

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΕΩΣ 28.169.015 ΝΕΩΝ ΚΟΙΝΩΝ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ, ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΨΗΦΟΥ ΜΕΤΟΧΩΝ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ €1,60 ΕΚΑΣΤΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (η «ΕΤΑΙΡΕΙΑ») ΠΟΥ ΘΑ ΕΚΔΟΘΟΥΝ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ, ΜΕ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕΡΙΚΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ, ΒΑΣΕΙ ΤΗΣ ΑΠΟ 08.09.2023 ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΤΗΣ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΠΟ 20.10.2023 ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.

ΤΑΥΤΟΧΡΟΝΑ ΜΕ ΤΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ, 938.968 ΝΕΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΘΑ ΔΙΑΤΕΘΟΥΝ ΜΕΣΩ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΤΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ (ΕΕ) 2017/1129, ΣΤΟΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΜΕΤΟΧΟ «ΑΥΤΟHELLAS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΟ 20.10.2023 ΕΠΙΣΤΟΛΗ ΔΗΛΩΣΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ.

ΕΠΙΠΛΕΟΝ, ΘΑ ΔΙΑΤΕΘΟΥΝ 905.156 ΔΩΡΕΑΝ ΜΕΤΟΧΕΣ ΜΕΣΩ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΔΙΑΝΕΜΗΤΩΝ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΩΝ, ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 114 ΤΟΥ Ν.4548/2018 ΚΑΙ ΤΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΔΩΡΕΑΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ, ΒΑΣΕΙ ΤΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΤΗΣ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΗΣ 08.09.2023, ΥΠΟ ΤΗΝ ΑΙΡΕΣΗ ΤΗΣ ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ.

ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΑ, ΕΚΤΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ, ΤΟ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ ΑΦΟΡΑ ΣΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ (ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ, ΝΕΕΣ ΚΑΙ ΔΩΡΕΑΝ) ΣΤΗ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ ΑΠΟ 08.09.2023 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΠΟ 20.10.2023 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.

ΤΟ ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΘΑ ΑΥΞΗΘΕΙ ΚΑΤΑ €46.572.772,80 ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ, ΜΕ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΘΕΣΗ ΕΩΣ 29.107.983 ΝΕΩΝ ΚΟΙΝΩΝ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ, ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΨΗΦΟΥ, ΜΕΤΟΧΩΝ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΟΥ Η ΑΥΞΗΣΗ ΚΑΛΥΦΘΕΙ ΠΛΗΡΩΣ, ΚΑΙ ΚΑΤΑ €1.448.249,60 ΜΕ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗ ΔΙΑΝΕΜΗΤΩΝ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΩΝ. Η ΑΝΩΤΑΤΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΑΠΟΦΑΣΙΣΤΗΚΕ ΣΕ €2,13 ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ, ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 17 ΤΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ (ΕΕ) 2017/1129 ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΙΟΥ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΠΟ 20.10.2023 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ. ΤΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΑ ΕΣΟΔΑ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΒΑΣΕΙ ΤΗΣ ΑΝΩΤΑΤΗΣ ΤΙΜΗΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΕΦΟΣΟΝ Η ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΛΗΦΘΕΙ ΠΛΗΡΩΣ, ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΦΑΙΡΕΣΗ ΤΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ ΕΚΔΟΣΗΣ, ΘΑ ΑΝΕΡΧΟΝΤΑΙ ΣΕ €56.896 ΧΙΛ. ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΕΙ ΕΓΓΥΗΣΗ ΚΑΛΥΨΗΣ. ΕΠΟΜΕΝΩΣ, ΕΑΝ Η ΚΑΛΥΨΗ ΤΟΥ ΠΟΣΟΥ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΠΛΗΡΗΣ, ΤΟ ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΘΑ ΑΥΞΗΘΕΙ ΜΕΧΡΙ ΤΟ ΠΟΣΟ ΤΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ, ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 28 ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ Ν. 4548/2018, ΩΣ ΙΣΧΥΕΙ, ΥΠΟ ΤΗΝ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΗ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΚΡΙΤΗΡΙΟΥ ΔΙΑΣΠΟΡΑΣ.

ΟΙ ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΕΣ ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ ΕΧΟΥΝ ΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΤΗΣ ΠΡΟΑΙΡΕΣΗΣ ΑΓΟΡΑΣ (GREENSHOE OPTION) ΕΩΣ 2.816.901 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ («ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ») ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΤΩΝ «TRADE LOGISTICS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΚΑΙ «HOUSE MARKET ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΕΙΔΩΝ ΟΙΚΙΑΚΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ, ΕΠΙΠΛΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ», ΔΥΝΑΜΕΙ ΡΗΤΡΑΣ ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΗΣ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΜΕΤΟΧΩΝ (OVERALLOTMENT FACILITY) ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΛΥΨΗ ΤΥΧΟΝ ΑΥΞΗΜΕΝΗΣ ΖΗΤΗΣΗΣ, ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΟ 08.09.2023 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ. ΟΙ ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΕΣ ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ ΔΕ ΘΑ ΕΧΟΥΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΝΑ ΑΓΟΡΑΣΟΥΝ ΤΙΣ ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΟΥ ΔΕΝ ΕΚΔΗΛΩΘΕΙ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝ ΓΙΑ ΤΙΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΑΥΤΕΣ. ΕΦΟΣΟΝ ΔΙΑΤΕΘΟΥΝ ΟΙ ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ, ΟΙ ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΕΣ ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ ΕΝΔΕΧΕΤΑΙ ΝΑ ΠΡΟΒΟΥΝ, ΑΠΑΞ Ή ΚΑΤΑ ΔΙΑΣΤΗΜΑΤΑ, ΣΕ ΠΡΑΞΕΙΣ ΣΤΑΘΕΡΟΠΟΙΗΣΗΣ, ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΥΣ ΟΡΟΥΣ ΚΑΙ ΤΙΣ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΠΟΥ ΠΡΟΒΛΕΠΟΝΤΑΙ ΣΤΟΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟ (ΕΕ) 2016/1052. Η ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΤΩΝ ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΩΝ ΚΥΡΙΩΝ ΑΝΑΔΟΧΩΝ ΑΦΟΡΑ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΑ ΤΗ ΔΙΑΘΕΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΠΟΥ ΠΡΟΣΦΕΡΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΚΑΙ ΟΧΙ ΣΤΗ ΠΑΡΟΧΗ ΕΓΓΥΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΛΥΨΗ ΤΩΝ ΤΥΧΟΝ ΑΔΙΑΘΕΤΩΝ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ. ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΜΗ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΚΡΙΤΗΡΙΟΥ ΔΙΑΣΠΟΡΑΣ (ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 3.1.2.1.4, ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ (1α) ΚΑΙ (2) ΤΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ Χ.Α.), ΚΑΙ ΩΣ ΕΚ ΤΟΥΤΟΥ, ΜΗ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΤΗΣ ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ ΑΠΟ ΤΟ Χ.Α., Η ΑΥΞΗΣΗ ΘΑ ΜΑΤΑΙΩΘΕΙ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑ ΧΡΗΜΑΤΑ ΘΑ ΕΠΙΣΤΡΑΦΟΥΝ ΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ ΑΤΟΚΑ ΕΝΤΟΣ 3 ΕΡΓΑΣΙΜΩΝ ΗΜΕΡΩΝ ΑΠΟ ΤΗ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΚΑΙ ΔΕΝ ΘΑ ΛΑΒΟΥΝ ΜΕΤΟΧΕΣ ΤΗΣ ΕΚΔΟΤΡΙΑΣ.

ΤΟ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ ΔΕΝ ΑΦΟΡΑ ΤΗΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΜΕ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗ ΔΙΑΝΕΜΗΤΩΝ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΩΝ.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε το περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, μόνον όσον αφορά στην κάλυψη των αναγκών πληροφόρησης του επενδυτικού κοινού, βάσει του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 14.06.2017, των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980 της Επιτροπής της 14.03.2019, και του Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν. Η επένδυση στις μετοχές ενέχει κινδύνους. Οι δυνητικοί επενδυτές θα πρέπει να διατρέξουν ολόκληρο το Ενημερωτικό Δελτίο και να διαβάσουν την ενότητα «Παράγοντες Κινδύνου».

Η ισχύς του Ενημερωτικού Δελτίου έχει διάρκεια δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία έγκρισής του από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Σε περίπτωση που ανακύπτουν σημαντικά νέα στοιχεία, ουσιώδη σφάλματα ή ουσιώδεις ανακρίβειες, κατά την περίοδο που μεσολαβεί από την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου έως τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς ή έως την έναρξη της διαπραγμάτευσης των Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., η Εκδότρια υποχρεούται σε δημοσίευση συμπληρώματος του Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με το άρθρο 23 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 14.06.2017, ως ισχύει. Η έγκριση από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς του Ενημερωτικού Δελτίου δεν θα πρέπει να θεωρείται ευνοϊκή γνώμη για την Εκδότρια και την ποιότητα των Μετοχών που αποτελούν το αντικείμενο του Ενημερωτικού Δελτίου. Οι επενδυτές θα πρέπει να προβούν σε δική τους εκτίμηση ως προς την καταλληλότητα της επένδυσης στις Μετοχές της Εταιρείας. Το Ενημερωτικό Δελτίο δεν συνιστά σε καμία περίπτωση προσφορά για πώληση ή πρόσκληση για απόκτηση κινητών αξιών σε οποιοδήποτε κράτος, στο οποίο μια τέτοια προσφορά ή πρόσκληση δεν επιτρέπεται από το εφαρμοστέο και κανονιστικό πλαίσιο του. Ειδικότερα, το Ενημερωτικό Δελτίο απευθύνεται μόνο σε επενδυτές (Ελληνες και αλλοδαπούς) εντός της ελληνικής επικράτειας, σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο και δεν απευθύνεται, άμεσα ή έμμεσα, σε επενδυτές εκτός Ελλάδας, ούτε απευθύνεται σε οποιοδήποτε κράτος όπου μια τέτοια προσφορά ή πρόσκληση δεν επιτρέπεται από το εφαρμοστέο νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο του. Δεν αποκλείεται η τυχόν απόκτηση μέσω της Δημόσιας Προσφοράς μετοχών από Ειδικούς Επενδυτές, κατά την έννοια του άρθρου 2 περ. (ε) του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, εκτός ελληνικής επικράτειας. Περαιτέρω, οι Μετοχές δεν έχουν καταχωρηθεί και δεν θα καταχωρηθούν, σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία κινητών αξιών σε οποιοδήποτε κράτος πλην της Ελλάδας και δεν επιτρέπεται να προσφερθούν ή να πωληθούν σε οποιοδήποτε άλλο κράτος, εκτός αν η εν λόγω προσφορά ή πώληση επιτρέπεται από την οικεία νομοθεσία.

ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΕΣ ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ**ALPHA BANK****ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ****ΑΝΑΔΟΧΟΙ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ****ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ****Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η 24.10.2023**

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

A. ΓΛΩΣΣΑΡΙ	5
B. ΥΠΕΥΘΥΝΑ ΠΡΟΣΩΠΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΑΠΟ ΤΡΙΤΟΥΣ	17
1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	20
2 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	27
2.1 Παράγοντες Κινδύνου που αφορούν ειδικά την Εταιρεία ή/και τον Όμιλο και που ενδέχεται να επηρεάσουν τις δραστηριότητες, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις προοπτικές της	27
2.1.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με Μακροοικονομικές Συνθήκες και Συνθήκες Αγοράς Ακινήτων	27
2.1.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Δραστηριότητα του Ομίλου	30
2.1.3 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Χρηματοδότηση των Δραστηριοτήτων του Ομίλου	37
2.1.4 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Φορολογία, το Νομικό και Κανονιστικό Καθεστώς	38
2.2 Κίνδυνοι που Σχετίζονται με τις Μετοχές της Εταιρείας	42
3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	46
3.1 Εκθέσεις Εμπειρογνομόνων	46
3.1.1 Νομικός Έλεγχος	46
3.1.2 Πρόσθετες Εργασίες της ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.	47
3.1.3 Ανεξάρτητοι Εκτιμητές	48
3.2 Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές – Λογιστές	49
3.3 Πληροφορίες σχετικά με την Εταιρεία	49
3.4 Επισκόπηση της Επιχειρηματικής Δραστηριότητας του Ομίλου	51
3.4.1 Αντικείμενο Δραστηριότητας	51
3.4.2 Σημαντικά Γεγονότα στην Εξέλιξη του Ομίλου	51
3.4.3 Επενδυτική Στρατηγική και Στόχοι	52
3.4.4 Γενική Επισκόπηση του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου	54
3.4.5 Κατάσταση Επενδύσεων	76
3.4.6 Εκτίμηση αξίας ακινήτων του Ομίλου	77
3.5 Επενδύσεις	88
3.5.1 Επενδύσεις Χρήσης 2021 και έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου	88
3.5.2 Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις	90
3.6 Περιβαλλοντικές Ρυθμίσεις και Σχετικά Θέματα	93
3.7 Ασφαλιστική Πολιτική	94
3.8 Εξάρτηση του Ομίλου από Άδειες Εκμετάλλευσης	95
3.9 Οργανωτική Δομή	95

3.9.1	Σημαντικές Θυγατρικές	98
3.10	Πληροφορίες για τα Κεφάλαια του Ομίλου	105
3.10.1	Πηγές Κεφαλαίων	105
3.10.2	Ρευστότητα	107
3.10.3	Περιορισμοί στη Χρήση Κεφαλαίων	108
3.11	Θεσμικό Πλαίσιο	108
3.11.1	Γενικό Πλαίσιο Λειτουργίας των ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα	108
3.11.2	Φορολόγηση	121
3.12	Μερισματική Πολιτική	123
3.13	Σημαντικές Συμβάσεις	124
3.13.1	Δανειακές Συμβάσεις	124
3.13.2	Συμβάσεις Μίσθωσης.....	132
3.13.3	Ασφαλιστικές Συμβάσεις.....	137
3.13.4	Λοιπές Συμβάσεις	138
3.14	Διοικητικά, Διαχειριστικά, Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη	147
3.14.1	Διοικητικό Συμβούλιο.....	147
3.14.2	Επιτροπές της Εκδότριας.....	151
3.14.3	Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου	153
3.14.4	Τμήμα Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων.....	154
3.14.5	Εταιρική Διακυβέρνηση.....	154
3.14.6	Δηλώσεις Μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων και των Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών.....	155
3.14.7	Συγκρούσεις Συμφερόντων στο Επίπεδο των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων.....	160
3.15	Αμοιβές και Οφέλη	162
3.16	Υπάλληλοι	164
3.17	Κύριοι Μέτοχοι	165
3.18	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τα Περιουσιακά Στοιχεία, τις Υποχρεώσεις, τη Χρηματοοικονομική Θέση και τα Αποτελέσματα του Ομίλου	167
3.18.1	Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Χρήσεων 2021 και 2022	167
3.18.2	Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες της Περιόδου από 01.01.2023 έως 30.06.2023	184
3.18.3	Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης	199
3.19	Άτυπες (Pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες	203
3.19.1	Άτυπες (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Ενδιάμεσης Περιόδου 01.01-30.06.2023.....	205
3.20	Συναλλαγές Συνδεδεμένων Μερών.....	213

3.21	Πληροφορίες για τις Τάσεις.....	216
3.22	Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου	217
3.23	Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες	218
3.24	Πρόσθετες Πληροφορίες	218
3.24.1	Μετοχικό Κεφάλαιο	218
3.24.2	Ιδρυτική Πράξη και Καταστατικό	219
3.25	Διαθέσιμα Έγγραφα.....	221
4	ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ	223
4.1	Ουσιώδεις Πληροφορίες	223
4.1.1	Δήλωση για την Επάρκεια Κεφαλαίου Κίνησης.....	223
4.1.2	Κεφαλαιοποίηση και Χρέος.....	223
4.1.3	Συμφέροντα των φυσικών και νομικών προσώπων που συμμετέχουν στην Έκδοση	226
4.1.4	Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Εσόδων.....	233
4.1.5	Δαπάνες Έκδοσης	234
4.2	Πληροφορίες Σχετικά με τις Μετοχές που αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Προσφοράς / Εισαγωγής προς Διαπραγμάτευση	235
4.2.1	Γενικά	235
4.3	Δικαιώματα Μετόχων.....	236
4.3.1	Δικαίωμα Συμμετοχής και Ψήφου στη Γενική Συνέλευση	236
4.3.2	Δικαίωμα στο Προϊόν της Εκκαθάρισης.....	237
4.3.3	Δικαιώματα Μειοψηφίας.....	237
4.4	Φορολογία	239
4.4.1	Φορολόγηση Μερισμάτων.....	239
4.4.2	Φορολογία εισοδήματος (υπεραξία) από την μεταβίβαση εισηγμένων μετοχών	239
4.4.3	Φόρος συναλλαγής για πωλήσεις μετοχών στο Χ.Α. και κόστη μεταβίβασης	240
4.4.4	Έμμεση φορολογία και τέλη χαρτοσήμου	241
4.4.5	Φόρος μεταβίβασης λόγω δωρεάς ή κληρονομιάς.....	241
4.4.6	Φορολόγηση δανεισμού μετοχών	241
4.5	Όροι και Προϋποθέσεις της Δημόσιας Προσφοράς Κινητών Αξιών	241
4.5.1	Αποφάσεις της από 08.09.2023 ΕΓΣ σχετικά με τη Δημόσια Προσφορά και Ιδιωτική Τοποθέτηση ..	241
4.5.2	Αποφάσεις της από 08.09.2023 ΕΓΣ σχετικά με τις Πρόσθετες Μετοχές (Overallotment)	242
4.5.3	Αποφάσεις της από 08.09.2023 ΕΓΣ σχετικά με την Εισαγωγή	242
4.5.4	Αποφάσεις της από 08.09.2023 ΕΓΣ σχετικά με το Πρόγραμμα Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών	242
4.5.5	Αποφάσεις της από 08.09.2023 ΕΓΣ σχετικά με το με το Δικαίωμα απόληψης μερίσματος	242

