. Τα θέματα αυτά αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των οικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά. Εκτός από το θέμα που περιγράφεται στην παράγραφο της έκθεσής μας "Ουσιώδης αβεβαιότητα που σχετίζεται με τη συνέχιση δραστηριότητας", έχουμε διαπιστώσει ότι τα θέματα που περιγράφεται κατωτέρω είναι τα σημαντικότερα θέματα του ελέγχου που πρέπει να γνωστοποιείται στην έκθεσή μας.

Σημαντικό Θέμα Ελέγχου	Ελεγκτική Αντιμετώπιση
<p>Επενδυτικά ακίνητα</p> <p>Την 31 Δεκεμβρίου 2023 το κονδύλι των οικονομικών καταστάσεων «Επενδύσεις σε ακίνητα» περιλαμβάνει:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Ακίνητο που αποτιμάται στην εύλογη αξία. <p>Η αξία επενδυτικών ακινήτων αποτελεί το μεγαλύτερο μέρος του ενεργητικού της εταιρείας.</p> <p>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.</p>	<p>Οι ελεγκτικές διαδικασίες που πραγματοποιήσαμε για το κονδύλι των οικονομικών καταστάσεων «Επενδυτικά Ακίνητα» περιγράφονται κάτωθι:</p> <p>Αξιολογήσαμε την αποτίμηση ενός επενδυτικού ακινήτου.</p> <p>Αξιολογήσαμε την επάρκεια, την ανεξαρτησία και τα προσόντα του εμπειρογνώμονα.</p> <p>Αξιολογήσαμε τις παραδοχές και τις πληροφορίες που χρησιμοποιήθηκαν από τον ανεξάρτητο εκτιμητή.</p> <p>Ενημερωθήκαμε για τις πρόσφατες εξελίξεις σε εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις αναφορικά με τα επενδυτικά ακίνητα από τους νομικούς συμβούλους της εταιρείας.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Επαληθεύσαμε το κόστος κτήσης των ακινήτων.</p> <p>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.</p>
<p>Συμμετοχές</p> <p>Την 31 Δεκεμβρίου 2023 το κονδύλι των οικονομικών καταστάσεων «Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων», όπως αποτιμήθηκε στην εύλογη αξία ανέρχεται σε ποσό €5.8 εκ. περίπου, ήτοι ποσοστό 26% επί του συνόλου του ενεργητικού, το οποίο ανέρχεται σε ποσό €21 εκ. περίπου.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Για το κονδύλι των οικονομικών καταστάσεων «Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων » πραγματοποιήσαμε τις παρακάτω ελεγκτικές διαδικασίες:</p> <p>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.</p> <p>Αξιολογήσαμε την επάρκεια, την ανεξαρτησία και τα προσόντα των εμπειρογνομώνων.</p> <p>Αξιολογήσαμε τις παραδοχές και την καταλληλότητα των μεθόδων εκτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές και την εταιρεία.</p> <p>Συμφωνήσαμε την εύλογη αξία των αποτιμήσεων, με τις αξίες που παρουσιάζονται στα λογιστικά βιβλία της εταιρείας.</p> <p>Επαληθεύσαμε ότι η σχετική γνωστοποίηση στις οικονομικές καταστάσεις είναι σύμφωνη με τα οριζόμενα από τα λογιστικά πρότυπα.</p>

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31.12.2022 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την 28.04.2023 έκθεση ελέγχου με σύμφωνη γνώμη.

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 οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των 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 δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις 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.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

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

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 152 του Ν. 4548/2018.
- β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις 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 31.12.2023.
- γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Ο Κ Ε Κ Ρ Ο Ψ 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 09/06/2023 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.

5. Κανονισμός Λειτουργίας

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

6. Έκθεση Διασφάλισης επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς

Εξετάσαμε το ψηφιακό αρχείο της Εταιρείας, 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 2023, σε μορφή ΧΤΜΛ (21380004VARRLEDLGU79-2023-12-31-el).

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^{ης} 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 ΧΤΜΛ.

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 οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023, σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται από το Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση 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 2023, σε μορφή αρχείου XHTML (21380004VARRLEDLGU79-2023-12-31-el), έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.

Μαρούσι, 26 Απριλίου 2024
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



COMPASS Ορκωτοί Ελεγκτές και
Σύμβουλοι Επιχειρήσεων Μ. ΙΚΕ
Αμαρουσίου Χαλανδρίου 62,
151 25 Μαρούσι
ΑΜ ΣΟΕΛ: 198, ΑΜ ΕΛΤΕ: 69

Κωνσταντίνος Κουτρουλός
Α.Μ. ΣΟΕΛ 25 701

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

<i>Ποσά σε € ' </i>	σημ.	31/12/2023	31/12/2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού			
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	4.1	655.029	657.050
Επενδύσεις σε ακίνητα	4.2	14.891.608	14.447.790
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	4.3	5.849.593	5.525.556
Εμπορικές και λοιπές απατήσεις	4.5	2.269	2.269
Σύνολο		21.398.499	20.632.664
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Αποθέματα	4.4	493.262	0
Εμπορικές και λοιπές απατήσεις	4.5	216.101	310.866
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	4.6	17.574	88.644
Σύνολο		726.937	399.510
Σύνολο ενεργητικού		22.125.436	21.032.174
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	4.7	2.970.620	2.970.620
Διαφορά υπέρ το άρτιο	4.7	4.270.992	4.270.992
Αποθεματικά κεφάλαια	4.7	(1.683.002)	(1.902.535)
Αποτελέσματα εις νέο		7.873.479	7.791.637
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		13.432.090	13.130.715
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	4.8	2.908.631	2.748.577
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	4.9	7.560	4.830
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις		13.893	13.893
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	4.10	2.352.057	4.873.058
Σύνολο		5.282.142	7.640.358
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	4.11	263.394	173.188
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	4.10	3.147.811	87.912
Σύνολο		3.411.205	261.101
Σύνολο Υποχρεώσεων		8.693.346	7.901.459
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		22.125.436	21.032.174