4.5.6	Αποφάσεις του από 20.10.2023 Δ.Σ. της Εταιρείας	243
4.5.7	Τιμή Διάθεσης Μετοχών με Δημόσια Προσφορά	245
4.5.8	Κατηγορίες Επενδυτών	246
4.5.9	Διαδικασία Διάθεσης των Προσφερόμενων Μετοχών με Δημόσια Προσφορά	246
4.5.10	Διαδικασία Συμμετοχής των Ειδικών Επενδυτών στη Δημόσια Προσφορά	248
4.5.11	Διαδικασία Συμμετοχής των Ιδιωτών Επενδυτών στη Δημόσια Προσφορά	249
4.5.12	Διαδικασία Κατανομής της Δημόσιας Προσφοράς	250
4.5.13	Κατανομή Μετοχών σε Ειδικούς Επενδυτές	251
4.5.14	Κατανομή Μετοχών σε Ιδιώτες Επενδυτές	252
4.6	Σταθεροποίηση Τιμής Μετοχής	252
4.7	Δηλώσεις Κυρίων Μετόχων και Μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων 253	
4.8	Υποχρεωτική Διακράτηση Μετοχών (Lock-up).....	254
4.9	Σύμβουλος Έκδοσης και Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι	254
4.10	Πληροφορίες Σχετικά με την Αναδοχή	255
4.11	Μείωση της Συμμετοχής των Μετόχων	256
4.11.1	Σενάρια Διασποράς	256
4.11.2	Καθαρή αξία ενεργητικού (Εσωτερική Λογιστική Αξία) ανά μετοχή προς Τιμή Διάθεσης	257
4.12	Αναμενόμενο Χρονοδιάγραμμα	257
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ 2022 ΚΑΙ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01.01-30.06.2023		259

A. ΓΛΩΣΣΑΡΙ

Οι ορισμοί και συντομογραφίες που εμφανίζονται στο κείμενο με κεφαλαία γράμματα και των οποίων η έννοια δίδεται ακολούθως, θα έχουν την ίδια έννοια όταν χρησιμοποιούνται στο Περιληπτικό Σημείωμα, στους Παράγοντες Κινδύνου, στο Έγγραφο Αναφοράς και στο Σημείωμα Μετοχικού Τίτλου του Ενημερωτικού Δελτίου, εκτός εάν άλλως ορίζονται σε επιμέρους ενότητες αυτού.

1. **ADIDAS:** Η εταιρεία με την επωνυμία «ADIDAS HELLAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.Μ.Η.) 057822504000.
2. **Alpha Bank:** Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «ALPHA BANK», το οποίο εδρεύει στην Αθήνα (Σταδίου 40, Αθήνα, Τ.Κ. 105 64, τηλ: 210 3260000, ιστοσελίδα: www.alpha.gr) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 159029160000.
3. **AUTOHELLAS:** Η εταιρεία με την επωνυμία «AUTOHELLAS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «HERTZ» ή «AUTOHELLAS», με αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 000250501000, η οποία συμμετέχει κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου με ποσοστό 11,92% στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.
4. **AXIA:** Ο όμιλος παροχής επενδυτικών υπηρεσιών με την επωνυμία «AXIA Ventures Group Ltd.» ο οποίος εδρεύει στη Λευκωσία της Κύπρου (Γ. Κρανιδιώτη 10, Λευκωσία, Τ.Κ. 1065, τηλ: 210 7414400, ιστοσελίδα: www.axiavg.com).
5. **BERSENCO MAE:** Η εταιρεία με την επωνυμία «BERSENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «BERSENCO MAE», με αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 161075601000, στην οποία η Εταιρεία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
6. **Beta Χρηματιστηριακή:** Η ανώνυμη χρηματιστηριακή εταιρεία με την επωνυμία «ΒΕΤΑ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» που εδρεύει στην Αθήνα (Λεωφ. Αλεξάνδρας 29 και Βραΐλα, Τ.Κ. 114 73, τηλ: 210 6478900, ιστοσελίδα: www.betasecurities.com) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 002122401000.
7. **COVID-19:** Ο ιός SARS-CoV-2 που ανιχνεύθηκε πρώτη φορά το Δεκέμβριο του 2019 στην περιοχή Γιουχάν της Κίνας και έκτοτε έως σήμερα έχει διασπαρθεί σε πολλές χώρες σε όλο τον κόσμο. Αποτελεί ένα νέο στέλεχος κορονοϊού, που μέχρι τότε δεν είχε απομονωθεί στον άνθρωπο και η λοίμωξη αναπνευστικού που προκαλεί ονομάστηκε COVID-19.
8. **DELATOLAS EXPRESS CARGO:** Η εταιρεία με την επωνυμία «DELATOLAS ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΝ 3PL ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ Α.Ε.» και το διακριτικό τίτλο «DELATOLAS EXPRESS CARGO Α.Ε.», με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 069220703000.
9. **DIXON'S SOUTH – EAST EUROPE AEBE:** Η εταιρεία με την επωνυμία «DIXONS SOUTH - EAST EUROPE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΕΚΤΡΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ ΚΑΙ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΤΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «DIXONS SOUTH – EAST EUROPE AEBE», με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 000323901000.
10. **ENERGIERS A.E.:** Η εταιρεία με την επωνυμία «ΕΝΕΡΤΖΑΙΕΡΣ ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΕΝΔΥΜΑΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «ENERGIERS Α.Ε.», με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 058435616001.
11. **Eurobank A.E. ή Eurobank:** Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Τράπεζα Eurobank Ανώνυμη Εταιρεία» το οποίο εδρεύει στην Αθήνα (Όθωνος, 8, Τ.Κ. 105 57, τηλ.: 210 955000, ιστότοπος: www.eurobank.gr) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 154558160000.
12. **EUROXX:** Η ανώνυμη χρηματιστηριακή εταιρεία «EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ», η οποία εδρεύει στο Χαλάνδρι (Παλαιολόγου 7, Τ.Κ. 152 32, τηλ.: 210 6879400, ιστοσελίδα: www.euroxx.gr) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 002043501000.
13. **ESG:** Environmental, Social, and Governance.
14. **FLORIDA1:** Το εμπορικό πάρκο το οποίο βρίσκεται στη Θεσσαλονίκη και εκτείνεται σε μια επιφάνεια περίπου 132 χιλ. τ.μ., με Μ.Ε.Ε. 31.407 τ.μ., μισθωμένες στο 100% σε εταιρείες λιανικής. Την 18.02.2022 η Εταιρεία

προχώρησε στην ολοκλήρωση της αγοράς του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε., ιδιοκτήτριας και διαχειρίστριας του εμπορικού πάρκου FLORIDA1.

15. **FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ:** Η εταιρεία με την επωνυμία «FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «FOURLIS Α.Ε.», με αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 258101000. Η «FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 28,72% και έμμεσα μέσω των θυγατρικών της με ποσοστό 55,21% στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας (συνολικό ποσοστό συμμετοχής 83,93%). Η μητρική εταιρεία «FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ», με τις άμεσες και έμμεσες θυγατρικές της, συγκροτούν τον Όμιλο Fourlis.
16. **H&M:** Η εταιρεία με την επωνυμία «H&M HENNES & MAURITZ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΩΝ ΕΝΔΥΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΔΥΣΕΩΣ» και διακριτικό τίτλο «H&M HENNES & MAURITZ ΑΕ», με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 007131701000.
17. **H.M. ESTATES CYPRUS:** Η εταιρεία με την επωνυμία HM ESTATES CYPRUS LIMITED, με έδρα την οδό Εσπερίδων 4, Στρόβολος, Λευκωσία, Κύπρος, μοναδική μέτοχο της εταιρείας με την επωνυμία TRADE ESTATES CYPRUS LTD. Η Εταιρεία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
18. **HM HOUSEMARKET CYPRUS:** Η εταιρεία με την επωνυμία HM HOUSEMARKET CYPRUS LIMITED, με έδρα την οδό Εσπερίδων 4, Στρόβολος, Λευκωσία, Κύπρος. Η HM HOUSEMARKET CYPRUS LIMITED αποτελεί 100% θυγατρική της HOUSEMARKET ΑΕ και συμμετέχει με ποσοστό 9,53% στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.
19. **HOUSEMARKET ΑΕ:** Η εταιρεία με την επωνυμία «HOUSEMARKET ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΕΙΔΩΝ ΟΙΚΙΑΚΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ ΕΠΙΠΛΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ» και το διακριτικό τίτλο «HOUSEMARKET ΑΕ», με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 003804201000. Η HOUSEMARKET ΑΕ αποτελεί 100% θυγατρική της FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ και συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 27,39% στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.
20. **HOUSE MARKET BULGARIA:** Η «HOUSE MARKET BULGARIA EAD» με έδρα τη Βουλγαρία, η οποία αποτελεί 100% θυγατρική της HOUSEMARKET ΑΕ και συμμετέχει με ποσοστό 16,25% στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.
21. **GO KART:** Η εταιρεία με την επωνυμία «Α. ΝΟΥΣΟΠΟΥΛΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ ΟΕ», με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 043617606000.
22. **GOODY'S:** Η εταιρεία με την επωνυμία «GOODY'S ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ», με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 009219501000.
23. **INTERSPORT:** Το εμπορικό σήμα της εταιρείας INTERSPORT ATHLETICS ΑΕ.
24. **INTERSPORT ATHLETICS ΑΕ:** Η εταιρεία με την επωνυμία «INTERSPORT ATHLETICS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «INTERSPORT ATHLETICS ΑΕ», με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 121753807000. Η INTERSPORT ATHLETICS ΑΕ αποτελεί 100% θυγατρική της FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ.
25. **JUMBO:** Η εταιρεία με την επωνυμία «JUMBO ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «JUMBO», με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 121653960000.
26. **JYSK:** Η εταιρεία με την επωνυμία «JYSK Εισαγωγή, Εξαγωγή και Εμπόριο Οικιακών Ειδών Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» και το διακριτικό τίτλο «JYSK Α.Ε.», με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 134207401000.
27. **Latsco Hellenic Holdings:** Η εταιρεία με την επωνυμία "Latsco Hellenic Holdings S.à r.l.", η οποία έχει συσταθεί σύμφωνα με τους νόμους του Λουξεμβούργου, εδρεύει στο Λουξεμβούργο, οδός 16, rue Erasme, L 1468 και είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Εμπορίου και Εταιρειών του Λουξεμβούργου με αριθμό B239401 και LEI 5299006E9PU4SLE3OI58. Η εταιρεία συμμετέχει κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου με ποσοστό 4,15% στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας και αποτελεί μη συνδεδεμένη εταιρεία με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24.
28. **LC Waikiki:** Η εταιρεία με την επωνυμία «ΕΛ ΣΙ ΓΟΥΑΪΚΙΚΙ ΡΙΤΕΙΛ ΤΖΙ ΑΡ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» και το διακριτικό τίτλο «LC WAIKIKI ΜΕΠΕ», με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 145876746000.

29. **LIDL:** Η εταιρεία με την επωνυμία «ΛΙΝΤΑ ΕΛΛΑΣ ΕΙΣΑΓΩΓΗ - ΞΕΑΓΩΓΗ ΕΜΠΟΡΙΑ ΔΙΑΝΟΜΗ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΩΝ ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» και το διακριτικό τίτλο «LIDL», με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 058025504000.
30. **LILI DROGERIE:** Η εταιρεία με την επωνυμία «LILI DROGERIE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και το διακριτικό τίτλο «LILI DROGERIE», με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 159047301000.
31. **Logistics νέας γενιάς ή κέντρα logistics:** Ο όρος περιγράφει κέντρα εφοδιαστικής αλυσίδας και αποθήκευσης παντός καναλιού (omni-channel logistics centers) τα οποία έχουν χαρακτηριστικά ευέλικτων δομών αποθήκευσης, διαθέτουν συστήματα καταγραφής της αποθηκευτικής δραστηριότητας και παρέχουν τη δυνατότητα εγκατάστασης ρομποτικών συστημάτων, τα οποία παρέχουν τη δυνατότητα συγχρονισμού αποθεμάτων, εφοδιαστικής αλυσίδας και διανομής μέσω όλων των διαθέσιμων καναλιών πωλήσεων (φυσικά και ηλεκτρονικά καταστήματα) επιδιώκοντας τη βελτιστοποίηση των πωλήσεων και των αποστολών προϊόντων.
32. **LPP:** Η εταιρεία με την επωνυμία «LPP GREECE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», και το εμπορικό τίτλο «SINSAY», με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.Μ.Η.) 164793601000.
33. **MANTENKO AE:** Η εταιρεία με την επωνυμία «MANTENKO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «MANTENKO Α.Ε.», με αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 149855101000, στην οποία η Εταιρεία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 50% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
34. **MARKS & SPENCER:** Η εταιρεία με την επωνυμία «MARKS AND SPENCER ΜΑΡΙΝΟΠΟΥΛΟΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «MARKS AND SPENCER ΜΑΡΙΝΟΠΟΥΛΟΣ SA», με αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 004561401000.
35. **OCCHIO:** Η εταιρεία με την επωνυμία «ΟΠΤΙΚΑ ΠΑΠΑΒΑΣΙΛΕΙΟΥ Ο.Ε.» και το διακριτικό τίτλο «OCCHIO VISION OF WORLD», με αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.Μ.Η.) 161108701000.
36. **ORCHESTRA:** Η εταιρεία με την επωνυμία «ORCHESTRA HELLAS Α.Ε.» με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 118101201000.
37. **OPTIMA BANK:** Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ OPTIMA BANK Α.Ε.», το οποίο εδρεύει στο Μαρούσι (Αιγιάλειας 32, Τ.Κ. 151 25, τηλ: 210 8173000, ιστότοπος: www.optimabank.gr) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 3664201000.
38. **PEPCO:** Η εταιρεία με την επωνυμία «PEPCO GREECE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 162515406001.
39. **POLIKENCO AE:** Η εταιρεία με την επωνυμία «POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «POLIKENCO Α.Ε.», με αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 154765901000 στην οποία η Εταιρεία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
40. **PREMIER CAPITAL:** Η εταιρεία με την επωνυμία «PREMIER CAPITAL ΕΛΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «PREMIER CAPITAL ΕΛΛΑΣ Α.Ε.», με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 001246501000 η οποία διαχειρίζεται τα καταστήματα Mc Donald's στην Ελλάδα.
41. **PROSPERE VASTGOED ADVIES BV:** Η εταιρεία με την επωνυμία «PROSPERE VASTGOED ADVIES BV» με έδρα το Άρνεμ Ολλανδίας η οποία είναι μέλος του ολλανδικού ομίλου «TEN BRINKE BV» και αποτελεί μη συνδεδεμένη εταιρεία με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24.
42. **REDS AE:** Η εταιρεία με την επωνυμία «REDS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «REDS Α.Ε.», με αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 000224701000. Η REDS AE αποτελεί μη συνδεδεμένη εταιρεία με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24.
43. **RRF:** Ο Μηχανισμός Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας ο οποίος παρέχει χορηγήσεις και δάνεια για τη στήριξη μεταρρυθμίσεων στα κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης.
44. **RSM Greece AE:** Η εταιρεία με την επωνυμία «RSM Greece Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές και Σύμβουλοι Επιχειρήσεων», με αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.Μ.Η.) 001520701000.

45. **SEVAS TEN AE:** Η εταιρεία με την επωνυμία «ΣΕΒΑΣ ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «SEVAS-TEN A.E.», με αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 148646501000, στην οποία η Εταιρεία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 50% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
46. **SMART PARK:** Το εμπορικό πάρκο το οποίο βρίσκεται στη θέση Γυαλού εντός του επιχειρηματικού πάρκου «Πέτρα-Γυαλού-Άγιος Δημήτριος-Πύργος», στο Δήμο Σπάτων - Αρτέμιδος και εκτείνεται σε μια επιφάνεια περίπου 91 χιλ. τ.μ., με Μ.Ε.Ε. 50.592 τ.μ., με χώρους πρασίνου περίπου 30.000 τ.μ. και 1.500 θέσεις στάθμευσης.
47. **TEN BRINKE HELLAS:** Η εταιρεία με την επωνυμία «TEN BRINKE HELLAS ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «TEN BRINKE HELLAS ΜΑΕ» με αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 133453701000. Η TEN BRINKE HELLAS αποτελεί μη συνδεδεμένη εταιρεία με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24. Οι εταιρείες στις οποίες συμμετέχει η TEN BRINKE HELLAS με ποσοστό 50% και οι οποίες αναφέρονται εντός του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η SEVAS TEN AE και η ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ.
48. **The Mart:** Η εταιρεία με την επωνυμία «ΜΑΡΤ ΚΑΣ ΚΑΙ ΚΑΡΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «The Mart» με αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 009464301000.
49. **TRADE ESTATES BULGARIA EAD:** Η εταιρεία με την επωνυμία TRADE ESTATES BULGARIA EAD, με έδρα στην οδό Οκολοβράστεν Πατ 216, περιοχή Βίτοσα, Σόφια, Βουλγαρία, στην οποία η Εκδότρια συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100%.
50. **TRADE ESTATES CYPRUS LTD:** Η εταιρεία με την επωνυμία TRADE ESTATES CYPRUS LTD, με έδρα στην οδό Εσπερίδων 5. Στρόβολος, Λευκωσία, Κύπρος, στην οποία η Εκδότρια συμμετέχει έμμεσα με ποσοστό 100%.
51. **TRADE LOGISTICS AEBE:** Η εταιρεία με την επωνυμία «TRADE LOGISTICS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «TRADE LOGISTICS AEBE», με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 006629901000, η οποία συμμετέχει με ποσοστό 2,03% στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.
52. **VOLYRENCO M.A.E.:** Η εταιρεία με την επωνυμία «VOLYRENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «VOLYRENCO M.A.E.», με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 162704601000), στην οποία η Εκδότρια συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100%.
53. **Α.Ε.Π.Ε.Υ.:** Η Ανώνυμη Εταιρεία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών.
54. **ΑΒ Βασιλόπουλος:** Η εταιρεία με την επωνυμία «ΑΛΦΑ ΒΗΤΑ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «ΑΒ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ», με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 000267201000.
55. **ΑΕΕΑΠ:** Οι Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία με αποκλειστικό σκοπό την απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και γενικώς τη διενέργεια επενδύσεων που έχουν λάβει άδεια λειτουργίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και λειτουργούν σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στον Ν. 2778/1999, ως ισχύει.
56. **Αλλοδαποί Νομικοί Σύμβουλοι:** Τα δικηγορικά γραφεία «PELAGHIAS, CHRISTODOULOU, VRACHAS LLC» (41 Themistocles Dervis, Hawaii Nicosia Tower Suites 806-807, 1066 Nicosia, Cyprus) και «Dinova Rusev & Partners Law Office» (1504 Sofia, 17 Vasil Aprilon Str.) στα οποία ανατέθηκε ο νομικός έλεγχος των Θυγατρικών «TRADE ESTATES CYPRUS LTD» και «TRADE ESTATES BULGARIA EAD», αντίστοιχα.
57. **Ανάδοχοι:** Από κοινού η Beta Χρηματιστηριακή και η Παντελάκης Χρηματιστηριακή.
58. **Ανεξάρτητοι Εκτιμητές:** Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές, οι οποίοι ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας για την διενέργεια της υποχρεωτικής περιοδικής αποτίμησης του χαρτοφυλακίου επενδύσεων της σύμφωνα με τα άρθρα 22 και 25 του Νόμου ΑΕΕΑΠ. Οι εκθέσεις με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2022 διενεργήθηκαν από την εταιρεία «ΚΕΝΤΡΙΚΗ-ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι.Κ.Ε.» με διακριτικό τίτλο «Savills Hellas I.K.E.» (ΑΜ: 3, διεύθυνση: Πύργος Απόλλων, Λουίζης Ριανκούρ 64, Αθήνα 115 23, Ελλάδα, τηλέφωνο 21 0699 6311). Οι εκθέσεις με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2023 διενεργήθηκαν από την εταιρεία «ΚΕΝΤΡΙΚΗ-ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι.Κ.Ε.» με διακριτικό τίτλο «Savills Hellas I.K.E.» (ΑΜ: 3, διεύθυνση: Πύργος Απόλλων, Λουίζης Ριανκούρ 64, Αθήνα 115 23, Ελλάδα, τηλέφωνο 21 0699 6311) και την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΝΩΝ & ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ, με διακριτικό τίτλο «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» (ΑΜ 5, διεύθυνση Σέκερη 4, Αθήνα 106 74, Ελλάδα, τηλέφωνο 213 01 6950). Η έκθεση με ημερομηνία εκτίμησης την 31.08.2023 που αφορά στο ακίνητο SMART PARK διενεργήθηκε από την εταιρεία «Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ

Ανώνυμος Εταιρεία Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» με διακριτικό τίτλο «ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.» (ΑΜ: 12, διεύθυνση: Λ. Βουλιαγμένης 15, Αθήνα 116 36, τηλέφωνο 210 7567567).

59. **Ανώτατη Τιμή Διάθεσης:** Το ποσό των €2,13 για εκάστη των Νέων Μετοχών το οποίο όρισαν οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, σε συνεργασία με την Εταιρεία, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, και εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 20.10.2023.
60. **Απόφαση Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών ή Απόφαση Η.ΒΙ.Π.:** Η υπ' αριθμόν 34 απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χ.Α. (συνεδρίαση 8.3.2017), η οποία τιτλοφορείται «Υπηρεσία κατάρτισης Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών – Η.ΒΙ.Π.», αναφορικά με την Υπηρεσία Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών, όπως κάθε φορά τροποποιείται, αντικαθίσταται και ισχύει.
61. **Άτυπες (ProForma) Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ή Άτυπη (Pro-Forma) Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση:** Οι άτυπες (pro-forma) ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το Παράρτημα 20 του Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980, όπως ισχύει, για ενδεικτικούς σκοπούς, προκειμένου να απεικονιστεί η επίπτωση της από 10.10.2023 Σύμβασης Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιόδου 01.01-30.06.2023, ως η συναλλαγή να ολοκληρώθηκε την 30.06.2023 για την κατάρτιση της Pro-Forma ενοποιημένης κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης και ως η συναλλαγή να ολοκληρώθηκε την 01.01.2023 για την κατάρτιση της Pro-Forma ενοποιημένης κατάστασης αποτελεσμάτων. Επί των Άτυπων (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων έχει εκδοθεί από την ελεγκτική εταιρία ΕΥ έκθεση σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420.
62. **Αύξηση:** Νοείται η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, με δυνατότητα μερικής κάλυψης, όπως αποφασίσθηκε με την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 08.09.2023, έως του ποσού των €46.572.772,80: (1) με την καταβολή μετρητών, την κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων και την έκδοση και διάθεση μέσω Δημόσιας Προσφοράς έως 28.169.015 νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €1,60 εκάστη, και (2) μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης 938.968 νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €1,60 εκάστη η οποία απευθύνεται στον υφιστάμενο μέτοχο ΑΥΤΟΗΕΛΛΑΣ, βάσει της από 20.10.2023 επιστολής δήλωσης συμμετοχής του.
63. **Αύξηση με Κεφαλαιοποίηση Διανεμητών Αποθεματικών:** Νοείται η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά €1.448.249,60 με κεφαλαιοποίηση ισόποσων διανεμητών αποθεματικών και η έκδοση των Δωρεάν Μετοχών, προκειμένου οι Δωρεάν Μετοχές να διατεθούν στις κατηγορίες δικαιούχων του Προγράμματος Διάθεσης Δωρεάν Μετοχών, όπως αποφασίσθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 08.09.2023. Η Αύξηση με Κεφαλαιοποίηση Διανεμητών Αποθεματικών θα πραγματοποιηθεί υπό την αίρεση της Εισαγωγής.
64. **Γ.Ε.ΜΗ.:** Το Γενικό Εμπορικό Μητρώο.
65. **Γενική Συνέλευση ή Γ.Σ.:** Η Γενική Συνέλευση μετόχων νομικού προσώπου, είτε είναι τακτική (ΤΓΣ) είτε έκτακτη (ΕΓΣ).
66. **ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.:** Η εταιρεία με την επωνυμία «ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 004370701000.
67. **Δημόσια Προσφορά:** Νοείται η δημόσια προσφορά έως 28.169.015 Νέων Μετοχών στο επενδυτικό κοινό, βάσει της από 08.09.2023 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας. Επιπλέον, οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι δυνάμει σχετικής ρήτρας επιτρόσθετης κατανομής μετοχών (overallotment facility), δύναται να διαθέσουν τις Πρόσθετες Μετοχές (Overallotment) κατά τη Δημόσια Προσφορά σε τελικούς επενδυτές για την κάλυψη τυχόν αυξημένης ζήτησης κατά τη Δημόσια Προσφορά.
68. **Διαδικασία Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών ή Διαδικασία Η.ΒΙ.Π.:** Σημαίνει τη διαδικασία πρόσβασης στην Υπηρεσία Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών που προβλέπεται από την Απόφαση Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών.
69. **Διαμεσολαβητής ή Διαμεσολαβητές:** Επιχείρηση επενδύσεων (κατά τα οριζόμενα στις περιπτώσεις α' και β' της παρ. 1 του άρθρου 4 του Ν. 4514/2018) ή πιστωτικό ίδρυμα σύμφωνα με το Ν. 4514/2018 και την Οδηγία 2014/65/ΕΕ που διενεργεί συναλλαγές επ' ονόματί του αλλά για λογαριασμό πελατών του οι οποίες εκκαθαρίζονται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στους Κανονισμούς της ΕΤ.ΕΚ.

70. **ΔΙΑΦΑΝΟ:** Η εταιρεία με την επωνυμία «ΔΙΑΦΑΝΟ ΟΙΚΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 003606501000.
71. **Διοικητικό Συμβούλιο ή Δ.Σ.:** Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εκδότριας ή, ανάλογα με την περίπτωση και τα συμφραζόμενα, έτερων νομικών προσώπων ή νομικών οντοτήτων.
72. **ΔΝΤ:** Το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο.
73. **ΔΠΧΑ:** Τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, δυνάμει του Κανονισμού 1606/2002 (ΔΠΧΑ - υποχρεωτική εφαρμογή ΔΠΧΑ).
74. **ΔΤΚ:** Ο Δείκτης Τιμών Καταναλωτή.
75. **Δωρεάν Μετοχές:** Οι 905.156 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου Μετοχές ονομαστικής αξίας €1,60 εκάστη, οι οποίες θα εκδοθούν στο πλαίσιο της Αύξησης με Κεφαλαιοποίηση Διανεμητών Αποθεματικών και οι οποίες θα διατεθούν άνευ ανταλλάγματος σε 3 εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ., σε 7 διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας, σε 2 λοιπά επιλεγμένα στελέχη της Εταιρείας και σε 3 στελέχη των συνδεδεμένων με αυτή εταιριών κατά την έννοια του άρθρου 32 του Ν. 4308/2014, όπως ορίστηκαν στο Πρόγραμμα Διάθεσης Δωρεάν Μετοχών, το οποίο αποφάσισε η ΕΓΣ της Εταιρείας της 31.07.2023.
76. **Εγγεγραμμένος Διαμεσολαβητής:** Ο εγγεγραμμένος διαμεσολαβητής σύμφωνα με την έννοια που του αποδίδεται στο Μέρος 1 της Ενότητας Ι του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.
77. **Έκτακτη Γενική Συνέλευση ή ΕΓΣ:** Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων.
78. **Έδρα της Εταιρείας:** Η έδρα της Εταιρείας επί της οδού Χ. Σαμπάγ – Σ. Χούρι 3, 151 25, Μαρούσι.
79. **Ε.Ε.:** Η Ευρωπαϊκή Ένωση.
80. **ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. ή ΕΤΕ:** Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Ανώνυμη Εταιρεία» και το διακριτικό τίτλο «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.», το οποίο εδρεύει στην Αθήνα (Αιόλου 86, Αθήνα, Τ.Κ. 105 59, τηλ: 210 3337000, ιστοσελίδα: www.nbg.gr) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 237901000.
81. **Ειδικοί Επενδυτές:** Τα νομικά πρόσωπα που αποτελούν επαγγελματίες επενδυτές κατά τα οριζόμενα στην Ενότητα Ι («ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΠΕΛΑΤΩΝ ΠΟΥ ΘΕΩΡΟΥΝΤΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ») του Παραρτήματος ΙΙ του Ν. 4514/2018, όπως ισχύει, ή αναγνωρίζονται ως επιλέξιμοι αντισυμβαλλόμενοι σύμφωνα με το άρθρο 30 του ίδιου νόμου, εκτός εάν έχουν ζητήσει να αντιμετωπίζονται ως Ιδιώτες Επενδυτές, καθώς και φυσικά ή νομικά πρόσωπα που αντιμετωπίζονται, κατόπιν αιτήσεώς τους, ως επαγγελματίες επενδυτές, σύμφωνα με την Ενότητα ΙΙ («ΠΕΛΑΤΕΣ ΠΟΥ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΖΟΝΤΑΙ ΩΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ ΥΣΤΕΡΑ ΑΠΟ ΑΙΤΗΣΗ ΤΟΥΣ») του Παραρτήματος ΙΙ του ίδιου νόμου.
82. **Ειδικός Λογιστικός και Οικονομικός Έλεγχος:** Η διενέργεια ειδικού λογιστικού και οικονομικού ελέγχου της Εταιρείας, που ανατέθηκε από τους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχους και τον Σύμβουλο Έκδοσης στην ελεγκτική εταιρεία «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.» («Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής» ή «ΕΥ»).
83. **Εισαγωγή:** Η εισαγωγή των Μετοχών προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.
84. **Έκδοση:** Η έκδοση έως 29.10.7.983 Νέων Μετοχών που θα προέλθουν από την Αύξηση.
85. **Εκθέσεις Εκτίμησης:** Οι εκθέσεις τις οποίες συντάσσουν οι Ανεξάρτητοι Εκτιμητές στο πλαίσιο της υποχρεωτικής περιοδικής αποτίμησης του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, κατά την 30.06 και την 31.12, ανάλογα.
86. **Εκτιμηθείσα Αξία ή Αξία Αποτίμησης:** Η εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου όπως αυτή προέκυψε από τις Εκθέσεις Εκτίμησης (χωρίς στρογγυλοποίηση των ποσών).
87. **ΕΛ.Κ.Α.Τ.:** Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΑΠΟΘΕΤΗΡΙΟ ΤΙΤΛΩΝ Α.Ε.» και τον διακριτικό τίτλο «ATHEXCSD», η οποία λειτουργεί ως Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων (Κ.Α.Τ.) σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 909/2014 και τον Ν. 4569/2018, εδρεύει στην Αθήνα (Λεωφ. Αθηνών αρ. 110 - Τ.Κ. 10442), είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 057958104000 και ΑΦΜ 094449050, Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών, και θα τηρεί τις Νέες Μετοχές και τις Δωρεάν Μετοχές σε άυλη ή λογιστική μορφή σύμφωνα με τους κανόνες και τις διαδικασίες της.

88. **ΕΛΤΡΕΚΚΑ Μ.Α.Ε.:** Η εταιρεία με την επωνυμία «ΕΛΤΡΕΚΚΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΕΙΔΩΝ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΥ, ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ, ΣΥΝΕΡΓΕΙΩΝ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΙΔΩΝ» με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 002994701000.
89. **Εμπορικά Ακίνητα:** Τα εμπορικά πάρκα και τα εμπορικά καταστήματα μεγάλης επιφάνειας (big boxes) που περιλαμβάνονται στο Χαρτοφυλάκιο του Ομίλου.
90. **Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (ΕΔΜΑ):** Οι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης (alternative performance measure), κατά την έννοια των από 5.10.2015 κατευθυντηρίων γραμμών (guidelines) της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών (European Securities and Markets Authority), οι οποίες περιλαμβάνονται στο με στοιχεία ESMA/2015/1415el έγγραφό της.
91. **Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις:** Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση του Ομίλου για την περίοδο 01.01.-30.06.2023, που συντάχθηκε σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΛΠ 34). Τα στοιχεία της περιόδου 01.01.-30.06.2022 είναι εκείνα που δημοσιεύονται ως συγκριτικά στοιχεία στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 01.01.-30.06.2023. Η ως άνω ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 31.08.2023 και επισκοπήθηκε από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Ανδρέα Χατζηδαμιανού (Α.Μ. ΣΟΕΛ 61391), της ελεγκτικής εταιρίας ΕΥ (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107), Χειμάρρας 8B, 151 25, Μαρούσι, τηλ.: 210 2886000.
92. **Ενημερωτικό Δελτίο:** Το παρόν έγγραφο που συντάχθηκε από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κανονισμό 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και τους κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980 και τον Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν, αποκλειστικά προς το σκοπό της Δημόσιας Προσφοράς και της Εισαγωγής και εγκρίθηκε από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
93. **ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε ή ΕΥ:** Η ελεγκτική εταιρεία με την επωνυμία «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.» η οποία εδρεύει στην οδό Χειμάρρας 8B, 151 25, στο Μαρούσι (Α.Μ. ΣΟΕΛ 107).
94. **Επιστολή Νομικού Ελέγχου:** Το από 20.10.2023 έγγραφο με τα πορίσματα του Νομικού Ελεγκτή, στο οποίο περιλαμβάνονται ως παράρτημα οι Επιστολές Νομικού Ελέγχου Εξωτερικού
95. **Επιστολές Νομικού Ελέγχου Εξωτερικού:** Τα από 20.10.2023 έγγραφα με τα πορίσματα των Αλλοδαπών Νομικών Συμβούλων.
96. **Εργάσιμη Ημέρα:** Οποιαδήποτε ημέρα κατά την οποία το Χρηματιστήριο Αθηνών, η ΕΛ.Κ.Α.Τ. και οι τράπεζες, λειτουργούν στην Ελλάδα και η οποία είναι Ημέρα TARGET.
97. **Εταιρεία ή Εκδότρια ή Trade Estates:** Η εταιρεία με την επωνυμία «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και το διακριτικό τίτλο «TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ», με έδρα τον Δήμο Αμαρουσίου, με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 160110060000 και άδεια λειτουργίας με την υπ' αριθμ 15/838/28.2.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την υπ' αριθ. 2/919/29.06.2021 απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
98. **ΕΤ.ΕΚ.:** Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Εταιρεία Εκκαθάρισης Συναλλαγών Χρηματιστηρίου Αθηνών Α.Ε.» και τον διακριτικό τίτλο «ATHEXClear», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 6410501000 (πρώην Αρ. Μ.Α.Ε. 58973/01/Β/05/309), η οποία διενεργεί την εκκαθάριση των συναλλαγών στο Χ.Α, σύμφωνα με το Ν. 3606/2007, τον Κανονισμό (ΕΕ) 648/2012 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 4ης Ιουλίου 2012 για τα εξωχρηματιστηριακά παράγωγα, τους κεντρικούς αντισυμβαλλομένους και τα αρχεία καταγραφής συναλλαγών και τους όρους λειτουργίας της.
99. **Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις:** Οι ετήσιες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της υποδεκάμηνης χρήσης 2021 (περίοδος από 12.07.2021 έως 31.12.2021) και οι ετήσιες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση 2022, οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, ελέγχθηκαν από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή κ. Ανδρέα Χατζηδαμιανού (Α.Μ. ΣΟΕΛ 61391), της ελεγκτικής εταιρίας ΕΥ (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107), Χειμάρρας 8B, 151 25, Μαρούσι, τηλ.: 210 2886000, και περιλαμβάνονται στις δημοσιευμένες και εκριθείσες από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας Οικονομικές Εκθέσεις των χρήσεων που έληξαν στις 31.12.2021 και 31.12.2022, εγκρίθηκαν από τα αρμόδια εταιρικά όργανα της Εταιρείας και δημοσιεύθηκαν σύμφωνα με τις εφαρμοστέες διατάξεις της ελληνική νομοθεσίας.