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

<i>Ποσά σε € '</i>	σημ.	31/12/2023	31/12/2022
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	4.12	13.216	16.316
Αποτέλεσμα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	4.2	426.000	13.762.000
Μείον : Δαπάνες εκμετάλλευσης	4.13	(211.615)	(259.383)
Μικτό κέρδος / (Ζημία)		227.602	13.518.933
Λειτουργικά έξοδα	4.13	(221.810)	(227.256)
Αποτέλεσμα από την επαναφορά στο κόστος κτήσης αποαναγνωρισμένων ακινήτων	4.15	511.079	0
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	4.12	8.556	1.661
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)	4.16	8.322	(195.320)
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		533.749	13.098.018
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	4.17	(353.772)	(254.389)
Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων		179.977	12.843.629
(Έξοδο) / Έσοδο φόρου	4.18	(98.135)	(2.427.471)
Κέρδη / (Ζημία) περιόδου μετά από φόρους (α)		81.842	10.416.158
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου :			
<u>Ποσά που αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους</u>			
Αποθεματικό από Αναπροσαρμογή Συμμετοχών σε Εύλογη Αξία	4.3	284.038	16.761
Φόρος εισοδήματος στοιχείων των λοιπών συνολικών εσόδων	4.8	(62.488)	(3.687)
<u>Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους</u>			
Επανεκτίμηση υποχρεώσεων/παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Αναλογ.κέρδος) μετά από αναβαλλόμενη φορολογία	4.9	(2.016)	0
Λοιπά συνολικά έσοδα / (Έξοδα) μετά από φόρους (β)		219.533	13.073
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους (γ)=(α)+(β)		301.375	10.429.231
Βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή (€/μετοχή)	4.19	0,0041	0,5260
Προσδιορισμός Κονδυλίου: Κέρδη/(Ζημίες) Προ Φόρων Χρηματοδοτικών, Επενδυτικών Αποτελεσμάτων και Συνολικών Αποσβέσεων			
Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων		179.977	12.843.629
Πλέον: Χρηματοοικονομικά Αποτελέσματα		353.772	254.389
Πλέον: Αποσβέσεις		7.269	6.050
Κέρδη/(Ζημίες) Προ Φόρων Χρηματοδοτικών, Επενδυτικών Αποτελεσμάτων και Συνολικών Αποσβέσεων		541.018	13.104.068

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 1/1/2022	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

Ποσά σε € '	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά κεφάλαια	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1/1/2023	2.970.620	4.270.992	(1.902.535)	7.791.637	13.130.715
Κέρδη περιόδου	0	0	0	81.842	81.842
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων για την περίοδο 1/1/-31/12/2023					
Αποθεματικό από Αναπροσαρμογή Συμμετοχών σε Εύλογη Αξία			284.038		284.038
Φόρος εισοδήματος στοιχείων των λοιπών συνολικών εσόδων			(62.488)		(62.488)
Αναλογιστικά κέρδη/ζημιές απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια			(2.016)		(2.016)
Κέρδος/ (ζημιά) αναγνωρισμένο απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια	0	0	219.533	0	219.533
Συνολικό αναγνωρισμένο κέρδος/ (ζημιά) περιόδου	0	0	219.533	81.842	301.375
Υπόλοιπο την 31/12/2023	2.970.620	4.270.992	(1.683.002)	7.873.479	13.432.090

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 αποθεμάτων

(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

Αγορά χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση

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.	31/12/2023	31/12/2022
	179.977	12.843.629
(i)	(575.324)	(13.308.426)
	(395.347)	(464.797)
	0	0
	111.487	65.732
	70.956	(47.469)
	182.442	18.263
	(212.905)	(446.534)
	(819)	(750)
	(252.098)	(111.111)
	(465.822)	(558.395)
	(5.249)	(33.500)
	(40.000)	0
	(45.249)	(33.500)
	490.000	0
	(50.000)	(50.000)
	440.000	(50.000)
	(71.070)	(641.895)
	88.644	730.539
4.6	17.574	88.644

Σημ. (i)

Ποσά σε € '

Προσαρμογές στα Κέρδη για:

Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων

Αποτελέσματα από αναγνώριση ακινήτων

Μεταβολή στην υποχρέωση παροχών στο προσωπικό

Προβλέψεις-Απομειώσεις-Αναστροφές

Αποτελέσματα απο Αναπρ/γή Επενδύσεων σε ακίνητα

Έξοδα τόκων

Σύνολο

σημ.	31/12/2023	31/12/2022
4.1	7.269	6.050
4.15	(511.079)	0
4.9	714	0
4.16	0	193.134
4.2	(426.000)	(13.762.000)
4.17	353.772	254.389
	(575.324)	(13.308.426)

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 26η Απριλίου 2024.

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 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 προσέλευσης 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 2023 (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.

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Στις 31 Δεκεμβρίου του 2023 το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας εμφανίζεται αρνητικό κατά € 2.684 χιλ. λόγω του ότι η υποχρέωση που απορρέει από το ομολογιακό δάνειο προς την Τράπεζα Alpha Bank ποσού € 3.150 χιλ. καθίσταται ληξιπρόθεσμη στις 31 Οκτωβρίου 2024, με αποτέλεσμα το σύνολο της υποχρέωσης του δανείου να απεικονιστεί πλέον στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι μέχρι τον Οκτώβριο του 2024 θα έχει ολοκληρώσει την μερική εκμετάλλευση του ακινήτου επτά στρεμμάτων στην ΝΕΦΕΛΗΣ 6 ώστε να προχωρήσει στην ολική εξόφληση της συγκεκριμένης δανειακής της υποχρέωσης προς την Alpha Bank.

Η Διοίκηση λαμβάνοντας υπόψη το ανωτέρω σχέδιο και εξετάζοντας τα ταμειακά διαθέσιμα υπόλοιπα όπως αυτά έχουν διαμορφωθεί μετά και την πώληση του διαμερίσματος στην Περσέως 1-3 καθώς και τις υποχρεώσεις που καλείται να εξυπηρετήσει η Εταιρεία τους επόμενους 12 μήνες, θεώρησε ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις και θα συνεχίσει να υιοθετεί την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας για τη σύνταξη των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2023.

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 01/01/2023 ή μεταγενέστερα.

- **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 ανασφάλισης 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 ανασφάλισης 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. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις. 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. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις. 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. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις. 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. Οι τροποποιήσεις

δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις. 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. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος»: Διεθνής Φορολογική Μεταρρύθμιση – Πρότυποι Κανόνες του Πυλώνα ΙΙ (εφαρμόζεται άμεσα και για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν από την 01/01/2023)**

Τον Μάιο του 2023, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος» σχετικά με τους Κανόνες του Πυλώνα Δύο της Διεθνούς Φορολογικής Μεταρρύθμισης. Οι τροποποιήσεις εισήγαγαν: α) μια προσωρινή εξαίρεση από τις απαιτήσεις αναγνώρισης για τη λογιστικοποίηση των αναβαλλόμενων φόρων που προκύπτουν από την εφαρμογή της διεθνούς φορολογικής μεταρρύθμισης (Πυλώνας ΙΙ) και β) πρόσθετες γνωστοποιήσεις για τις επηρεαζόμενες επιχειρήσεις. Οι οικονομικές οντότητες μπορούν να εφαρμόσουν άμεσα την προσωρινή εξαίρεση, αλλά οι γνωστοποιήσεις απαιτούνται για την ετήσια περίοδο που ξεκινά από την 1η Ιανουαρίου 2023 και μετά. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2023.

- **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 έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2024.

- **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 βραχυπρόθεσμο ή μακροπρόθεσμο 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 έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2024.

Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ ή δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

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

- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών ροών» και στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»: Ρυθμίσεις Χρηματοδότησης Προμηθευτή (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2024)

1. Τον Μάιο του 2023, το Διεθνές Συμβούλιο Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις ("Supplier Finance Arrangements"), οι οποίες τροποποίησαν το ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και το ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις». Το IASB εξέδωσε τις Ρυθμίσεις Χρηματοδότησης Προμηθευτή απαιτώντας από μια οικονομική οντότητα να παρέχει επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις σχετικά με τις ρυθμίσεις χρηματοδότησης προμηθευτή. Οι τροποποιήσεις απαιτούν επιπλέον γνωστοποιήσεις που συμπληρώνουν τις υπάρχουσες γνωστοποιήσεις στα δύο αυτά πρότυπα. Οι εν λόγω γνωστοποιήσεις έχουν ως σκοπό να βοηθήσουν τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων α) να αξιολογήσουν τον

τρόπο που οι ρυθμίσεις χρηματοδότησης προμηθευτή επηρεάζουν τις υποχρεώσεις και τις ταμειακές ροές μιας οικονομικής οντότητας, και β) να κατανοήσουν την επίδραση των ρυθμίσεων χρηματοδότησης προμηθευτή στους κινδύνους ρευστότητας και πώς θα μπορούσε να επηρεαστεί η οικονομική οντότητα εάν τα εν λόγω χρηματοοικονομικά εργαλεία δεν είναι πλέον διαθέσιμα. Οι τροποποιήσεις στο IAS 7 και το IFRS 7 ισχύουν για τη λογιστική περίοδο από την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024. 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 ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος»: Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2025)

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

Συμφηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμφηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης μόνο όταν η Εταιρεία έχει νομικά το δικαίωμα αυτό και προτίθεται να τα συμφηφίσει σε καθαρή βάση μεταξύ τους ή να απαιτήσει το περιουσιακό στοιχείο και να διακανονίσει 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 επιμετρώνται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών

ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

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 φορολογικές 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 προβλεβημένης 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 αντανakλά 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, εκπώσεις 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 $\pm 52,3$ χιλιάδες ευρώ κατά την 31.12.2023 έναντι $\pm 49,4$ χιλιάδες ευρώ κατά την 31.12.2022.

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 τρεις συμμετοχές πλέον (σημείωση 4.3.) που επιμετρώνται σε εύλογη αξία και κατατάσσονται στο Επίπεδο 3.

	31/12/2023			
	ΣΥΝΟΛΟ	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Επενδύσεις σε ακίνητα	14.188.000	0	0	14.188.000
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	5.849.593	0	0	5.849.593
Σύνολο	20.037.593	0	0	20.037.593

	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

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 «κίνδυνος 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 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022:

<i>Ποσά σε € ' </i>	31/12/2023			
	Βραχυπρόθεσμες		Μακροπρόθεσμες	
	εντός 6 μηνών	6 έως 12 μήνες	1 έως 5 έτη	αργότερο από 5 έτη
Δανεισμός	0	3.287.023	2.405.057	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	0	13.893	0
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	130.761	132.633	0	0
Σύνολο	130.761	3.419.656	2.418.950	0

<i>Ποσά σε € ' </i>	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

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 μέρισμα 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 2023 και στις 31 Δεκεμβρίου 2022 αντίστοιχα έχουν ως εξής:

<i>Ποσά σε € ' </i>	31/12/2023	31/12/2022
Δανεισμός	5.499.868	4.960.971
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-17.574	-88.644
Καθαρός δανεισμός	5.482.294	4.872.327
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	13.432.090	13.130.715
Καθαρός δανεισμός	5.482.294	4.872.327
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	18.914.384	18.003.041
Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης	28,98%	27,06%

4. Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις

4.1. Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία.

Ο λογαριασμός ενσώματων ακινητοποιήσεων την 31η Δεκεμβρίου 2023 στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε € '	Γήπεδα Οικόπεδα	Κτίρια	Λοιπά	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Κόστος Κτήσης την 1/1/2022	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 1/1/2022	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 Χρήσης	0	(5.105)	(945)	0	(6.050)
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	657.050
Προσθήκες	0	4.600	649	0	5.249
Αποσβέσεις Περιόδου	0	(6.267)	(1.001)	0	(7.269)
Κόστος κτήσης την 31/12/2023	601.346	448.233	188.727	0	1.238.305
μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0	(397.265)	(186.011)	0	(583.276)
Καθαρή λογιστική αξία την 31/12/2023	601.346	50.967	2.716	0	655.029

Ανάλυση Ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου:

Περιγραφή	Επιφάνεια (Μ ²)	Κατάσταση	Αντικειμενική Αξία Ποσά σε χιλ. €
ΓΡΑΦΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ: ΔΑΦΝΗΣ-ΔΑΒΑΚΗ-ΣΤΕΦΑΝΑΚΟΥ- ΑΝΩΝΥΜΗ (ΟΤ 89)	ΟΙΚΟΠΕΔΟ 5.056,00 ΚΤΙΡΙΟ 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 επί της τριτανακοπής, ο Δήμος Φιλοθέης- Ψυχικού άσκησε έφεση ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας, επί της οποίας εκδόθηκε 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 απαλλοτριώσεως 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 διαβιβάστηκε στην Περιφέρεια Αττικής, η οποία, με βάση τα αναγραφόμενα στην απόφαση του ΣτΕ, διατύπωσε την άποψη ότι δεν υφίσταται απόφαση άρσης απαλλοτρίωσης και ανέπεμψε το φάκελο στο ΥΠΕΝ, το οποίο τον επαναδιαβίβασε εμμένοντας στην αρμοδιότητά της. Μετά ταύτα ο

φάκελος διαβιβάστηκε στο Δήμο προκειμένου αυτός να προβεί σε ενέργειες με βάση τις διατάξεις του ν. 4759/2020, όπου και εκκρεμεί. Ενόψει των ανωτέρω η Εταιρεία εξετάζει τις περαιτέρω ενέργειές της και ειδικότερα εάν θα υποβάλει νέο αίτημα άρσης ρ.α. με βάση τις διατάξεις του ν. 4759/2020 ή θα προβεί στις απαιτούμενες ενέργειες για την δικαστική διεκδίκηση αποζημίωσης λόγω ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του ακινήτου.

4.2. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ο λογαριασμός Επενδύσεις σε ακίνητα την 31η Δεκεμβρίου 2023 αναλύεται ως εξής:

<i>Ποσά σε € '</i>	Γήπεδα Οικόπεδα	Κτίρια	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Κόστος Κτήσης την 1/1/2022	55.881	190.998	631.724	878.603
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις-Απομειώσεις	0	(190.998)	0	(190.998)
Λογιστική αξία την 1/1/2022	55.881	0	631.724	687.605
Επαναφορά επενδυτικού ακινήτου σε εύλογη αξία	13.762.000	0	0	13.762.000
Διαγραφές	(1.814)	0	0	(1.814)
Κόστος Κτήσης την 31/12/2022	13.816.067	190.998	631.724	14.638.789
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0	(190.998)	0	(190.998)
Λογιστική αξία την 31/12/2022	13.816.067	0	631.724	14.447.791
Επαναφορά επενδυτικού ακινήτου σε ιστορικό κόστος	17.818	0	0	17.818
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	426.000	0	0	426.000
Κόστος Κτήσης την 31/12/2023	14.259.885	190.998	631.724	15.082.606
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις-Απομειώσεις	0	(190.998)	0	(190.998)
Λογιστική αξία την 31/12/2023	14.259.885	0	631.724	14.891.608

Η ανάλυση Επενδύσεων σε ακίνητα είναι η εξής:

Περιγραφή	Επιφάνεια (Μ²)	Κατάσταση
<u>ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΠΑΛΑΙΟΥ ΨΥΧΙΚΟΥ</u>		
ΜΕΛΕΤΟΠΟΥΛΟΥ 7 & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΣ (ΟΤ 161)	1.049	Υπό απαλλοτρίωση
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
<u>ΠΑΛΑΙΑ ΑΓΟΡΑ (ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ)</u>		
ΚΟΝΤΟΛΕΟΝΤΟΣ -ΠΑΣΧΑΛΙΑΣ- ΧΡΥΣΑΝΘΕΜΩΝ.- ΟΙΚΟΠΕΔΟ	7.230	Επικαρπία
ΑΜΑΡΡΥΛΙΔΟΣ (ΟΤ 69) ΚΤΙΡΙΟ	973	Επικαρπία
<u>ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΑΤΟΜΕΙΟΥ</u>		
ΠΕΡΣΕΩΣ 11 -19 & ΑΝΩΝΥΜΟΣ (ΟΤ 132)	5.829	Υπό απαλλοτρίωση
ΝΕΦΕΛΗΣ 6 -ΗΡΑΣ – ΠΕΡΣΕΩΣ (ΟΤ 133)	7.094	

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.

Αναφορικά με το οικοπέδο στην ΝΕΦΕΛΗΣ 6 – ΗΡΑΣ – ΠΕΡΣΕΩΣ (ΟΤ 133), η Εταιρεία έχει προχωρήσει στην αποτίμηση του στην εύλογη αξία καθώς για το συγκεκριμένο ακίνητο δεν υπάρχει κανένας νομικός και πολεοδομικός περιορισμός. Η εύλογη αξία του ακινήτου προσδιορίστηκε με την συγκριτική μέθοδο από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή. Η Τιμή Μονάδας Πώλησης (/τμ) προσδιορίστηκε σε € 2.000 έναντι € 1.940 την προηγούμενη χρήση και ως αποτέλεσμα η εύλογη αξία του οικοπέδου αυξήθηκε κατά € 426 χιλ.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023 η τιμή μονάδα πώλησης διέφερε κατά +/-5% από την αποτίμηση που χρησιμοποιήθηκε, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση, € 712 χιλ. χαμηλότερη ή υψηλότερη, έναντι € 688 χιλ. χαμηλότερη ή υψηλότερη για την αντίστοιχη εκτίμηση της 31.12.2022.

Για το οικοπέδο που βρίσκεται στην Νεφέλης 11 - 19 (ΟΤ 132) ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες μεταγραφής του στο Εθνικό Κτηματολόγιο εντός του Β τριμήνου του 2023 και λόγω των πολεοδομικών περιορισμών που υπάρχουν καθώς το οικοπέδο τελεί υπό απαλλοτρίωση από το Δήμο Φιλοθέης - Ψυχικού, το ακίνητο αναγνωρίστηκε στις Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου στο ιστορικό κόστος κτήσης. Το κέρδος από τη αναγνώριση του καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα της χρήσης στο κονδύλι «Αποτέλεσμα από την επαναφορά στο κόστος κτήσης αποαναγνωρισμένων ακινήτων».

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

- Όσον αφορά στο ΟΤ 137, εκδόθηκε 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 απαλλοτρίωσης ακινήτου της Εταιρείας στο εν λόγω ΟΤ. Στη συνέχεια και μετά από τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου το ΟΤ 137, κατέστη οικοδομήσιμο και 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 απόφασης του Νομάρχη επί της οποίας εκδόθηκε η με αριθμό 1436/2016 απόφαση του ΣτΕ, με την οποία ακυρώθηκε η ως άνω απόφαση Νομάρχη (7577/443/04.04.2007). Η Εταιρεία προέβη 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 το 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 Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ), προς έλεγχο και περαιτέρω ενέργειες, προκειμένου να εισαχθεί στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ στα πλαίσια της διαδικασίας έκδοσης ΠΔ για την αιτούμενη τροποποίηση.

Επειδή η διαδικασία παρέμενε αδικαιολόγητα στάσιμη στο ΥΠΕΝ για μεγάλο χρονικό διάστημα, η Εταιρεία κατέθεσε ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, την από 11.07.2023 και με αριθμ. καταθ. ΜΣ 1082/11-07-2023 αίτησή της (αρ. 3 Ν. 3068/2002) για τη συμμόρφωση της Διοίκησης προς την ως άνω υπ' αριθμ. 1107/2001 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών (Τμήμα Α1 - Ακυρωτικό). Εν τω μεταξύ και στα πλαίσια της διαδικασίας συμμόρφωσης το Υπουργείο προχώρησε τη διαδικασία και προέβη στη σύνταξη σχεδίου Προεδρικού Διατάγματος, το οποίο απεστάλη στο ΣτΕ για την έκδοση Πρακτικού Επεξεργασίας, όπου και εκκρεμεί από 15.03.2024. Περαιτέρω, η αίτηση συμμόρφωσης συζητήθηκε στις 08.01.2024 και εκδόθηκε το υπ' αριθμ. ΠΣ61/23.1.2024 Πρακτικό του

Τριμελούς Συμβουλίου του αρ. 2 Ν. 3068/2002 του ως άνω Δικαστηρίου – Τμήμα Α', δυνάμει του οποίου η συζήτηση της ως άνω αίτησης συμμόρφωσης αναβλήθηκε για τις 03.06.2024, προκειμένου να ολοκληρωθεί πλήρως η διαδικασία συμμόρφωσης της διοίκησης με την έκδοση του ΠΔ περί τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου, ώστε το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο.

Με την με αριθμό 672/2006 απόφαση του ΣΤΕ, η οποία εκδόθηκε κατόπιν εφέσεως που άσκησε ο Δήμος Ψυχικού κατά της 1051/2001 Αποφάσεως του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών (Τμήμα Α1 - Ακυρωτικό), έγινε δεκτή αίτηση της Εταιρείας για την άρση της απαλλοτριώσεως α. στο περιβαλλόμενο από τις οδούς Δόλασις, Ελίκας Αθανασιάδη 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 οικόπεδα συνολικής εκτάσεως 5.791 Μ2 (κατά νεότερη 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 στο ΟΤ 132 (συνολικής εκτάσεως περίπου 6,8 στρεμμάτων) τροποποιήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο και αυτά κατέστησαν οικοδομήσιμα και 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 βρίσκονται τρεις -ήδη μεταβιβασθείσες από την Εταιρεία- οριζόντιες ιδιοκτησίες.

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, καθώς και την με αριθ. Ε' 743/2006 αίτηση αναστολής εκτελέσεως της ως άνω αποφάσεως. Η αίτηση αναστολής απορρίφθηκε με την με αριθμό 932/2006 απόφαση της Επιτροπής Αναστολών του Συμβουλίου της Επικρατείας και επί της αιτήσεως ακύρωσης εκδόθηκε 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»).