- 100. Ετησιοποιημένη Απόδοση ή Μεικτή Απόδοση:** Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα για ένα ακίνητο ή χαρτοφυλάκιο διαιρούμενο με την Εκτιμηθείσα Αξία του εκφρασμένο ως ποσοστό.
- 101. Ετησιοποιημένο Μίσθωμα:** Το μηνιαίο μίσθωμα του Χαρτοφυλακίου (προ Φ.Π.Α. χαρτοσήμου και λοιπών επιβαρύνσεων, όπου προβλέπονται) πολλαπλασιασμένο επί 12 όπως αυτό έχει διαμορφωθεί κατά την 30.06.2023, λαμβάνοντας υπόψη τις τιμαριθμικές μεταβολές μέχρι εκείνη την ημερομηνία Σημειώνεται ότι δεν έχουν συνυπολογισθεί μελλοντικές τιμαριθμικές αναπροσαρμογές, όπου υφίστανται¹.
- 102. Ε.Χ.Α.Ε.:** Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικά Χρηματιστήρια - Χρηματιστήριο Αθηνών Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών», που εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Αθηνών 110, Τ.Κ. 104 42.
- 103. Η.ΒΙ.Π. ή Ηλεκτρονικό Βιβλίο Προσφορών:** Το ηλεκτρονικό βιβλίο προσφορών του Χρηματιστηρίου Αθηνών που λειτουργεί σύμφωνα με την Απόφαση 34/8.3.2017 της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χρηματιστηρίου Αθηνών με τίτλο «Υπηρεσία κατάρτισης Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών – Η.ΒΙ.Π.», όπως κάθε φορά τροποποιείται και ισχύει.
- 104. Η.Δ.Τ.:** Το ημερήσιο δελτίο τιμών του Χ.Α.
- 105. Ημέρα TARGET:** Κάθε ημέρα, κατά την οποία διενεργούνται συναλλαγές στο Διερωπαϊκό Σύστημα Αυτόματων Πληρωμών σε Πραγματικό Χρόνο (Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer Payment System TARGET 2).
- 106. Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου:** Η 24.10.2023, κατά την οποία εγκρίθηκε το Ενημερωτικό Δελτίο από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
- 107. Θυγατρικές:** Νοούνται οι ενοποιούμενες στις οικονομικές καταστάσεις της Εκδότριας, εταιρείες «PENTHΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε», «BERSENCO ΜΑΕ», «VOLYRENCO ΜΑΕ», «POLIKENCO ΑΕ», «TRADE ESTATES BULGARIA EAD», «Η.Μ. ESTATES CYPRUS» και «TRADE ESTATES CYPRUS LTD».
- 108. Ιδιώτες Επενδυτές:** Όλα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα και οντότητες που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών.
- 109. Κανονισμός (ΕΕ) 2017/1129:** Ο Κανονισμός (ΕΕ) αριθμ. 1129/14.6.2017 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης «σχετικά με το ενημερωτικό δελτίο που πρέπει να δημοσιεύεται κατά τη δημόσια προσφορά κινητών αξιών ή κατά την εισαγωγή κινητών αξιών προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά και την κατάργηση της οδηγίας 2003/71/ΕΚ», ως ισχύει.
- 110. Κανονισμός (ΕΕ) 2019/979:** Ο κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμός (ΕΕ) με αριθμ. 2019/979 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 14ης Μαρτίου 2019 «για τη συμπλήρωση του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου όσον αφορά ρυθμιστικά τεχνικά πρότυπα σχετικά με τις βασικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες στο περιληπτικό σημείωμα ενημερωτικού δελτίου, τη δημοσίευση και την ταξινόμηση των ενημερωτικών δελτίων, τις διαφημίσεις για κινητές αξίες, τα συμπληρώματα του ενημερωτικού δελτίου και την πύλη κοινοποίησης, και για την κατάργηση του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 382/2014 της Επιτροπής και του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2016/301 της Επιτροπής», ως ισχύει.
- 111. Κανονισμός (ΕΕ) 2019/980:** Ο κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμός (ΕΕ) με αριθμ. 2019/980 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 14ης Μαρτίου 2019 «για τη συμπλήρωση του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 όσον αφορά τη μορφή, το περιεχόμενο, τον έλεγχο και την έγκριση του ενημερωτικού δελτίου που πρέπει να δημοσιεύεται κατά τη δημόσια προσφορά κινητών αξιών ή κατά την εισαγωγή κινητών αξιών προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά και την κατάργηση του Κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 809/2004 της Επιτροπής», ως ισχύει.
- 112. Κανονισμός ΕΔ:** Ο Κανονισμός (ΕΕ) 2017/1129, ο Κανονισμός (ΕΕ) 2019/979 και ο Κανονισμός (ΕΕ) 2019/980.
- 113. Κανονισμός (ΕΕ) 596/2014:** Ο Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 596/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 16ης Απριλίου 2014, για την κατάργηση της αγοράς (κανονισμός για την κατάργηση της αγοράς) και την κατάργηση της οδηγίας 2003/6/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και των οδηγιών της Επιτροπής 2003/124/ΕΚ, 2003/125/ΕΚ και 2004/72/ΕΚ.

¹ Σε όλα τα συμβόλαια υπάρχει πρόβλεψη αναπροσαρμογής με την εξαίρεση τεσσάρων συμβολαίων μίσθωσης.

- 114. Κανονισμός (ΕΕ) 2016/1052:** Ο κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμός (ΕΕ) με αριθμ. 2016/1052 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 8ης Μαρτίου 2016 «για τη συμπλήρωση του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 596/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου όσον αφορά τα ρυθμιστικά τεχνικά πρότυπα για τις προϋποθέσεις που εφαρμόζονται σε προγράμματα επαναγοράς και μέτρα σταθεροποίησης».
- 115. Κανονισμός Λειτουργίας Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων ή Κανονισμός Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.:** Ο «Κανονισμός Λειτουργίας Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων», που εκδόθηκε σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν. 4569/2018 (ΦΕΚ Α/179/11.10.2018), την από 22.02.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΛ.Κ.Α.Τ. και την υπ' αριθμ. 6/904/26.2.2021 εγκριτική απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (ΦΕΚ Β1007/16.03.2021), όπως ισχύει.
- 116. Κανονισμός Χ.Α.:** Ο Κανονισμός Χρηματιστηρίου Αθηνών (8^η τροποποίηση), ο οποίος εκδόθηκε σύμφωνα με την από 195/01.08.2023 απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής του Χ.Α. που εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 1/992/04.08.2023 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, και ο οποίος είναι διαθέσιμος στην ακόλουθη ιστοσελίδα: <https://www.athegroup.gr/el/athex-regulations>.
- 117. Κατάσταση Επενδύσεων:** Νοείται η Κατάσταση Επενδύσεων με ημερομηνία 31.12.2022 και η Κατάσταση Επενδύσεων με ημερομηνία 30.06.2023, κατά περίπτωση. Διευκρινίζεται ότι στην Κατάσταση Επενδύσεων αποτυπώνεται η επιφάνεια κτηρίων και οικοπέδων όπως αποτυπώνεται στην τελευταία υποβληθείσα βεβαίωση δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) της Εταιρείας ή/και στα αντίστοιχα συμβόλαια κτήσης των ακινήτων ή/και στις Εκθέσεις Αποτίμησης των ανεξάρτητων εκτιμητών.
- 118. Καταστατικό:** Το ισχύον καταστατικό της Εταιρείας.
- 119. ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε.:** Η εταιρεία με την επωνυμία «ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ», με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 121812401000). Η Εταιρεία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- 120. Κύριοι Ανάδοχοι:** Από κοινού η OPTIMA BANK, η EUROXX και η AXIA.
- 121. Λογαριασμός Αξιογράφων (Ιδίου/Πελάτη/Πελατείας):** Ο Λογαριασμός Αξιογράφων (Ιδίου/Πελάτη/Πελατείας, όπως ορίζεται στην Ενότητα Ι, Μέρος ι, σημεία 52-55 του Κανονισμού Λειτουργίας της ΕΛ.Κ.Α.Τ
- 122. Μ.Ε.Ε. ή Μεικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια:** Η μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια των ακινήτων, η οποία αντιπροσωπεύει την επιφάνεια από την οποία, εφόσον εκμισθωθεί, προκύπτουν έσοδα. Διευκρινίζεται ότι στην Κατάσταση Επενδύσεων αποτυπώνεται η επιφάνεια κτηρίων και οικοπέδων όπως αποτυπώνεται στην τελευταία υποβληθείσα βεβαίωση δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) της Εταιρείας ή/και στα αντίστοιχα συμβόλαια κτήσης των ακινήτων ή/και στις Εκθέσεις Αποτίμησης των ανεξάρτητων εκτιμητών και όχι η Μ.Ε.Ε. Η Μ.Ε.Ε. μετράται σε τετραγωνικά μέτρα («τ.μ.»).
- 123. Μέλος ή Μέλος Η.ΒΙ.Π.:** Το Μέλος Αγοράς της Αγοράς Αξιών του Χ.Α., η οποία λειτουργεί ως ρυθμιζόμενη αγορά του Ν. 4514/2018, ως κάθε φορά ισχύει, που δηλώνει συμμετοχή ως Μέλος Η.ΒΙ.Π. στη Δημόσια Προσφορά σύμφωνα με την Απόφαση Η.ΒΙ.Π. και τους όρους του παρόντος.
- 124. Μεριδα:** Έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό στην ενότητα Ι, μέρος 1 του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ. σημείο 61.
- 125. Μετοχές:** Νοούνται, κατά περίπτωση, οι υφιστάμενες μετοχές, οι Νέες Μετοχές, οι Δωρεάν Μετοχές και οι τυχόν έτερες μετοχές της Εταιρείας που δύνανται να εκδίδονται, από καιρού εις καιρόν, σύμφωνα με το νόμο, το Καταστατικό και τις οικείες αποφάσεις των αρμοδίων εταιρικών οργάνων της.
- 126. ΜΟΥΣΤΑΚΑΣ:** Η εταιρεία με την επωνυμία «ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ν. ΜΟΥΣΤΑΚΑΣ ΥΠΕΡ ΜΑΡΚΕΤ ΠΑΙΧΝΙΔΙΩΝ ΚΑΙ ΠΑΙΔΙΚΩΝ ΕΙΔΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «G.N. ΜΟΥΣΤΑΚΑΣ-HYPER MARKET OF TOYS S.A.», με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 084878102000.
- 127. Νέες Μετοχές:** Νοούνται οι έως 29.107.983 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου Μετοχές ονομαστικής αξίας €1,60 εκάστη, που θα διατεθούν μέσω της Δημόσιας Προσφοράς και ιδιωτικής τοποθέτησης σύμφωνα με την από 08.09.2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

128. **Νομικός Ελεγκτής ή Δικηγορική Εταιρεία:** Η δικηγορική εταιρεία με την επωνυμία «Σαρδελάς Πέτσα Δικηγορική Εταιρεία» (Α.Μ.Δ.Σ.Α. 80109), οδός Παπαδιαμαντοπούλου 8, Αθήνα, 115 28, τηλ.: 210 7296550.
129. **Νομικός Έλεγχος:** Ο νομικός έλεγχος ο οποίος ανατέθηκε κατόπιν εντολής του Συμβούλου Έκδοσης και των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων στο Νομικό Ελεγκτή.
130. **Νόμος ΑΕΕΑΠ:** Ο Ν.2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας – Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει.
131. **Νόμος περί Εμπορικών Μισθώσεων:** Το Προεδρικό Διάταγμα 34/1995 (Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων), όπως ισχύει.
132. **Ν. 4548/2018 ή Ελληνικός Εταιρικός Νόμος:** Ο νόμος για την «Αναμόρφωση του δικαίου των ανωνύμων εταιρειών», όπως ισχύει, ο οποίος τέθηκε σε εφαρμογή την 01.01.2019.
133. **Ν. 4706/2020:** Ο νόμος για την «Εταιρική διακυβέρνηση ανωνύμων εταιρειών, σύγχρονη αγορά κεφαλαίου, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2017/828 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, μέτρα προς εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1131 και άλλες διατάξεις».
134. **Ο.Ε.Ε.:** Ο Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων.
135. **Όμιλος:** Η Εκδότρια από κοινού με τις θυγατρικές αυτής.
136. **Όμιλος Furlis:** Η μητρική εταιρεία FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, με τις άμεσες και έμμεσες θυγατρικές της, συγκροτούν τον Όμιλο FOURLIS, που δραστηριοποιείται στους κλάδους λιανικής πώλησης ειδών οικιακού εξοπλισμού και επίπλων (Καταστήματα ΙΚΕΑ), λιανικής πώλησης αθλητικών ειδών (Καταστήματα INTERSPORT) και λιανικής πώλησης ειδών υγείας και ευεξίας (Καταστήματα HOLLAND & BARRETT).
137. **Παντελάκης Χρηματιστηριακή:** Η ανώνυμη χρηματιστηριακή εταιρεία με την επωνυμία «ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ», η οποία εδρεύει στο Χαλάνδρι Αττικής (Εθνικής Αντιστάσεως 57B, Τ.Κ. 152 31, τηλ.: 210 6965000, ιστοσελίδα: www.pantelakis.gr) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 001613801000.
138. **ΠΑΡΕΞ Α.Ε.:** Η εταιρεία με την επωνυμία «ΠΑΡΕΞ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ, ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΥΠΟΔΗΜΑΤΩΝ-ΔΙΑΝΟΜΩΝ-ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ-ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ-ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ», με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 378801000.
139. **Πληρότητα ή Ποσοστό Πληρότητας:** Ο λόγος της μισθωμένης Μ.Ε.Ε. ενός ακινήτου ή μίας κατηγορίας ακινήτων ή του Χαρτοφυλακίου ως προς τη συνολική Μ.Ε.Ε. του ακινήτου ή της κατηγορίας ακινήτων ή του Χαρτοφυλακίου.
140. **Πτωχευτικός Κώδικας:** Ο Ν. 3588/2007 ή/και ο Ν.4738/2020, σε όλη την έκταση που ισχύουν οι σχετικές διατάξεις αυτών.
141. **Πράξεις Σταθεροποίησης:** Η σταθεροποίηση της χρηματιστηριακής τιμής της μετοχής η οποία ενδέχεται να λάβει χώρα κατά τη διάρκεια του χρονικού διαστήματος που θα ξενικά από την ημέρα έναρξης διαπραγμάτευσης των Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. και θα λήγει μετά από τριάντα (30) ημερολογιακές ημέρες, με βάση τους όρους και τις προϋποθέσεις που προβλέπονται στον Κανονισμό (ΕΕ) 2016/1052.
142. **Πρόγραμμα Διάθεσης Δωρεάν Μετοχών:** Το πρόγραμμα, το οποίο αποφάσισε η ΕΓΣ της Εταιρείας της 31.07.2023, για την εφάπαξ επιβράβευση των εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, των διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας, λοιπών επιλεγμένων στελεχών της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτή εταιριών κατά την έννοια του άρθρου 32 του ν. 4308/2014, καθώς και συνεργατών που παρέχουν υπηρεσίες στην Εταιρεία σε σταθερή βάση, για την συμβολή τους στην προετοιμασία της Εταιρείας για την επίτευξη της εισαγωγής των μετοχών της προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών το αργότερο έως την 12.07.2024, με τη μορφή της διάθεσης δωρεάν μετοχών, που αντιστοιχούν κατ' ανώτατο όριο σε 1% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά την ημερομηνία της απόφασης της παραπάνω Γενικής Συνέλευσης, μέσω κεφαλαιοποίησης διανεμητών αποθεματικών της Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 114 του Ν. 4548/2018 όπως ισχύει σήμερα.

- 143. Πρόσθετες Μετοχές (Overallotment):** Νοούνται οι μέχρι και 2.816.901 υφιστάμενες κοινές μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας, τις οποίες θα διαθέσουν στο πλαίσιο της διαδικασίας σταθεροποίησης της χρηματιστηριακής τιμής της μετοχής οι Πωλητές Μέτοχοι, έχοντας συνομολογήσει με τους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχου ρήτρα επιπρόσθετης κατανομής μετοχών (overallotment facility) και παραχωρήσει στους τελευταίους δικαίωμα προαίρεσης αγοράς (greenshoe option), ώστε να τις διαθέσουν σε τελικούς επενδυτές για την κάλυψη τυχόν αυξημένης ζήτησης κατά τη Δημόσια Προσφορά, όπως αποφασίστηκε με την από 08.09.2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση. Η τιμή και ο χρόνος μεταβίβασης των Πρόσθετων Μετοχών (Overallotment) στους επενδυτές θα είναι ίδιοι με αυτές των Μετοχών της Δημόσιας Προσφοράς.
- 144. Πωλητές Μέτοχοι:** Από κοινού οι κάτοχοι υφιστάμενων κοινών μετοχών, οι οποίοι θα διαθέσουν μετοχές στο πλαίσιο της διαδικασίας σταθεροποίησης της χρηματιστηριακής τιμής της μετοχής και κατόπιν συνομολόγησης ρήτρας επιπρόσθετης κατανομής μετοχών (overallotment facility), ήτοι η TRADE LOGISTICS AEBE και η HOUSEMARKET AE.
- 145. ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.:** Η εταιρεία με την επωνυμία «ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», διακριτικό τίτλο «ΡΕΝΤΗΣ Α.Ε.», με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 007625501000, στην οποία η Εταιρεία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- 146. ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ:** Η εταιρεία με την επωνυμία «ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», διακριτικό τίτλο «RECON ΑΕ», με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.) 157281201000, στην οποία η Εταιρεία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 50% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- 147. Ρήτρα Επιπρόσθετης Κατανομής Μετοχών (Overallotment Facility):** Νοείται η ρήτρα επιπρόσθετης κατανομής έως 2.816.901 μετοχών κυριότητας των Πωλητών Μετόχων (οι «Πρόσθετες Μετοχές»), οι οποία έχει συνομολογηθεί μεταξύ των Πωλητών Μετόχων και των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων, ώστε οι τελευταίοι να τις διαθέσει σε τελικούς επενδυτές για την κάλυψη τυχόν αυξημένης ζήτησης.
- 148. Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.:** Η Αγορά Αξιών του Χ.Α., ή και κάθε ρυθμιζόμενη αγορά του άρθρου 4 παρ. 21 του ν. 4514/2018, ως εκάστοτε ισχύει, με αντικείμενο διαπραγμάτευσης κινητές αξίες ή άλλα αξιόγραφα του Ν. 4514/2018 και του ν. 4569/2018, όπως εκάστοτε ισχύουν, της οποίας διαχειριστής αγοράς είναι το Χ.Α. και για την οποία διενεργεί την εκκαθάριση η ΕΤ.ΕΚ..
- 149. Σταθμισμένη μέση διάρκεια των μισθωτικών συμβάσεων ή WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term):** Αποτελεί τη μέση σταθμισμένη - με βάση το ενοίκιο - υπολειπόμενη διάρκεια των μισθώσεων προς το συνολικό ποσό των ενοικίων του Χαρτοφυλακίου στο τέλος της περιόδου αναφοράς.
- 150. Σύμβαση Αναδοχής:** Η από 24.10.2023 σύμβαση αναδοχής που υπεγράφη μεταξύ της Εκδότριας, των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων, των Κυρίων Αναδόχων και των Αναδόχων, δυνάμει της οποίας οι τελευταίοι έχουν αναλάβει τη διάθεση και τοποθέτηση χωρίς δέσμευση ανάληψης των Νέων Μετοχών με Δημόσια Προσφορά.
- 151. Σύμβουλος Έκδοσης:** Η ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.
- 152. Συμμετέχων:** Ο συμμετέχων κατά την έννοια της περ. 19 της παρ. 1 του άρθρου 2 του Κανονισμού (ΕΕ) 909/2014 και του άρθρου 1.1 του Μέρους 1 της Ενότητας II του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ. που συμμετέχει στο Σ.Α.Τ. και δικαιούνται να έχουν πρόσβαση σε Λογαριασμούς Αξιογράφων στο πλαίσιο των αποθετηριακών υπηρεσιών που χρησιμοποιεί, σύμφωνα με τα ειδικότερα προβλεπόμενα της Ενότητας I του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.
- 153. Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.:** Η από 10.10.2023 σύμβαση πώλησης και αγοράς του 100% των μετοχών της εταιρείας ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. μεταξύ της REDS ΑΕ ως πωλήτριας και της Εταιρείας ως αγοράστριας.
- 154. Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι:** Από κοινού η ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε., η Τράπεζα Πειραιώς, η Alpha Bank και η Eurobank Α.Ε.
- 155. Σύστημα Άυλων Τίτλων ή Σ.Α.Τ.:** Το Σύστημα Άυλων Τίτλων που λειτουργεί ως σύστημα διακανονισμού αξιογράφων σύμφωνα με το ν. 2789/2000, λογιστικής εγγραφής και τήρησης λογαριασμών αξιογράφων κατά

τις έννοιες του Κανονισμού (ΕΕ) 909/2014, το οποίο διαχειρίζεται η ΕΛ.Κ.Α.Τ. στο πλαίσιο παροχής των αποθετηριακών υπηρεσιών σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στον Κανονισμό Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

- 156. Τιμή Διάθεσης:** Η τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών όπως θα ορισθεί από τους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχου, σε συνεργασία με την Εταιρεία, η οποία θα προκύψει εντός του εύρους Τιμής Διάθεσης που θα ανακοινωθεί, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, και θα εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ή από πρόσωπο εξουσιοδοτημένο από το Διοικητικό Συμβούλιο, κατ'εξουσιοδότηση της από 08.09.2023 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης.
- 157. Τράπεζα Πειραιώς:** Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία» και διακριτικό τίτλο «Τράπεζα Πειραιώς», το οποίο εδρεύει στην Αθήνα (Αμερικής 4, Αθήνα, Τ.Κ. 105 64, τηλ.: 210 3288000, ιστοσελίδα: www.piraeusbank.gr) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 157660660000.
- 158. Τράπεζα Eurobank Bulgaria:** Το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «EUROBANK BULGARIA AD (Postbank) AD» το οποίο εδρεύει στη Σόφια, Βουλγαρίας (260 Okolovrasten pat street, 1766), με ενοποιημένο κωδικό αναγνώρισης 000694749.
- 159. Τράπεζα Κύπρου:** το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ ΚΥΠΡΟΥ ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΛΤΔ» το οποίο εδρεύει στη Λευκωσία, Κύπρου (οδός Στασίνου 51, Λευκωσία, 1599) με αριθμό εγγραφής HE 165.
- 160. Υπηρεσία Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών ή Υπηρεσία Η.ΒΙ.Π.:** Σημαίνει την υπηρεσία κατάρτισης Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών, που παρέχεται από το Χ.Α., κατά τα οριζόμενα στην Απόφαση Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών.
- 161. Υποχρεωτική Διακράτηση Μετοχών (lock-up):** Νοείται η δέσμευση των υφιστάμενων μετόχων FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, HOUSEMARKET ΑΕ, HOUSE MARKET BULGARIA, TRADE LOGISTICS ΑΕΒΕ, ΑΥΤΟΗΕΛΛΑΣ, ΗΜ HOUSEMARKET CYPRUS με τις από 17.10.2023 επιστολές τους προς το Δ.Σ. της Εταιρείας και η Latsco Hellenic Holdings με την από 16.10.2023 επιστολή της προς το Δ.Σ. της Εταιρείας ότι για χρονικό διάστημα εκατόν ογδόντα (180) ημερολογιακών ημερών από τη ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των Μετοχών δεν θα προβούν, ατομικά ή από κοινού, άμεσα ή έμμεσα, σε οποιαδήποτε διάθεση, πώληση ή ενεχυρίαση ή άλλης μορφής επιβάρυνση Μετοχών, δεν θα συμφωνήσουν να εκδοθούν, διατεθούν, πωληθούν άμεσα ή έμμεσα Μετοχές ή άλλους τίτλους μετατρέψιμους ή ανταλλάξιμους με Μετοχές, δεν θα συμφωνήσουν να εκδοθούν, διατεθούν, πωληθούν ή ασκηθούν δικαιώματα προαίρεσης επί Μετοχών και δεν θα συνάψουν οποιαδήποτε εν γένει συμφωνία σχετικά με την άμεση ή έμμεση διάθεση δικαιωμάτων επί των Μετοχών, περιλαμβανομένων όσων παρέχονται ή απορρέουν από σύμβαση χρηματοοικονομικού μέσου (παραγώγου ή άλλου). Ειδικά για τους μετόχους HOUSEMARKET ΑΕ και TRADE LOGISTICS ΑΕΒΕ, οι ανωτέρω δεσμεύσεις ισχύουν με την επιφύλαξη της ρήτρας επιπρόσθετης κατανομής μετοχών (overallotment) και του δικαιώματος προαίρεσης αγοράς (greenshoe option) που έχει παρασχεθεί στους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχου σχετικά με την διάθεση των Πρόσθετων Μετοχών.
- 162. Χαρτοφυλάκιο ή Χαρτοφυλάκιο του Ομίλου:** Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου.
- 163. Χρηματιστήριο Αθηνών ή Χ.Α.:** Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικά Χρηματιστήρια - Χρηματιστήριο Αθηνών Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών», που λειτουργεί ως διαχειριστής της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α σύμφωνα με το Ν. 4514/2018 και τον Κανονισμό Χρηματιστηρίου Αθηνών που έχει εγκριθεί με την Απόφαση 19/697/10-11-2014 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (ΦΕΚ Β/3195/27.11.2014).

Β. ΥΠΕΥΘΥΝΑ ΠΡΟΣΩΠΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΑΠΟ ΤΡΙΤΟΥΣ

Γενικά Πληροφοριακά Στοιχεία

Το Ενημερωτικό Δελτίο αφορά στη Δημόσια Προσφορά και την Εισαγωγή, με βάση την από 08.09.2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.

Σύμφωνα με τις ανωτέρω αποφάσεις, ταυτόχρονα με τη Δημόσια Προσφορά, 938.968 Νέες Μετοχές θα διατεθούν μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης στον υφιστάμενο μέτοχο ΑΥΤΟHELLAS, βάσει της από 20.10.2023 επιστολής δήλωσης συμμετοχής του προς το Δ.Σ. της Εταιρείας, δυνάμει των εξαιρέσεων του άρθρου 1 παρ. 4 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129.

Επιπλέον, 905.156 Δωρεάν Μετοχές θα διατεθούν στις κατηγορίες δικαιούχων του Προγράμματος Διάθεσης Δωρεάν Μετοχών, με βάση την απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας της 08.09.2023 σε σχέση με την Αύξηση με Κεφαλαιοποίηση Διανεμητών Αποθεματικών. Οι Δωρεάν Μετοχές θα διατεθούν στους δικαιούχους υπό την αίρεση της Εισαγωγής και θα εισαχθούν στο Χρηματιστήριο Αθηνών ταυτόχρονα με τις Νέες Μετοχές και τις Μετοχές.

Το Ενημερωτικό Δελτίο δεν αφορά την ιδιωτική τοποθέτηση, την Αύξηση με Κεφαλαιοποίηση Διανεμητών Αποθεματικών και τη διάθεση των Δωρεάν Μετοχών.

Το Ενημερωτικό Δελτίο, που έχει συνταχθεί βάσει παραρτημάτων 1, 4, 11 και 20 του Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980, αποτελείται από: (α) το Περιληπτικό Σημείωμα, (β) τους Παράγοντες Κινδύνου, (γ) το Έγγραφο Αναφοράς, και (δ) το Σημείωμα Μετοχικού Τίτλου.

Η κατάρτιση και η διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 και των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980, του Ν. 4706/2020 και των εκτελεστικών αποφάσεων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν.

Η Εταιρεία κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν διαθέτει επαρκή διασπορά, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 3.1.2.1.4, περιπτώσεις (1α) και (2) του Κανονισμού Χ.Α.

Για την επίτευξη της επαρκούς διασποράς (σε συνολικό ποσοστό τουλάχιστον 25% του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας, κατανεμημένη σε τουλάχιστον 300 πρόσωπα από τα οποία κανένα δεν θα κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο από 5%) η Εταιρεία σύμφωνα με την § 3.1.2.1.4. (3α) του Κανονισμού Χ.Α., θα κάνει χρήση της υπηρεσίας της §2.5.1 του Κανονισμού Χ.Α.

Η Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χ.Α. κατά τη συνεδρίαση της 24.10.2023 διαπίστωσε την κατ' αρχήν συνδρομή των προϋποθέσεων εισαγωγής στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 4 του Ν. 3371/2005 των Μετοχών υπό την αίρεση επίτευξης επαρκούς διασποράς των μετοχών, σύμφωνα με την παράγραφο 3.1.2.1.4., περιπτώσεις (1α) και (2) του Κανονισμού Χ.Α. Η έγκριση της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας από το Χ.Α. θα λάβει χώρα μετά την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Το Ενημερωτικό Δελτίο περιέχει κάθε πληροφορία, της οποίας η δημοσιοποίηση προβλέπεται στον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129 και στους κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς (ΕΕ) 2019/980 και 2019/979 και στον Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν. Οι επενδυτές που ενδιαφέρονται για περισσότερες πληροφορίες και διευκρινίσεις μπορούν να απευθύνονται τις εργάσιμες ημέρες και ώρες στα γραφεία της Εταιρείας, στην οδό Χ. Σαμπάγ -Σ. Χούρι 3, Τ.Κ. 151 25, Μαρούσι τηλ.: 216 2022200 (αρμόδιοι οι κ.κ. Γεώργιος Αλεβίζος και Ιωάννης Μεσσήνης).

Έγκριση Αρμόδιας Αρχής

Το Ενημερωτικό Δελτίο εγκρίθηκε με την από 24.10.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (Διεύθυνση: Ιπποκράτους 3-5, Αθήνα, Τ.Κ. 106 79, τηλ. 210 3377100, <https://www.hcmc.gr/>) ως αρμόδια αρχή. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς εγκρίνει το Ενημερωτικό Δελτίο μόνο διότι πληροί τα πρότυπα της πληρότητας, της δυνατότητας κατανόησης και της συνεκτικότητας που επιβάλλονται βάσει του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 και η εν λόγω έγκριση δεν θα πρέπει να θεωρείται ως ευνοϊκή γνώμη για την Εκδότρια και την ποιότητα των Μετοχών που αποτελούν το αντικείμενο του Ενημερωτικού Δελτίου. Οι επενδυτές θα πρέπει να προβούν σε δική τους εκτίμηση ως προς την καταλληλότητα της επένδυσης στις κινητές αξίες της Εκδότριας.

Υπεύθυνα Πρόσωπα

Τα φυσικά πρόσωπα που επιμελήθηκαν της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου και είναι υπεύθυνα για το Ενημερωτικό Δελτίο, είναι τα εξής:

- Ο κ. Βασίλειος Φουρλής, Πρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
- Ο κ. Δημήτριος Παπούλης, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Η επαγγελματική διεύθυνση των ανωτέρω είναι η διεύθυνση της Εταιρείας, στην οδό Χ. Σαμπάν - Σ. Χούρι 3, Τ.Κ. 151 25, Μαρούσι, τηλ.: 216 2022200.

Η Εταιρεία, τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου², τα ως άνω αναφερόμενα φυσικά πρόσωπα που επιμελήθηκαν τη σύνταξη του Ενημερωτικού Δελτίου, οι Πωλητές Μέτοχοι, ο Σύμβουλος Έκδοσης, οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, οι Κύριοι Ανάδοχοι, καθώς και οι Ανάδοχοι, είναι υπεύθυνοι για το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου με βάση το άρθρο 60 του Ν. 4706/2020. Τα ανωτέρω φυσικά και νομικά πρόσωπα δηλώνουν ότι έχουν λάβει γνώση και συμφωνούν με το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου και βεβαιώνουν υπεύθυνα ότι, αφού έλαβαν κάθε εύλογο μέτρο για το σκοπό αυτό, οι πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο είναι, καθόσον γνωρίζουν, αληθείς και δεν υπάρχουν παραλείψεις που να αλλοιώνουν το περιεχόμενό του, καθώς και ότι έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, και των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980 και του Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν.