Το ακίνητο συμπεριλαμβάνεται στην ως άνω έκταση - Λατομείο, αλλά στην εντός σχεδίου περιοχή αυτής. Επί της αγωγής του Ελληνικού Δημοσίου εκδόθηκε εν κατακλείδι η 747/2022 απόφαση του Αρείου Πάγου, η οποία απέρριψε την αγωγή όσον αφορά την εντός σχεδίου επιδικη έκταση. Μετά την έκδοση της εν λόγω απόφασης η Εταιρεία προέβη στις απαιτούμενες ενέργειες ώστε τα εν λόγω ακίνητα να καταχωρηθούν στο Κτηματολόγιο ως της πλήρους ιδιοκτησίας της και η σχετική διαδικασία έχει ολοκληρωθεί.

Όσον αφορά το υπό στοιχείο δ. ακίνητο, στο ΟΤ 161, η Εταιρεία υπέβαλε αίτηση για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης. Η αίτηση εξετάστηκε από το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, το οποίο εισηγήθηκε θετικά και στη συνέχεια εκδόθηκε 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 αποχαρακτηρίστηκε το ακίνητο από χώρο κοινόχρηστου πρασίνου και κατέστη οικοδομήσιμος χώρος. 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 αίτηση και η παρέμβαση μετά από επανειλημμένες αναβολές (δικάσιμοι 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) συζητήθηκαν κατά τη δικάσιμο της 16.03.2022.

Επί των ως άνω αίτησης ακύρωσης και παρέμβασης, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. Α1608/2023 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας (Τμήμα Ε') με την οποία έγινε δεκτή η ως άνω αίτηση ακύρωσης του

Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού, απορρίφθηκε η παρέμβαση της Εταιρείας, ακυρώθηκε το ως άνω από 10.09.2018 Π.Δ. και η υπόθεση αναπέμφθηκε στη Διοίκηση, προκειμένου επισπεύδοντας τις νόμιμες διαδικασίες να προβεί σε νέα, νόμιμη κρίση ως προς τη ρύθμιση του πολεοδομικού καθεστώτος του ΟΤ 161 κατά τα ειδικότερα αναφερόμενα στο σκεπτικό της ως άνω απόφασης.

- Όσον αφορά το ΟΤ 145, 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 εν λόγω Ο.Τ. Επ' αυτής εκδόθηκε 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 αποχαρακτηριστεί 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 το 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 συνεδρίασής 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, στα πλαίσια της διαδικασίας έκδοσης ΠΔ για την αιτούμενη τροποποίηση. Επειδή η διαδικασία παρέμενε αδικαιολόγητα στάσιμη στο ΥΠΕΝ για μεγάλο χρονικό διάστημα, η Εταιρεία κατέθεσε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας, την από 11.07.2023 και με αριθμ. πρωτ. Π5258/11.07.2023 αίτησή της (αρ. 3 Ν. 3068/2002) για τη συμμόρφωση της Διοίκησης προς την ως άνω υπ' αριθμ. 975/2007 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας (Τμήμα Ε'). Εν τω μεταξύ και στα πλαίσια της διαδικασίας συμμόρφωσης το Υπουργείο προχώρησε τη διαδικασία και προέβη στη σύνταξη σχεδίου Προεδρικού Διατάγματος, το οποίο απεστάλη στο ΣΤΕ για την έκδοση Πρακτικού Επεξεργασίας, όπου και εκκρεμεί από 19.03.2024. Περαιτέρω η αίτηση συμμόρφωσης συζητήθηκε στις 13.12.2023 και εκδόθηκε το υπ' αριθμ. Ρ6/19.02.2024 Πρακτικό του Τριμελούς Συμβουλίου του αρ. 2 Ν. 3068/2002 του ως άνω Δικαστηρίου – Τμήμα Ε' με το οποίο αναβλήθηκε η συζήτηση της αίτησης συμμόρφωσης για τη δικάσιμο της 22.05.2024, προκειμένου να ολοκληρωθεί πλήρως η διαδικασία συμμόρφωσης της διοίκησης με την έκδοση του ΠΔ περί τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου, ώστε το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο.

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, πραγματογνώμονας, ο οποίος αφού, σύμφωνα με το διατακτικό της ως άνω απόφασης, δώσει το νόμιμο όρκο ενώπιον του ως άνω Δικαστηρίου και αφού λάβει γνώση όλων των στοιχείων της δικογραφίας, 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 του 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, καθώς και να απαντήσει στα ερωτήματα που τίθενται στο διατακτικό της ως άνω απόφασης.

Ο ως άνω ορισθείς πραγματογνώμονας ορκίστηκε, 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.

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 εκδόθηκε η με αριθμό 2638/2019 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου, η οποία δέχθηκε την παρέμβασή της εταιρείας, 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, ορίστηκε 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 και εκδόθηκε η υπ’ αριθμ. Α246/2024 απόφαση του ΣτΕ (Τμήμα Ε΄) με την οποία απορρίφθηκε η έφεση του Σωματείου. Αναμένεται η δημοσίευση του κειμένου της εν λόγω απορριπτικής απόφασης.

β. Το σωματείο με την επωνυμία «Ένωση Ιδιοκτητών Ψυχικού» και κάτοικος της περιοχής 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 Σύνοψης του Ε' Τμήματος κατά τη δικάσιμο της 09.03.2022.

Κατά την ως άνω δικάσιμο της 09.03.2022, η υπόθεση συζητήθηκε και εκδόθηκε η υπ' αριθμ. Α1595/20-9-2023 απόφαση του ΣτΕ (Τμήμα Ε') με την οποία απορρίφθηκε η ως άνω έφεση του Σωματείου.

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 Νεωτέρων 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 ακύρωσης και Παρέμβασης ορίσθηκε 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 ορίσθηκε 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 απόφαση δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ με αριθμ. 46955/1.2.2023, η υπόθεση συζητήθηκε ενώπιον του ως άνω Δικαστηρίου στις 08.02.2023 και εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 796/2023 απόφαση αυτού η οποία κατήργησε τη δίκη, λόγω της έκδοσης της 795/2023 απόφασης του εν λόγω Δικαστηρίου για το αυτό θέμα.

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 Νεότερων 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 ορίσθηκε 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 ορίσθηκε 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 με αριθμ. 46955/1.2.2023, η υπόθεση συζητήθηκε ενώπιον του ως άνω Δικαστηρίου στις 08.02.2023 και εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 795/2023 απόφαση με την οποία το Δικαστήριο ακύρωσε την προσβαλλόμενη απόφαση της Υπουργού

Πολιτισμού και Αθλητισμού, ως ανυπόστατη, λόγω πλημμελούς δημοσίευσης αυτής στο ΦΕΚ και ειδικότερα για το λόγο ότι δεν δημοσιεύθηκε το πλήρες κείμενο αυτής.

Η Εταιρεία έχει ήδη προβεί στις απαιτούμενες διαδικασίες για την ορθή αναδημοσίευση σε ΦΕΚ της ανωτέρω απόφασης και ειδικότερα στην υποβολή σχετικού αιτήματος στο Υπουργείο Πολιτισμού και ήδη το αίτημα εκκρεμεί προς εξέταση ενώπιον του Κεντρικού Συμβουλίου Νεότερων Μνημείων.