Ο Σύμβουλος Έκδοσης, οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, οι Κύριοι Ανάδοχοι, καθώς και οι Ανάδοχοι δηλώνουν ότι πληρούν όλες τις προϋποθέσεις της παραγράφου 1(γ) του άρθρου 60 του Ν. 4706/2020, ήτοι έχουν άδεια για την παροχή της επενδυτικής υπηρεσίας της αναδοχής χρηματοπιστωτικών μέσων ή της τοποθέτησης χρηματοπιστωτικών μέσων με δέσμευση ανάληψης και της τοποθέτησης χρηματοπιστωτικών μέσων ή χωρίς δέσμευση ανάληψης σύμφωνα με τους αριθμούς 6 και 7 αντιστοίχως του τμήματος Α' του Παραρτήματος Ι του Ν. 4514/2018, όπως ισχύει.

Η Εταιρεία, τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου, οι Πωλητές Μέτοχοι και τα ως άνω φυσικά πρόσωπα που επιμελήθηκαν τη σύνταξη του Ενημερωτικού Δελτίου είναι υπεύθυνοι για το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου και για το σύνολο των οικονομικών καταστάσεων που έχουν περιληφθεί σε αυτό κατά την έννοια του άρθρου 11 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129.

Η ΕΥ δηλώνει ότι στα πλαίσια των υπηρεσιών που παρείχε δυνάμει σχετικής εντολής των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων, η ευθύνη της ΕΥ αφορά αποκλειστικά και μόνο στα παρακάτω παραδοτέα:

- Έκθεση διασφάλισης ορκωτού ελεγκτή λογιστή αναφορικά με τη συμμόρφωση της Εταιρείας ως προς τα άρθρα 14 (εξαριουμένης της αρίθμησης 3ι και 4, και όπως εξειδικεύτηκε από την Απόφαση 1/891/30.09.2020 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η οποία τροποποιήθηκε από το ΦΕΚ 3040/2021), 15 και 16 (εξαριουμένων των παραγράφων 3 και 4) του Νόμου 4706/2020, του Άρθρου 44 (εξαριουμένων των παραγράφων 2, 4(α), 5 και 6) του Νόμου 4449/2017, όπως τροποποιήθηκε η παρ. 1 από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020, και τις διατάξεις του Άρθρου 4 της Απόφασης 5/204/14.11.2000, που διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο 3000 (Έργα Διασφάλισης πέραν του Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης),
- Έκθεση ευρημάτων προσυμφωνημένων διαδικασιών (ISRS 4400) (Αναθεωρημένο) επί των οικονομικών στοιχείων και πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο,
- Έκθεση βάσει του ISAE 3000 επί της επάρκειας του κεφαλαίου κίνησης του Ομίλου και
- Έκθεση διασφάλισης ορκωτού ελεγκτή λογιστή επί των καταρτισμένων Άτυπων (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων του Ομίλου που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο.

Πληροφορίες από Τρίτους

Σημειώνεται ότι οι πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο και προέρχονται από πηγές τρίτων επισημαίνονται με σχετική υποσημείωση στην οποία προσδιορίζονται οι πηγές των εν λόγω πληροφοριών και έχουν αναπαραχθεί πιστά και η Εκδότρια εξ όσων γνωρίζει, είναι σε θέση να βεβαιώσει, με βάση τις πληροφορίες που έχουν

² Αναφορικά με τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου της Εκδότριας βλ. ενότητα 3.14.1 «Διοικητικό Συμβούλιο» του παρόντος.

δημοσιευθεί από τρίτα μέρη, ότι δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

Διάθεση Ενημερωτικού Δελτίου

Το Ενημερωτικό Δελτίο θα είναι διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό, σύμφωνα με το άρθρο 21, παρ. 2 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, σε ηλεκτρονική μορφή στις ακόλουθες ιστοσελίδες:

- της «Ελληνικά Χρηματιστήρια Α.Ε. - Χρηματιστήριο Αθηνών»: athexgroup.gr/el/web/guest/companies-new-listings,
- της Εταιρείας: www.trade-estates.com/prospectus,
- του Συμβούλου Έκδοσης και Συντονιστή Κύριου Αναδόχου, ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. (<http://www.nbg.gr/el/retail/investment-products/enimerotika-deltia/deltia-epihirisewn>),
- του Συντονιστή Κύριου Αναδόχου, Τράπεζα Πειραιώς (<http://www.piraeusholdings.gr/tradeestates>)
- του Συντονιστή Κύριου Αναδόχου, Alpha Bank (<http://www.alpha.gr/el/idiotes/ependuseis/xrimatistiriakes-upiresies/enimerotika-deltia>)
- του Συντονιστή Κύριου Αναδόχου, Eurobank (<http://www.eurobank.gr/el/omilos/enimerosi-ependuton/enimerotika-deltia/enimerotika-deltia-sumboulos-anadoxos-trapeza-eurobank-ergasias-ae>)
- των Κυρίων Αναδόχων:
 - OPTIMA BANK (<http://www.optimabank.gr/business/investment-banking/enimerotika-pliroforiaka-deltia>)
 - AXIA Ventures Group Ltd (<http://www.axiavg.gr/prospectus/?lang=el>)
 - EUROXX Χρηματιστηριακή ΑΕΠΕΥ (<http://www.euroxx.gr/gr/content/article/tradeestates>)
- των Αναδόχων:
 - Beta Χρηματιστηριακή ΑΕΠΕΥ (<http://betasecurities.com/wp-content/uploads/2023/10/tradeestates-newsletter.pdf>)
 - Παντελάκης Χρηματιστηριακή ΑΕΠΕΥ (<http://www.pantelakis.gr/pantelakis/services/ipo-domus/>)

Επίσης, κατά τη διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς, το Ενημερωτικό Δελτίο θα είναι διαθέσιμο δωρεάν στο επενδυτικό κοινό και σε έντυπη μορφή, εφόσον ζητηθεί, στα γραφεία της Εταιρείας, στην οδό Χ. Σαμπάγ -Σ. Χούρι 3, Μαρούσι, 151 25, στο δίκτυο καταστημάτων και στα κεντρικά γραφεία του Συμβούλου Έκδοσης, των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων, των Κυρίων Αναδόχων καθώς και των Αναδόχων.

Σύμφωνα με το άρθρο 21 παρ. 5 του Κανονισμού(ΕΕ) 2017/1129, η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς δημοσιεύει στην ιστοσελίδα της ([http://www.hcmc.gr/el GR/web/portal/elib/deltia](http://www.hcmc.gr/el_GR/web/portal/elib/deltia)) όλα τα εγκεκριμένα ενημερωτικά δελτία ή τουλάχιστον τον κατάλογο των εγκεκριμένων ενημερωτικών δελτίων, καθώς και προσδιορισμό του κράτους μέλους ή των κρατών μελών υποδοχής όπου κοινοποιούνται τα ενημερωτικά δελτία σύμφωνα με το άρθρο 25 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129.

Λήξη Ισχύος Ενημερωτικού Δελτίου

Η ισχύς του Ενημερωτικού Δελτίου έχει διάρκεια δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία έγκρισής του από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Η υποχρέωση δημοσίευσης συμπληρώματος του Ενημερωτικού Δελτίου, σε περίπτωση που ανακύπτουν σημαντικά νέα στοιχεία, ουσιώδη σφάλματα ή ουσιώδεις ανακρίβειες, παύει να υφίσταται μετά την έναρξη της διαπραγμάτευσης των Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Ενότητα Α - Εισαγωγή

Το παρόν περιληπτικό σημείωμα πρέπει να εκλαμβάνεται ως εισαγωγή του Ενημερωτικού Δελτίου. Ο επενδυτής πρέπει να βασίσει οποιαδήποτε επενδυτική απόφασή του για κινητές αξίες στην εξέταση του Ενημερωτικού Δελτίου ως συνόλου. Κατά περίπτωση, ο επενδυτής θα μπορούσε να χάσει το σύνολο ή μέρος του επενδυμένου κεφαλαίου. Αστική ευθύνη αποδίδεται μόνο στα πρόσωπα εκείνα που υπέβαλαν το περιληπτικό σημείωμα, αλλά μόνο εάν το περιληπτικό σημείωμα είναι παραπλανητικό, ανακριβές ή ασυνεπές σε συνδυασμό με τα άλλα μέρη του Ενημερωτικού Δελτίου ή δεν παρέχει, σε συνδυασμό με τα άλλα μέρη του Ενημερωτικού Δελτίου, βασικές πληροφορίες ως βοήθεια στους επενδυτές που εξετάζουν το ενδεχόμενο να επενδύσουν σε αυτές τις κινητές αξίες. Σε περίπτωση που η αξίωση σχετική με τις πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο φέρεται ενώπιον δικαστηρίου, ο ενάγων επενδυτής ενδέχεται, βάσει της εθνικής νομοθεσίας των κρατών μελών, να υποχρεωθεί να αναλάβει τα έξοδα μετάφρασης του Ενημερωτικού Δελτίου πριν από την έναρξη της νομικής διαδικασίας.

Η Εκδότρια των μετοχών είναι η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (διακριτικός τίτλος «TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ»), με έδρα τον Δήμο Αμαρουσίου Αττικής, διεύθυνση Χ. Σαμπάγ - Σ. Χούρι 3, 151 25, τηλ.: 216 2022200, ιστοσελίδα: <https://www.trade-estates.com/>. Ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) είναι 2138006STLDFRIZTC42. Οι Μετοχές (περιλαμβανομένων των Νέων Μετοχών) της Εταιρείας θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, και έχουν λάβει κατόπιν σχετικής αίτησης στο Χ.Α., τον κωδικό ISIN (International Security Identification Number) με στοιχεία GRS534003009.

Αρμόδια αρχή για την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (Ιπποκράτους 3-5, 106 79 Αθήνα, τηλ.: 210 3377100, ιστοσελίδα: <http://www.hcmc.gr/>). Η ημερομηνία έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η 24.10.2023.

Ενότητα Β – Βασικές πληροφορίες για τον Εκδότη

B.1 – «Ποιος είναι ο εκδότης των κινητών αξιών;»

Η νόμιμη επωνυμία της Εκδότριας είναι «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και ο διακριτικός τίτλος «TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ». Για τις σχέσεις και τις συναλλαγές της με το εξωτερικό η επωνυμία της Εκδότριας ορίζεται ως «TRADE ESTATES REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY» και ο διακριτικός της τίτλος θα αποδίδεται ως «TRADE ESTATES REIC». Η Εκδότρια έχει έδρα τον Δήμο Αμαρουσίου Αττικής, διεύθυνση Χ. Σαμπάγ - Σ. Χούρι 3, 151 25, τηλ.: 216 2022200 και κωδικό LEI (Legal Entity Identifier) 2138006STLDFRIZTC42.

Σύμφωνα με το Καταστατικό της, σκοπός της Εταιρείας είναι αποκλειστικά η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και γενικά η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει, καθώς και η άσκηση οποιασδήποτε δραστηριότητας υπό την ιδιότητα της Εταιρείας ως Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση κατά την έννοια του Ν. 4209/2013, όπως αυτός εκάστοτε ισχύει. Η Εταιρεία μαζί με τις θυγατρικές δραστηριοποιείται στις επενδύσεις ακίνητης περιουσίας τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό, όπως στην Κύπρο και στη Βουλγαρία. Την 30.06.2023 το Χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείτο από δεκατρία (13) ακίνητα που αφορούν σε εμπορικά πάρκα, εμπορικά καταστήματα μεγάλης επιφάνειας (big boxes) και Logistics νέας γενιάς, συνολικής Μεικτής Εκμισθωσιμής Επιφάνειας («Μ.Ε.Ε.») 292 χιλ. τ.μ., έντεκα από αυτά τα ακίνητα βρίσκονται στην Ελλάδα, ένα στην Κύπρο και ένα στη Βουλγαρία. Η εύλογη αξία τους την 30.06.2023 ανερχόταν σε €330,0 εκατ. σύμφωνα με σχετική εκτίμηση των Ανεξάρτητων Εκτιμητών. Επιπλέον, η Εταιρεία συμμετέχει με ποσοστό 50% σε τρεις εταιρείες των οποίων τα ακίνητα αποτιμώνται κατά την 30.06.2023 σε €10,7 εκατ. (κατά το ποσοστό που αναλογεί στην Εταιρεία). Στρατηγική της Εταιρείας είναι να εξειδικευτεί και να επικεντρωθεί στην ανάπτυξη εμπορικών πάρκων, εμπορικών καταστημάτων μεγάλης επιφάνειας (big boxes) και Logistics νέας γενιάς.

Τέλος σημειώνεται ότι, η Εταιρεία προχώρησε στις 10.10.2023 στην υπογραφή της Σύμβασης Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. Με την εκπλήρωση των προϋποθέσεων ολοκλήρωσης της συναλλαγής, όπως αυτές περιγράφονται στη Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε., οι οποίες προβλέπεται να ολοκληρωθούν εντός του Δεκεμβρίου 2023, θα περιέλθει στο Χαρτοφυλάκιο του Ομίλου, το εμπορικό πάρκο SMART PARK στα Σπάτα συνολικής Μ.Ε.Ε. 50.592 τ.μ., εύλογης αξίας (σύμφωνα με την από 31.08.2023 σχετική έκθεση εκτίμησης από Ανεξάρτητο Εκτιμητή) €126,7 εκατ. Σημειώνεται ότι η συναλλαγή τελεί υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης της REDS ΑΕ, η οποία έχει συγκληθεί για την 31.10.2023.

Η Εταιρεία είναι θυγατρική της εταιρείας FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ η οποία κατέχει άμεσα ποσοστό 28,72% και έμμεσα, μέσω των θυγατρικών της, ποσοστό 55,21% του μετοχικού της κεφαλαίου (83,93% συνολικό ποσοστό συμμετοχής). Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου:

Μέτοχοι	Αριθμός μετοχών	Ποσοστό συμμετοχής (%)
FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	26.000.000	28,72%
HOUSEMARKET ΑΕ ⁽¹⁾	24.795.955	27,39%
HOUSE MARKET BULGARIA ⁽²⁾	14.712.896	16,25%
TRADE LOGISTICS ΑΕΒΕ ⁽²⁾	1.841.122	2,03%
HM HOUSEMARKET CYPRUS ⁽²⁾	8.622.847	9,53%
AUTOHELLAS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	10.786.943	11,92%
Latsco Hellenic Holdings	3.755.869	4,15%
Σύνολο	90.515.632	100,00%

(1) 100% θυγατρική της FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ

(2) 100% θυγατρικές της HOUSEMARKET ΑΕ

Το πρώτο Διοικητικό Συμβούλιο συστάθηκε και συγκροτήθηκε σε σώμα δυνάμει της από 22.07.2021 συνεδρίασης του Δ.Σ., οπότε και καθορίστηκε η εκπροσώπηση της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 87 του Ν. 4548/2018 και το άρθρο 20 του καταστατικού της Εταιρείας. Η θητεία του πρώτου Δ.Σ. ορίστηκε μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων που θα συγκληθεί έως την δέκατη (10η) ημερολογιακή ημέρα του ένατου μήνα μετά τη λήξη της πρώτης εταιρικής χρήσης, ήτοι μέχρι τις 10.09.2022. Με την από 30.06.2022 τακτική Γενική Συνέλευση, εκλέχθηκε νέο Δ.Σ., η θητεία του οποίου ορίστηκε σε πενταετή, λήγουσα την 30.06.2027 και παρατεινόμενη αυτόματα μέχρι την πρώτη τακτική γενική συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας τους. Το Διοικητικό Συμβούλιο ανασυγκροτήθηκε σε σώμα με το από 04.10.2023 Πρακτικό Δ.Σ. και η νέα σύνθεση του Δ.Σ. έχει ως εξής:

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ./ Ιδιότητα Μέλους
Βασίλειος Φουρλής του Στυλιανού	Πρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Αλεβίζος του Κωνσταντίνου - Βασιλείου	Αντιπρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος
Χριστόδουλος Αίσωπος του Αλέξανδρου	Ανεξάρτητος Αντιπρόεδρος, Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Δημήτριος Παπούλης του Αθανασίου	Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
Ευτύχιος Βασιλάκης του Θεοδώρου	Σύμβουλος, Μη εκτελεστικό μέλος
Δάφνη Φουρλή του Αναστασίου	Σύμβουλος, Μη εκτελεστικό μέλος
Μαρία Γεώργαλου του Σοφοκλή	Σύμβουλος, Μη εκτελεστικό μέλος
Αλέξιος Πιλάβιος του Ανδρέα	Σύμβουλος, Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Αναστασία Μαρτσέκη του Μιχαήλ	Σύμβουλος, Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

Οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 2021 (πρώτη, υποδωδεκάμηνη χρήση κατά την περίοδο από 12.07.2021 έως 31.12.2021) και 2022 έχουν ελεγχθεί από την ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε., Χειμάρρας 8B, 151 25, Μαρούσι (Α.Μ. ΣΟΕΛ 107) και ειδικότερα από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Ανδρέα Χατζηδαμιανού (Α.Μ. ΣΟΕΛ 61391).