ε. Κατετέθη ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών προσφυγή της Εταιρείας και ενοικιαστή κατά των τεκμαιρόμενων σιωπηρών απορριψεων 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 ενοικιαστής 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 προσδιορίστηκε προς συζήτηση ενώπιον του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών για τη δικάσιμο της 26.04.2023 και εν συνεχεία η συζήτηση αναβλήθηκε για τις δικασίμους της 27.09.2023, της 13.12.2023 και της 14.02.2024 κατά την οποία η υπόθεση συζητήθηκε και πλέον εκκρεμεί η έκδοση απόφασης.

Κατετέθη ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών, παρέμβαση της Εταιρείας και του δεύτερου ενοικιαστή για την απόρριψη της προσφυγής που έχει ασκήσει ο Δήμος Φιλοθέης – Ψυχικού ενώπιον του ως άνω Δικαστηρίου κατά της τεκμαιρόμενης σιωπηρής απόρριψης της προσφυγής του ενώπιον της Ειδικής Επιτροπής του αρ. 152 ν.3463/2006 και της απόφασης του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής για την ακύρωση της Α.Π. 6535/19-05-2020 απόφασης του Αντιδημάρχου Θεμάτων Δομημένου Περιβάλλοντος και Τοπικής Ανάπτυξης του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού με την οποία είχε απορριφθεί αίτηση ενοικιαστή με την οποία 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 φρούτων και λαχανικών κλπ. στο κτήριο της Παλαιάς Αγοράς Ψυχικού το οποίο κατάστημα είχε μισθώσει από την Εταιρεία για την άσκηση της ως άνω δραστηριότητάς του.

Επίσης, κατετέθη ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών, παρέμβαση της Εταιρείας και τρίτης ενοικιαστριάς για την απόρριψη της προσφυγής που έχει ασκήσει ο Δήμος Φιλοθέης – Ψυχικού ενώπιον του ως άνω Δικαστηρίου κατά της τεκμαιρόμενης σιωπηρής απόρριψης της προσφυγής του ενώπιον της Ειδικής Επιτροπής του αρ. 152 ν.3463/2006 και της απόφασης του Συντονιστή της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής για την ακύρωση της Α.Π. 7270/02-06-2020 απόφασης του Αντιδημάρχου Θεμάτων Δομημένου Περιβάλλοντος και Τοπικής Ανάπτυξης του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού με την οποία είχε απορριφθεί αίτηση της ενοικιαστριάς με την οποία ζητούσε να της 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 ειδών παντοπωλείου στο κτήριο της Παλαιάς Αγοράς Ψυχικού το οποίο κατάστημα είχε μισθώσει από την Εταιρεία για την άσκηση της ως άνω δραστηριότητάς του.

Οι ως άνω προσφυγές του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού και οι παρεμβάσεις της Εταιρείας εκκρεμούσαν προς συζήτηση ενώπιον του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών για τη δικάσιμο της 16.11.2023 και εν συνεχεία η συζήτηση αναβλήθηκε για τη δικάσιμο της 11.01.2024 κατά την οποία οι υποθέσεις συζητήθηκαν και πλέον εκκρεμεί η έκδοση αποφάσεων.

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 ζητά τη 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. Επί της αγωγής αυτής εκδόθηκε 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. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τα ανωτέρω επί της εν λόγω αίτησης ακύρωσης και παρέμβασης, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. Α1608/2023 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας (Τμήμα Ε') με την οποία έγινε δεκτή η ως άνω αίτηση ακύρωσης του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού, απορρίφθηκε η παρέμβαση της Εταιρείας, ακυρώθηκε το ως άνω από 10.09.2018 Π.Δ. και η υπόθεση αναπέμφθηκε στη Διοίκηση, όπως λεπτομερώς προεκτέθηκε.

Ενόψει των ανωτέρω, κατατέθηκε από την Εταιρεία ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, η από 14.11.2023 κλήση της με την οποία ζητείται να ορισθεί νέα ημερομηνία και τόπος προς συζήτηση της ως άνω κατατεθείσας στις 23.06.2020 αγωγής της. Αναμένεται ο προσδιορισμός δικασίμου για την συζήτηση της ως άνω αγωγής της Εταιρείας.

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 και της εταιρείας συμμετοχών των ανωτέρω δυο εταιρειών. 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.
- Στο 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.
- Στο 1,9% του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας ΕΥΡΩΑΚ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. Η εταιρεία ΕΥΡΩΑΚ κατέχει το 38,3% της EUROTERRA και το 40,3% της REBIKAT.

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

Εταιρεία	Εύλογη Αξία Ακίνητης Περιουσίας	Ακίνητο	Μέθοδος	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Τιμή πώλησης € / τ.μ.	Προεξ/ικό επτόκιο (%)	Συντ. Κεφ/ίσης (%)	Exit yield
EUROTERRA	75.500.000	Εύλογη Αξία Οικοπέδου Εύλογη Αξία υπαρχόντων κτιρίων Εύλογη Αξία Οικοπέδου προς Ανάπτυξη	Συγκριτική Μέθοδος Εισοδηματική Μέθοδος με άμεση κεφαλαιοποίηση 50% Υπολειμματική Μέθοδος & 50% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	3-14/τ.μ 3-25/τ.μ	465 2.500-3.000	11,50%	8,25% - 8,5%	8,50%
REBIKAT (50% της αξίας του Οικοπέδου)	2.866.000	Εύλογη Αξία Οικοπέδου και Κτίσματος προς Ανάπτυξη	Υπολειμματική Μέθοδος	8,6-17,1 /τ.μ	1.990-2089	11,50%	8,85%	8,85%

Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψιν η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων.

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

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2023	31/12/2022
Επωνυμία εταιρίας		
EUROTERRA A.E.	5.563.882	5.308.376
REBIKAT A.E.	245.711	217.180
ΕΥΡΩΑΚ Α.Ε.Α.	40.000	0
Σύνολο	5.849.593	5.525.556

Η κίνηση του χαρτοφυλακίου έχει ως εξής:

	31/12/2023	31/12/2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	5.525.556	5.508.795
Προσθήκες	40.000	0
Μεταβολές στην Εύλογη αξία	284.038	16.761
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	5.849.593	5.525.556

4.4. Αποθέματα

Για το διαμέρισμα που βρίσκεται στην Περσέως 1-3 (ΟΤ 132) ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες μεταγραφής του στο Εθνικό Κτηματολόγιο εντός του Β τριμήνου του 2023. Σημειώνουμε πως το ακίνητο αναγνωρίστηκε στις Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου στα Αποθέματα της Εταιρείας στο ιστορικό κόστος κτήσης που ήταν € 493.262. Εντός του Φεβρουαρίου του 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση της κατοικίας έναντι € 500 χιλ. Το κέρδος από τη αναγνώριση του, καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα της χρήσης στο κονδύλι «Αποτέλεσμα από την επαναφορά στο κόστος κτήσης αποαναγνωρισμένων ακινήτων».

4.5. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

<i>Ποσά σε € ' </i>	31/12/2023	31/12/2022
Εμπορικές Απαιτήσεις	33	74
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	2.929	2.314
Δοσμένες Εγγυήσεις	2.269	2.269
Λοιποί χρεώστες	1.689	1.689
Έξοδα επομένων χρήσεων	788	0
Προκαταβολές σε προμηθευτές	196.657	196.609
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο - ΦΠΑ	209.807	305.980
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(195.800)	(195.800)
Σύνολο Εμπορικών και Λοιπών Απαιτήσεων	218.370	313.134
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	2.269	2.269
Κυκλοφορούν ενεργητικό	216.101	310.866
Σύνολο Εμπορικών και Λοιπών Απαιτήσεων	218.370	313.134

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

Δεν είναι ληξιπρόθεσμα και δεν είναι απομειωμένα

<i>Ποσά σε € ' </i>	31/12/2023	31/12/2022
Λιγότερο από 3 μήνες	4.650	2.388
Μεταξύ 3 και 6 μηνών	3.913	139.000
Μεταξύ 6 μηνών και 1 έτους	41.471	2.498
Μεγαλύτερη του 1 έτους	0	0
Μερικό σύνολο	50.034	143.886

Έχουν καταστεί ληξιπρόθεσμα και δεν είναι απομειωμένα

<i>Ποσά σε € ' </i>		
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	168.336	169.248
Μερικό σύνολο	168.336	169.248

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

4.6. Ταμειακά διαθέσιμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα αναλύονται ως εξής:

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2023	31/12/2022
Διαθέσιμα στο ταμείο	71	189
Διαθέσιμα στις τράπεζες	17.502	88.455
Σύνολο	17.574	88.644

4.7. 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
31/12/2023	19.804.134	0,15	2.970.620
31/12/2022	19.804.134	0,15	2.970.620

Σύμφωνα με το Μητρώο Μετόχων της Εταιρείας κατά την 31.12.2023, 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 31.12.2023 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 1/1/2022	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)
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης 2023						
Επανεκτίμηση υποχρεώσεων/παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία					(2.016)	(2.016)
Αναπροσαρμογή Συμμετοχών σε Εύλογη Αξία				221.549		221.549
Υπόλοιπο την 31/12/2023	386.000	173.352	13.483	(2.259.183)	3.346	(1.683.002)

4.8. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / υποχρεώσεις

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

Ποσά σε € '	31/12/2023		31/12/2022	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου	944	0	3.120	0
Ενσώματα Πάγια	0	(2.514.700)	0	(2.420.980)
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	0	(401.977)	0	(339.489)
Έξοδα επόμενων χρήσεων	5.439	0	7.049	0
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	1.663	0	1.063	0
Δεδουλευμένα έξοδα	0	0	660	0
Σύνολο	8.046	(2.916.677)	11.892	(2.760.469)
Συμφηφισμός	(8.046)	(8.046)	(11.892)	(11.892)
Καθαρή αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση/ (υποχρέωση)	0	(2.908.631)	0	(2.748.577)

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

Ποσά σε € '	31/12/2023		31/12/2022	
	Αποτελέσματα Χρήσεως Έσοδα/(Έξοδα)	Ίδια κεφάλαια	Αποτελέσματα Χρήσεως Έσοδα/(Έξοδα)	Ίδια κεφάλαια
Έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου	(2.176)	0	(2.176)	0
Ενσώματα Πάγια	(93.720)	0	(2.420.981)	0
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	0	(62.488)	0	(3.687)
Έξοδα επόμενων χρήσεων	(1.611)	0	(354)	0
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	32	569	0	0
Δεδουλευμένα έξοδα	(660)	0	(3.960)	0
Σύνολο	(98.135)	(61.920)	(2.427.471)	(3.687)

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.

4.9. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Οι προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία έχουν ως ακολούθως:

<i>Ποσά σε € ' </i>	31/12/2023	31/12/2022
Υποχρεώσεις ισολογισμού αρχής	4.830	4.451
Συνταξιοδοτικές Παροχές	2.730	378
Υποχρέωση στον ισολογισμό	7.560	4.830

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος είναι τα παρακάτω:

<i>Ποσά σε € ' </i>	31/12/2023	31/12/2022
Χρηματοοικονομικό κόστος	146	378
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημιές) - Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) χρήσης	2.585	0
Σύνολο	2.730	378

Η μεταβολή της υποχρέωσης που έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης έχει ως εξής:

<i>Ποσά σε € ' </i>	31/12/2023	31/12/2022
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών την 1η Ιανουαρίου	4.830	4.830
Χρηματοοικονομικό κόστος	146	0
Αναλογιστικό κέρδος /ζημία	2.585	0
Σύνολο	7.560	4.830

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές είναι:

Βασικές αναλογιστικές παραδοχές	31/12/2023	31/12/2022
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,00%	1,90%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	3,00%	2,00%
Πίνακας θνησιμότητας	EAE2012P	EAE2012P

4.10. Μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα Δάνεια

Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις

<i>Ποσά σε € ' </i>	31/12/2023	31/12/2022
Ομολογιακό Δάνειο	0	3.100.000
Ομολογιακός Δανεισμός από συνδεδεμένα μέρη	2.352.057	1.773.058
Σύνολο	2.352.057	4.873.058

Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις**Ποσά σε € '**

	31/12/2023	31/12/2022
Ομολογιακή δανειακή Υποχρέωση πληρωτέα στην επόμενη χρήση	3.147.811	87.912
Δανεισμός από συνδεδεμένα μέρη	0	0
Σύνολο	3.147.811	87.912
Σύνολο Δανειακών Υποχρεώσεων	5.499.868	4.960.971

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 λήξη του δανείου είναι τον Οκτώβριο του 2024.

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. Τέλος τον Νοέμβριο του 2023 συμφωνήθηκε η παράταση της διάρκειας αποπληρωμής του Ομολογιακού δανείου κατά 18 μήνες ήτοι έως την 01.02.2026.

Στις 25 Οκτώβριου του 2023 η Εταιρεία προχώρησε στην σύναψη Ιδιωτικών Συμφωνητικών Δανείων μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν μερών «ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε.» και «ΙΝΤΡΑΔΕΥΕΛΟΠΜΕΝΤ Α.Ε.» Το ύψος ενός εκάστου δανείου θα ανέρχεται έως διακόσιες πενήντα χιλιάδες ευρώ (€ 250.000,00), η διάρκεια θα είναι δέκα οκτώ μήνες από την ημερομηνία εκταμίευσής του και το ετήσιο επιτόκιο θα ανέρχεται σε 6%. Έως την 31.12.2023 είχε εκταμιευθεί προς την Εταιρεία € 290 χιλ.

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

Ποσά σε € '

	31/12/2023	31/12/2022
Ένα έτος και λιγότερο	3.147.811	87.912
Μεταξύ ενός και δύο ετών	292.833	4.873.058
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	2.059.224	0
Άνω των πέντε ετών	0	0
Σύνολο	5.499.868	4.960.971

4.11. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2023	31/12/2022
Προμηθευτές	43.620	44.189
Προκαταβολές πελατών	93.375	73.875
Οφειλές σε ταμεία κοινωνικής ασφάλισης	241	1.889
Δικαιούχοι αμοιβών	71.545	15.385
Λοιποί Φόροι & τέλη	16.500	4.325
Φόροι ακίνητης περιουσίας	37.333	32.043
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	779	1.483
Σύνολο	263.394	173.188

4.12. Έσοδα

Τα έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2023	31/12/2022
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	13.216	16.316
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	8.556	1.661
Σύνολο	21.772	17.977

4.13. Έξοδα ανά κατηγορία

Το έξοδα της χρήσης 2023 καθώς και τα συγκριτικά στοιχεία της αντίστοιχης χρήσης 2022 παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες.