Οι Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν επισκοπηθεί από την ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε., Χειμάρρας 8B, 151 25, Μαρούσι (Α.Μ. ΣΟΕΛ 107) και ειδικότερα από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Ανδρέα Χατζηδαμιανού (Α.Μ. ΣΟΕΛ 61391).

B.2 – «Ποιες είναι οι βασικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες σχετικά με τον εκδότη;»

Στους παρακάτω πίνακες παρατίθενται επιλεγμένες ιστορικές βασικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες σχετικά με τον Όμιλο:

€ χιλ. *	Στοιχεία Ενοποιημένης Κατάστασης Αποτελεσμάτων			
	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022	01.01-31.12.2022	12.07-31.12.2021
Κύκλος εργασιών	11.802	9.238	20.805	6.991
Λειτουργικά Κέρδη	17.127	14.308	27.716	8.924
Καθαρά Κέρδη μετά από Φόρους	13.391	13.061	24.006	7.801
Καθαρά κέρδη από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	9.014	7.423	13.575	3.033
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	0,1530	0,1505	0,2767	0,0899

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Τα στοιχεία της χρήσης 2021 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2022, ενώ τα στοιχεία της περιόδου 01.01-30.06.2022 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της περιόδου 01.01-30.06.2023.

€ χιλ. *	Στοιχεία Ενοποιημένης Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης		
	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
Σύνολο ενεργητικού	382.291	344.315	248.008
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	225.014	210.894	184.853
Δείκτης Μόχλευσης ⁽¹⁾	31,21%	28,69%	12,58%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Τα στοιχεία της χρήσης 2021 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2022, ενώ τα στοιχεία της περιόδου 01.01-30.06.2022 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της περιόδου 01.01-30.06.2023.

Σημείωση (1): Ο Δείκτης Μόχλευσης ορίζεται ως ο Συνολικός Δανεισμός (Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις πλέον Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις για Κεφάλαιο Κίνησης μείον ταμειακά διαθέσιμα) προς το Σύνολο Ενεργητικού.

Άτυπη (Pro-Forma) Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση

Η Άτυπη (Pro-Forma) Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση έχει συνταχθεί για ενδεικτικούς σκοπούς, προκειμένου να απεικονιστεί η επίδραση της από 10.10.2023 Σύμβασης Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας της περιόδου 01.01-30.06.2023, ως η συναλλαγή να ολοκληρώθηκε την 30.06.2023 για τους σκοπούς κατάρτισης της Ενοποιημένης Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

και ως η συναλλαγή να ολοκληρώθηκε την 01.01.2023 για τους σκοπούς κατάρτισης της Ενοποιημένης Κατάστασης Αποτελεσμάτων. Λόγω της φύσης τους, οι Άτυπες (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αφορούν μία υποθετική κατάσταση και συνεπώς δεν αντικατοπτρίζουν την πραγματική χρηματοοικονομική κατάσταση και τα πραγματικά αποτελέσματα της Εταιρείας και του Ομίλου.

€ χιλ. *	Στοιχεία Ενοποιημένης Κατάστασης Αποτελεσμάτων			
	Trade Estates ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων 01.01-30.06.2023	ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. Κατάσταση Αποτελεσμάτων 01.01-30.06.2023	Προσαρμογές που σχετίζονται με τη λογιστική πολιτική/pro-forma προσαρμογές	Trade Estates Άτυπη (Pro-forma) Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων 01.01 - 30.06.2023
Κύκλος εργασιών	11.802	4.928	1.683	18.414
Λειτουργικά Κέρδη	17.127	3.183	14.186	36.180
Καθαρά Κέρδη μετά από Φόρους	13.391	1.433	(2.626)	27.777
Καθαρά κέρδη από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	9.014	0	15.120	24.134
Κέρδη ανά μετοχή (Βασικά και απομειωμένα)	0,1530			0,3173

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Άτυπες (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις επί των οποίων έχει εκδοθεί σχετική έκθεση σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420.

€ χιλ. *	Στοιχεία Ενοποιημένης Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης			
	Trade Estates Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 30.06.2023	ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 30.06.2023	Προσαρμογές που σχετίζονται με τη λογιστική πολιτική/pro-forma προσαρμογές	Ενοποιημένη Άτυπη (Pro-Forma) Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 30.06.2023 Trade Estates
Σύνολο ενεργητικού	382.291	126.577	10.647	519.514
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	225.014	46.365	(32.718)	238.662

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Άτυπες (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις επί των οποίων έχει εκδοθεί σχετική έκθεση σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420.

B.3 – «Ποιοι είναι οι βασικοί κίνδυνοι που αφορούν ειδικά τον εκδότη;»

1. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε κινδύνους που σχετίζονται με μακροοικονομικές και γεωπολιτικές εξελίξεις της Ελλάδας και της Ευρώπης. Μία παρατεταμένη οικονομική ύφεση, τόσο στην Ελλάδα όσο και σε άλλες χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος, θα οδηγούσε σε μείωση των εσόδων από μισθώματα ή στη μείωση των εύλογων αξιών των ακινήτων του Ομίλου και συνεπώς θα μπορούσε να έχει ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση του Ομίλου.

2. Οι αξίες των ακινήτων του Ομίλου υπόκεινται σε απρόβλεπτες διακυμάνσεις των οικονομικών συνθηκών και των συνθηκών της αγοράς ακινήτων. Τυχόν σημαντικές αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύνανται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση του Ομίλου.

3. Τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών με όρους δυσμενέστερους για τον Όμιλο, ιδίως στην περίπτωση των κυριότερων μισθωτών (σε επίπεδο Ετησιοποιημένου Μισθώματος), ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων του Ομίλου.

4. Η διεύρυνση του χαρτοφυλακίου του Ομίλου ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες ως προς την απόκτηση ή/και την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων. Τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέλιξη ή/και εξέταση, ο Όμιλος να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη με ενδεχόμενο να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου.

5. Η αποτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας ενέχει υποκειμενικότητα, είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων και παρουσιάζει διακυμάνσεις. Ως εκ τούτου, ενδεχόμενες σημαντικές αρνητικές μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου στο μέλλον θα επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Ενότητα Γ – Βασικές πληροφορίες για τις κινητές αξίες

Γ.1 – «Ποια είναι τα κύρια χαρακτηριστικά των κινητών αξιών;»

Οι Μετοχές της Εταιρείας που θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. είναι κοινές, ονομαστικές, μετά ψήφου Μετοχές και είναι εκπεφρασμένες σε Ευρώ. Ο κωδικός ISIN (International Security Identification Number) της Μετοχής είναι ο GRS534003009.

Η μονάδα διαπραγμάτευσης των μετοχών στο Χ.Α. είναι ο άυλος τίτλος μιας (1) κοινής ονομαστικής μετοχής και η ονομαστική αξία είναι €1,60 για κάθε μία μετοχή. Οι Μετοχές είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες και ελευθέρως μεταβιβάσιμες και έχουν εξοφληθεί πλήρως. Κάθε Μετοχή έχει δικαίωμα μίας ψήφου στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας. Δεν υπάρχουν περιορισμοί στα δικαιώματα ψήφου. Κάθε Μετοχή της Εταιρείας ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από το Ν.4548/2018 και το Καταστατικό της Εταιρείας, το οποίο δεν

περιέχει διατάξεις περισσότερο περιοριστικές από αυτές που προβλέπει ο νόμος. Ενδεικτικά, προβλέπεται δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου στη Γενική Συνέλευση, δικαίωμα απόληψης μερίσματος από τα κέρδη της Εταιρείας, δικαίωμα στο προϊόν της εκκαθάρισης της Εταιρείας, δικαίωμα προτίμησης σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, δικαιώματα μειοψηφίας κ.α. Σε περίπτωση αφερεγγυότητας της Εταιρείας, οι απαιτήσεις των κατόχων Κοινών Μετοχών της Εταιρείας ικανοποιούνται από τη πτωχευτική περιουσία μετά από την ικανοποίηση όλων των υπόλοιπων πιστωτών της Εταιρείας. Σύμφωνα με το άρθρο 32 του Καταστατικού της Εταιρείας, η Εταιρεία διανέμει ετησίως στους μετόχους της τουλάχιστον το 50% των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών της, ενώ η διάθεση των καθαρών κερδών που απομένουν μετά τη διανομή του ελάχιστου υποχρεωτικού μερίσματος των ετήσιων καθαρών κερδών της εταιρείας, πραγματοποιείται σύμφωνα με τις εκάστοτε αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης. Οι μέτοχοι FOURLIS ANΩNYMH ETAIPEIA SYMMETOΧΩΝ και ΑΥΤΟΗΕΛΛΑΣ, εν όψει της Εισαγωγής και της Δημόσιας Προσφοράς, με τις από 07.09.2023 επιστολές τους, προς το Δ.Σ. της Εταιρείας όπως αυτές κοινοποιήθηκαν στην από 08.09.2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση, δήλωσαν ότι πρόθεσή τους είναι η Εταιρεία να διανείμει ποσοστό τουλάχιστον 80% αλλά όχι μεγαλύτερο ποσοστό του 90% των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) στους μετόχους της σε ετήσια βάση, κατά την επόμενη πενταετία (χρήσεις 2023-2027). Το FFO υπολογίζεται από την Εταιρεία, αποτυπώνεται στην έκθεση διαχείρισης του Δ.Σ. της Εταιρείας όπως αυτή συμπεριλαμβάνεται στις ελεγμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της, και θα συνεχίζει να αποτυπώνεται στις χρήσεις 2023-2027³. Στο πλαίσιο αυτό, οι ανωτέρω μέτοχοι δήλωσαν ότι προτίθενται να ψηφίζουν και να λαμβάνουν σχετική απόφαση εντός της Γενικής Συνέλευσης κατόπιν εισαγωγής σχετικού θέματος από το Δ.Σ., σύμφωνα με τα άρθρα 117 παρ. 1 και 119 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, ως ισχύει. Περαιτέρω, οι ως άνω μέτοχοι δήλωσαν ότι, σε περίπτωση μη εισαγωγής σχετικού θέματος από το Δ.Σ. της Εταιρείας, προτίθενται να ασκούν τα δικαιώματα των παραγράφων 1 έως 3 του άρθρου 141 του ν. 4548/2018 και να ζητούν από το Δ.Σ. τη σύγκληση Γενικής Συνέλευσης, ή την εγγραφή πρόσθετου σχετικού θέματος στην ημερήσια διάταξη ή και την υποβολή σχεδίου σχετικής απόφασης σε σχέση με τη διανομή μερίσματος σύμφωνα με τα παραπάνω. Ωστόσο, δεν υπάρχουν εγγυήσεις για το ύψος του μερίσματος που θα καταβληθεί ή αν θα καταβληθεί μέρισμα στο μέλλον. Στην Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της χρήσης 2022 που πραγματοποιήθηκε στις 28 Ιουνίου 2023 αποφασίστηκε η διανομή μερίσματος €0,08258 ανά μετοχή.

Γ.2 – «Πού πραγματοποιείται η διαπραγμάτευση των κινητών αξιών;»

Το σύνολο των Μετοχών της Εταιρείας θα εισαχθεί προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.

Γ.3 – «Έχει προσαρτηθεί εγγύηση στις κινητές αξίες;»

Δεν συντρέχει.

Γ.4 – «Ποιοι είναι οι βασικοί κίνδυνοι που αφορούν ειδικά τις κινητές αξίες;»

1. Η τιμή της Μετοχής ενδέχεται να παρουσιάσει διακυμάνσεις, που οφείλονται όχι μόνο στην δραστηριότητα και την χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας αλλά είναι αποτέλεσμα πολλών παραγόντων, πολλοί από τους οποίους ξεφεύγουν του ελέγχου της Εταιρείας.
2. Η χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών μπορεί να διαμορφωθεί σε επίπεδα χαμηλότερα της Τιμής Διάθεσης των Νέων Μετοχών που θα εκδοθούν στο πλαίσιο της Αύξησης.
3. Η ικανότητα της Εταιρείας να καταβάλει μερίσματα θα εξαρτηθεί από την ικανότητά της να παράγει κέρδη διαθέσιμα προς διανομή και να έχει πρόσβαση σε επαρκή κεφάλαια.
4. Η τιμή διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρείας ενδέχεται να επηρεαστεί δυσμενώς από την πώληση σημαντικού αριθμού μετοχών της από τους υπάρχοντες μετόχους της Εταιρείας ή την προσδοκία ότι τέτοιες πωλήσεις θα μπορούσαν να συμβούν.

Ενότητα Δ – Βασικές πληροφορίες για τη δημόσια προσφορά κινητών αξιών και/ή την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά

Δ.1 – «Υπό ποιες προϋποθέσεις και με ποιο χρονοδιάγραμμα μπορώ να επενδύσω στην εν λόγω κινητή αξία;»

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των κατόχων κοινών Μετοχών της Εταιρείας που συνεδρίασε στις 08.09.2023, αποφάσισε, μεταξύ άλλων, την Εισαγωγή και την Αύξηση, με διάθεση μέσω Δημόσιας Προσφοράς και ιδιωτικής τοποθέτησης και δυνατότητα μερικής κάλυψης. Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση αποφάσισε, περαιτέρω, την κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων, σύμφωνα με το άρθρο 27 του Ν. 4548/2018, στο πλαίσιο της Αύξησης. Προϋπόθεση έκδοσης των Νέων Μετοχών είναι η έγκριση της Εισαγωγής αυτών στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του

³ Υπολογιζόμενο με βάση τον ακόλουθο τύπο: «Τα κέρδη περιόδου της Εταιρείας πλέον τις αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων, μείον καθαρό κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων, μείον φόρος κερδών ή ζημιών από πώληση επενδυτικών ακινήτων, μείον την καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, μείον/(πλέον) τις προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, μείον/(πλέον) το καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες, μείον/(πλέον) τις προσαρμογές για επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες και πλέον μη ταμειακών εξόδων».

Χρηματοστηρίου Αθηνών (σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3371/2005). Σε περίπτωση μη ικανοποίησης του κριτηρίου διασποράς (παρ. 3.1.2.1.4, περιπτώσεις (1^α) και (2) του Κανονισμού Χ.Α.), και ως εκ τούτου, μη έγκρισης της εισαγωγής από το Χ.Α., η Αύξηση θα ματαιωθεί από την Εταιρεία και το ποσό που αντιστοιχεί στην αξία συμμετοχής που έχει δεσμευθεί για έκαστο επενδυτή θα αποδεσμευθεί το αργότερο εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν διαθέτει επαρκή διασπορά, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 3.1.2.1.4, περιπτώσεις (1α) και (2) του Κανονισμού Χ.Α. Επιπλέον, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των κατόχων κοινών Μετοχών της Εταιρείας που συνεδρίασε στις 08.09.2023, αποφάσισε την Αύξηση με Κεφαλαιοποίηση Διανεμητών Αποθεματικών, προκειμένου οι Δωρεάν Μετοχές να διατεθούν στις κατηγορίες δικαιούχων του Προγράμματος Διάθεσης Δωρεάν Μετοχών. Η Αύξηση με Κεφαλαιοποίηση Διανεμητών Αποθεματικών θα πραγματοποιηθεί υπό την αίρεση της Εισαγωγής.

Η Δημόσια Προσφορά της Εταιρείας έως 28.169.015 Νέων Μετοχών, καθώς και των τυχόν Πρόσθετων Μετοχών (Overallotment), απευθύνεται στο σύνολο του επενδυτικού κοινού, το οποίο χωρίζεται σε δύο κατηγορίες, στους Ειδικούς Επενδυτές και στους Ιδιώτες Επενδυτές. Μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς και τον προσδιορισμό της Τιμής Διάθεσης θα πραγματοποιηθεί η κατανομή των Μετοχών στους επενδυτές ως εξής: (α) ποσοστό τουλάχιστον 30% των Νέων Μετοχών που διατίθενται μέσω της Δημόσιας Προσφοράς, περιλαμβανομένων τυχόν Πρόσθετων Μετοχών (Overallotment), (ήτοι τουλάχιστον 8.450.705 Νέες Μετοχές σε ενδεχόμενη πλήρη κάλυψη της Αύξησης) θα διατεθεί για την ικανοποίηση των εγγραφών των Ιδιωτών Επενδυτών, και (β) ποσοστό έως και 70% των Νέων Μετοχών που διατίθενται μέσω της Δημόσιας Προσφοράς, περιλαμβανομένων τυχόν Πρόσθετων Μετοχών (Overallotment) (ήτοι, έως και 19.718.310 Νέες Μετοχές σε ενδεχόμενη πλήρη κάλυψη της Αύξησης) θα κατανομηθεί μεταξύ των Ειδικών Επενδυτών και των Ιδιωτών Επενδυτών με βάση τη συνολική ζήτηση που θα εκδηλωθεί σε κάθε κατηγορία επενδυτών (Ειδικών και Ιδιωτών Επενδυτών). Εφόσον έχουν ικανοποιηθεί οι εγγραφές των Ιδιωτών Επενδυτών για το 30% των Μετοχών που διατίθενται μέσω Δημόσιας Προσφοράς, περιλαμβανομένων τυχόν Πρόσθετων Μετοχών (Overallotment), για τον τελικό προσδιορισμό του ποσοστού κατανομής ανά κατηγορία επενδυτών θα ληφθούν υπόψη: (α) η ζήτηση από τους Ειδικούς Επενδυτές, (β) η ζήτηση στο τμήμα των Ιδιωτών Επενδυτών που υπερβαίνει το 30%, (γ) το πλήθος των αιτήσεων εγγραφής που αφορούν σε Ιδιώτες Επενδυτές, καθώς και (δ) η ανάγκη επίτευξης επαρκούς διασποράς.