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2023		
	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	0	76.914	76.914
Έξοδα συμβούλων, Διοίκησης και λοιπών επαγγελματιών	63.842	117.186	181.028
Έξοδα Κοινόχρηστων δαπάνων	2.363	8.788	11.151
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	0	1.100	1.100
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	145.021	0	145.021
Λοιποί Φόροι	156	0	156
Λοιπά Έξοδα	233	10.553	10.787
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	0	7.269	7.269
Σύνολο	211.615	221.810	433.424

<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

4.14. Αμοιβές προσωπικού

Οι αμοιβές προσωπικού για τη χρήση του 2023 και για την αντίστοιχη χρήση του 2022, αναλύονται ως εξής:

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2023	31/12/2022
Μισθοί, ημερομίσθια & επιδόματα	62.150	62.172
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	13.264	13.676
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	1.500	1.500
Σύνολο	76.914	77.348

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

4.15. Αποτέλεσμα από την επαναφορά στο κόστος κτήσης αποαναγνωρισμένων ακινήτων

Η Εταιρεία σε συνέχεια της υπ' αριθ. 747/2022 απόφασης 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 είχε δρομολογήσει για να ολοκληρωθεί η διαδικασία αναγνώρισης της κυριότητάς της επί των τριών ακινήτων της από το Εθνικό Κτηματολόγιο, προχώρησε στην τρέχουσα περίοδο στην αναγνώριση των υπόλοιπων δυο ακινήτων στις Οικονομικές Καταστάσεις της, καθώς ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες από το Εθνικό Κτηματολόγιο και πλέον τα ακίνητα εμφανίζονται στο όνομα της Εταιρείας. Συγκεκριμένα αναγνώρισε το οικόπεδο που βρίσκεται στην ΠΕΡΣΕΩΣ 11 -19 & ΑΝΩΝΥΜΟΣ (ΟΤ 132) επιφανείας 5.829 τ.μ. στο ιστορικό κόστος κτήσης καθώς το οικόπεδο τελεί υπό απαλλοτρίωση και το διαμέρισμα που βρίσκεται στην ΠΕΡΣΕΩΣ 1-3 – ΑΝΩΝΥΜΟΣ – ΔΟΛΑΣΙΚ (ΟΤ 132) κυριότητας κατά 50% της Εταιρείας στο κόστος κτήσης. Σημειώνουμε ότι η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση της εντός του Φεβρουαρίου του 2024.

4.16. Λοιπά έσοδα / (έξοδα)

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2023	31/12/2022
Λοιπά Έξοδα		
Λοιπά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα	(1.058)	(4.440)
Απομείωσης παγίων	0	(34.025)
Προβλέψεις απομείωσης περιουσιακών στοιχείων	0	(159.110)
Μερικό σύνολο	(1.058)	(197.574)
Λοιπά Έσοδα		
Λοιπά μη επαναλαμβανόμενα έσοδα	0	2.254
Έσοδα από επιδικασθέντες Τόκους	9.379	0
Μερικό σύνολο	9.379	2.254
Γενικό σύνολο	8.322	(195.320)

4.17. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα και έσοδα αναλύονται ως εξής:

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2023	31/12/2022
Χρηματοοικονομικό κόστος παροχών προσωπικού	146	0
Τόκοι δανείων	353.194	254.134
Λοιπά Τραπεζικά Έξοδα	433	255
Σύνολο	353.772	254.389
Ποσά σε € '	31/12/2023	31/12/2022
Τόκοι Τραπεζών	0	0
Σύνολο	0	0

4.18. Φόροι εισοδήματος

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

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2023	31/12/2022
Τρέχων Φόρος	0	0
Αναβαλλόμενος Φόρος	(98.135)	(2.427.471)
Σύνολο Φόρων	(98.135)	(2.427.471)

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 2018 μέχρι και του έτους 2023.

4.19. 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 € '	31/12/2023	31/12/2022
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους	81.842	10.416.158
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	19.804.134	19.804.134
Βασικά κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή (σε ευρώ)	0,004	0,526

4.20. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις 2018 – 2023 δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές, με συνέπεια να μην έχουν καταστεί οριστικές για τις χρήσεις αυτές.

4.21. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Ποσά σε € '

Έσοδα

Εταιρεία	Απιολογία	31/12/2023	31/12/2022
INTRAPOWERS A.E. (έως 4/4/2023)	Έσοδα από μισθώματα	3.827	4.937
SMART CONSTRUCT A.E.	Έσοδα από μισθώματα	767	429
SMARTPLACE A.E.	Έσοδα από μισθώματα	666	500
Σύνολο		5.260	5.866

Ποσά σε € '

Δαπάνες / Αγορές

Εταιρεία	Απιολογία	31/12/2023	31/12/2022
ΓΕΚ - ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	Τόκοι δανείου Ομολογιακού Δανείου	45.700	40.556
INTRADEVELOPMENT A.E.	Τόκοι δανείου Ομολογιακού Δανείου	45.599	40.556
INTRAPOWERS A.E. (έως 4/4/2023)	Αμοιβές για υπηρεσίες	0	33.500
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	Αμοιβή Διευθυντικών Στελεχών	87.000	87.000
Σύνολο		178.299	201.611

Ποσά σε € '

Απατήσεις

Εταιρεία	31/12/2023	31/12/2022
INTRAPOWERS A.E. (έως 4/4/2023)	0	1.162
SMART CONSTRUCT A.E.	1.483	532
SMARTPLACE A.E.	1.446	620
Σύνολο	2.929	2.314

Ποσά σε € '

Υποχρεώσεις

Εταιρεία	31/12/2023	31/12/2022
ΓΕΚ - ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	1.196.244	890.544
INTRADEVELOPMENT Α.Ε.	1.155.812	882.514
INTRAPOWER Α.Ε. (έως 4/4/2023)	0	35.575
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	71.537	15.377
Σύνολο	2.423.594	1.824.011

Οι υποχρεώσεις προς τη ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε. και την INTRADEVELOPMENT Α.Ε. προέρχονται από την χρηματοδότηση των δύο μετόχων προς την Εταιρεία.

4.22. Μεταγενέστερα γεγονότα

Εντός του Φεβρουαρίου του 2024 ολοκληρώθηκε η πώληση του διαμερίσματος στην Περσέως 1-3. Η Εταιρεία κατείχε το 50% και η τιμή πώλησης για το μερίδιό της ήταν € 500 χιλ..

Εκτός των ανωτέρω, δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα γεγονότα της 31ης Δεκεμβρίου 2023 που αφορούν την Εταιρεία για την οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

Π. Ψυχικό 26 Απριλίου 2024

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