Σε περίπτωση κατά την οποία η συνολική ζήτηση εκ μέρους Ιδιωτών Επενδυτών υπολείπεται του ποσοστού 30% του συνόλου των προς διάθεση μέσω της Δημόσιας Προσφοράς Νέων Μετοχών, περιλαμβανομένων τυχόν Πρόσθετων Μετοχών (Overallotment), οι αιτήσεις εγγραφής των Ιδιωτών Επενδυτών θα ικανοποιηθούν πλήρως, έως του ύψους για το οποίο εκδηλώθηκε πράγματι ζήτηση, οι δε Μετοχές, που αντιστοιχούν στην υστέρηση έναντι του συνολικού ποσοστού 30% του συνόλου των προς διάθεση μέσω της Δημόσιας Προσφοράς Νέων Μετοχών, περιλαμβανομένων τυχόν Πρόσθετων Μετοχών (Overallotment), θα μεταφερθούν στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών προς διάθεση. Η Δημόσια Προσφορά και η τήρηση του Βιβλίου Προσφορών θα διαρκέσει τρεις (3) εργάσιμες ημέρες.

Κάθε επενδυτής μπορεί να εγγραφεται για μία (1) τουλάχιστον μονάδα διαπραγμάτευσης (δηλαδή για 1 Μετοχή) ή για ακέραιο αριθμό μονάδων διαπραγμάτευσης μέσω της υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. Ανώτατο όριο εγγραφής ανά επενδυτή, είναι η αξία του συνολικού αριθμού των Νέων Μετοχών που θα διατεθούν με τη Δημόσια Προσφορά, ήτοι έως 28.169.015 Νέες Μετοχές, ενώ ελάχιστο όριο συμμετοχής είναι η μία (1) Νέα Μετοχή. Οι ενδιαφερόμενοι Ιδιώτες Επενδυτές υποβάλλουν τις αιτήσεις εγγραφής στους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχου, στους Κυρίους Αναδόχους, και στους Αναδόχους, καθώς και στα μέλη Η.ΒΙ.Π. απευθείας ή μέσω Διαμεσολαβητών ή Εγγεγραμμένων Διαμεσολαβητών που συνεργάζονται με τους Συμμετέχοντες των σχετικών Λογαριασμών Αξιογράφων στο Σ.Α.Τ. για την υποβολή των αιτήσεων εγγραφής μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. Οι Ειδικοί Επενδυτές υποβάλλουν τις αιτήσεις εγγραφής απευθείας στους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχου, στους Κυρίους Αναδόχους και στους Αναδόχους ή μέσω Διαμεσολαβητών ή Εγγεγραμμένων Διαμεσολαβητών που συνεργάζονται με μέλη Η.ΒΙ.Π. κατά τα ανωτέρω, όπου συντρέχει περίπτωση. Για να συμμετάσχει ο ενδιαφερόμενος επενδυτής στη Δημόσια Προσφορά των Μετοχών, πρέπει να διατηρεί Μεριδα Πελάτη (Επενδυτή) και Λογαριασμό Αξιογράφων στο Σ.Α.Τ. ή να ενεργεί μέσω Διαμεσολαβητή ή Εγγεγραμμένου Διαμεσολαβητή σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ. και να υποβάλει, κατά τη διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς, αίτηση εγγραφής για τις Μετοχές, σύμφωνα με τα ανωτέρω, σε συμμόρφωση με τους όρους και προϋποθέσεις του Ενημερωτικού Δελτίου.

Οι Πωλητές Μέτοχοι, προς το σκοπό διευκόλυνσης Πράξεων Σταθεροποίησης επί των μετοχών της Εταιρείας, έχουν συνολογήσει με τους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχου ρήτρα επιπρόσθετης κατανομής μετοχών («overallotment facility») και τους έχουν παραχωρήσει δικαίωμα προαίρεσης αγοράς (Greenshoe Option) μέχρι 2.816.901 επιπρόσθετων μετοχών της Εταιρείας, ώστε οι τελευταίοι να τις διαθέσουν σε τελικούς επενδυτές για την κάλυψη τυχόν αυξημένης ζήτησης κατά τη Δημόσια Προσφορά. Η τιμή και ο χρόνος μεταβίβασης των Πρόσθετων Μετοχών (Overallotment) στους επενδυτές θα είναι ίδιοι με αυτές των Νέων Μετοχών της Δημόσιας Προσφοράς. Συγκεκριμένα, οι μετοχές που θα παραχωρηθούν από κάθε υφιστάμενο μέτοχο για Πράξεις Σταθεροποίησης έχουν ως εξής: α) TRADE LOGISTICS AEBE: 1.841.122 μετοχές και β) HOUSEMARKET AE: 975.779 μετοχές. Αν το ως άνω δικαίωμα προαίρεσης (Greenshoe Option) ασκηθεί πλήρως, το σύνολο των προσφερόμενων μετοχών θα ανέλθει σε 30.985.916 Μετοχές, εκ των οποίων 28.169.015 Νέες Μετοχές και 2.816.901 υφιστάμενες Μετοχές. Εφόσον δυνάμει των ανωτέρω ρυθμίσεων διατεθούν Πρόσθετες

Μετοχές (Overallotment), οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι ενδέχεται να προβούν σε χρηματιστηριακές πράξεις στο Χ.Α. με σκοπό τη σταθεροποίηση της χρηματιστηριακής τιμής της μετοχής. Σημειώνεται ότι ταυτόχρονα με τη Δημόσια Προσφορά, 938.968 Νέες Μετοχές θα διατεθούν μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης στον υφιστάμενο μέτοχο AUTOHELLAS, βάσει της από 20.10.2023 επιστολής δήλωσης συμμετοχής του, δυνάμει των εξαιρέσεων του άρθρου 1 παρ.4 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129.

Σύμφωνα με το άρθρο 17 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι σε συνεργασία με την Εκδότρια όρισαν ως Ανώτατη Τιμή Διάθεσης το ποσό των €2,13 για εκάστη των Νέων Μετοχών. Η Τιμή Διάθεσης θα καθορισθεί με βάση τις προσφορές που θα υποβάλλουν οι Ειδικοί Επενδυτές στο Βιβλίο Προσφορών (διαδικασία «Book building») και θα είναι κοινή για όλους τους επενδυτές, Ειδικούς και Ιδιώτες, που θα συμμετάσχουν στη Δημόσια Προσφορά. Βάσει της εγκυκλίου 23/22.06.2004 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών από τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς, θα εκδοθεί από τους Συντονιστές Κυρίους Αναδόχους αναλυτική ανακοίνωση για την έκβαση της Δημόσιας Προσφοράς, περιλαμβανομένου της Τιμής Διάθεσης, η οποία θα δημοσιευθεί στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χ.Α. Μονάδα διαπραγμάτευσης στο Χ.Α. θα αποτελεί ο τίτλος της μίας (1) Μετοχής. Το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα της Δημόσιας Προσφοράς και της Εισαγωγής του συνόλου των Μετοχών στο Χ.Α., έχει ως εξής:

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	ΓΕΓΟΝΟΣ
24.10.2023	Διαπίστωση από την Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χ.Α της καταρχήν συνδρομής των προϋποθέσεων Εισαγωγής των Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., υπό την αίρεση επίτευξης επαρκούς διασποράς των Μετοχών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κανονισμό του Χ.Α
24.10.2023	Έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
25.10.2023	Δημοσίευση του Ενημερωτικού Δελτίου (ανάρτηση στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, του Χ.Α. του Συμβούλου Έκδοσης, των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων, των Κυρίων Αναδόχων και των Αναδόχων)
25.10.2023	Δημοσίευση ανακοίνωσης για τη διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου και την έναρξη της Δημόσιας Προσφοράς, σύμφωνα με το άρθρο 21 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, στο ΗΔΤ του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.
31.10.2023	Δημοσίευση ανακοίνωσης δεσμευτικού εύρους Τιμής Διάθεσης στο ΗΔΤ του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.
01.11.2023	Έναρξη δημόσιας προσφοράς - εγγραφής επενδυτών μέσω του Η.ΒΙ.Π. (ώρα Ελλάδος 10:00)
03.11.2023	Λήξη δημόσιας προσφοράς - εγγραφής επενδυτών μέσω του Η.ΒΙ.Π. (ώρα Ελλάδος 16:00)
03.11.2023	Ανακοίνωση της Τιμής Διάθεσης
03.11.2023	Έκδοση Δωρεάν Μετοχών υπό την αίρεση της Εισαγωγής
07.11.2023	Αποδέσμευση κεφαλαίων επενδυτών και καταβολή αντιτίμου των κατανεμηθεισών Μετοχών από τους Ειδικούς και Ιδιώτες Επενδυτές.
07.11.2023	Πιστοποίηση της καταβολής των αντληθέντων κεφαλαίων από την Εκδότρια. Παράδοση των Νέων Μετοχών στους επενδυτές και των Δωρεάν Μετοχών στους δικαιούχους του Προγράμματος Διάθεσης Δωρεάν Μετοχών μέσω καταχώρισης αυτών στους δηλωθέντες Λογαριασμούς Αξιογράφων Μεριδών τους στο Σύστημα Άυλων Τίτλων βάσει εγκεκριμένου από την Εταιρία Αρχείου Κατανομής της ΕΛ.Κ.Α.Τ. Δημοσίευση ανακοίνωσης για την έκβαση της Δημόσιας Προσφοράς, την ολοκλήρωση της ιδιωτικής τοποθέτησης και την έναρξη διαπραγμάτευσης.
08.11.2023	Έναρξη διαπραγμάτευσης των Μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.

* Σημειώνεται ότι το παραπάνω χρονοδιάγραμμα εξαρτάται από πολλούς αστάθμητους παράγοντες και ενδέχεται να μεταβληθεί. Στην περίπτωση αυτή θα υπάρξει ενημέρωση του επενδυτικού κοινού στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και την ιστοσελίδα της Εταιρείας.

Οι δαπάνες έκδοσης εκτιμώνται συνολικά στο ποσό των €5.104 χιλ., με βάση την Ανώτατη Τιμή Διάθεσης που ορίστηκε από τους Συντονιστές Κυρίους Αναδόχους σε συνεργασία με την Εκδότρια σε €2,13 ανά Νέα Μετοχή. Δεν χρεώνονται έξοδα στον επενδυτή από την Εκδότρια. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, οι Μετοχές και τα δικαιώματα ψήφου των μετόχων, πριν και μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης και της διάθεσης των Δωρεάν Μετοχών, παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα με τις εξής παραδοχές (α) η Αύξηση θα καλυφθεί πλήρως ήτοι με τη διάθεση 29.107.983 Νέων Μετοχών, (β) οι βασικοί μέτοχοι που κατέχουν ποσοστό άνω του 5% του μετοχικού κεφαλαίου δεν εγγράφονται για Νέες Μετοχές με εξαίρεση την AUTOHELLAS η οποία θα συμμετάσχει μέσω της ιδιωτικής τοποθέτησης για την απόκτηση 938.968 Νέων Μετοχών, (γ) θα διατεθούν οι Δωρεάν Μετοχές στο πλαίσιο του Προγράμματος Διάθεσης Δωρεάν Μετοχών, (δ) κανένας εκ των νέων μετόχων δεν θα αποκτήσει ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και (ε) i. μη άσκησης του δικαιώματος προαίρεσης που παρέχουν οι Πωλητές Μέτοχοι (Greenshoe Option) και ii. πλήρους άσκησης του δικαιώματος προαίρεσης που παρέχουν οι Πωλητές Μέτοχοι (Greenshoe Option).

Μέτοχος	Μετοχολόγιο κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου		Μετά την Αύξηση και τη διάθεση Δωρεάν Μετοχών			
	Αριθμός Μετοχών	%	Υπό την παραδοχή μη άσκησης του δικαιώματος προαίρεσης που παρέχουν οι Πωλητές Μέτοχοι (Greenshoe Option) (ε. i)		Υπό την παραδοχή άσκησης του δικαιώματος προαίρεσης που παρέχουν οι Πωλητές Μέτοχοι (Greenshoe Option) (ε. ii)	
			Αριθμός Μετοχών	%	Αριθμός Μετοχών	%
FOURLIS ANONYMH ETAIPEIA SYMMETOΧΩΝ	26.000.000	28,72%	26.000.000	21,57%	26.000.000	21,57%
HOUSEMARKET AE ⁽¹⁾	24.795.955	27,39%	24.795.955	20,57%	23.820.176	19,76%
HOUSE MARKET BULGARIA ⁽²⁾	14.712.896	16,25%	14.712.896	12,21%	14.712.896	12,21%
TRADE LOGISTICS AEBE ⁽²⁾	1.841.122	2,03%	1.841.122	1,53%	0	0,00%
AUTOHELLAS	10.786.943	11,92%	11.725.911	9,73%	11.725.911	9,73%
HM HOUSEMARKET CYPRUS ⁽²⁾	8.622.847	9,53%	8.622.847	7,15%	8.622.847	7,15%
Latsco Hellenic Holdings	3.755.869	4,15%	3.755.869	3,12%	3.755.869	3,12%

	Μετοχολόγιο κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου		Μετά την Αύξηση και τη διάθεση Δωρεάν Μετοχών			
Επενδυτικό Κοινό (Λοιποί Μέτοχοι) < 5% ⁽³⁾	-	-	28.169.015	23,37%	30.985.916	25,71%
Κάτοχοι Δωρεάν Μετοχών *	-	-	905.156	0,75%	905.156	0,75%
Σύνολο	90.515.632	100,0%	120.528.771	100,00%	120.528.771	100,00%

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία

Σημειώσεις: (1) 100% θυγατρική της FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, (2) 100% θυγατρικές της HOUSEMARKET ΑΕ, (3) Στο Επενδυτικό Κοινό δεν περιλαμβάνεται η Latsco Hellenic Holdings και οι κάτοχοι Δωρεάν Μετοχών.

* Στην από 31.07.2023 ΕΓΣ της Εταιρείας, αποφασίστηκε και εγκρίθηκε το Πρόγραμμα Διάθεσης Δωρεάν Μετοχών και στην από 08.09.2023 ΕΓΣ της Εταιρείας αποφασίστηκε η Αύξηση με Κεφαλαιοποίηση Διανεμητών Αποθεματικών.

Σημειώνεται ότι η διασπορά των Μετοχών της Εταιρείας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 3.1.2.1.4, περιπτώσεις (1α) και (2) του Κανονισμού του Χ.Α., όπως ισχύει, υπολογίζεται ότι θα ανέρχεται μετά την Αύξηση σε 26,49% (βλ. στον ανωτέρω πίνακα «Latsco Hellenic Holdings», υπό την ιδιότητα του επαγγελματία πελάτη, και «Επενδυτικό Κοινό (Λοιποί Μέτοχοι) < 5%»), υπό την παραδοχή μη άσκησης του δικαιώματος προαίρεσης που παρέχουν οι Πωλητές Μέτοχοι. Η διασπορά μετά την Αύξηση υπολογίστηκε υπό τις παραδοχές ότι (i) η Αύξηση θα καλυφθεί πλήρως και αποκλειστικά από νέους μετόχους με εξαίρεση την AUTOHELLAS που θα συμμετάσχει μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης, (ii) τα πρόσωπα που δεν προσμετρώνται στην εκτίμηση της επάρκειας της διασποράς, σύμφωνα με την παρ. 3.1.2.1.4 του Κανονισμού του Χ.Α., δεν εγγράφονται για Νέες Μετοχές και (iii) κανένας εκ των νέων μετόχων δεν θα αποκτήσει ποσοστό ίσο ή μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Δ.2 – «Γιατί καταρτίζεται το παρόν ενημερωτικό δελτίο;»

Το σύνολο των καθαρών εσόδων της Αύξησης, το οποίο με βάση την Ανώτατη Τιμή Διάθεσης που ορίστηκε από τους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχου σε συνεργασία με την Εκδότρια σε €2,13 για έκαστη των Νέων Μετοχών, ανέρχεται σε €56.896 χιλ. (αφαιρουμένων των εκτιμώμενων δαπανών ύψους περίπου €5.104 χιλ.) και θα χρησιμοποιηθούν από την Εταιρεία αποκλειστικά για την αποπληρωμή μέρους του τιμήματος προς την REDS ΑΕ, που αφορά στην Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε., όπως το τίμημα τελικώς προσδιορισθεί κατά τους ειδικότερους όρους της ανωτέρω σύμβασης. Η Εταιρεία προτίθεται να χρησιμοποιήσει τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια σε διάστημα 6 μηνών από την ημερομηνία πιστοποίησης της Αύξησης. Σε περίπτωση μη ολοκλήρωσης της συναλλαγής που αφορά τη Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια θα χρησιμοποιηθούν εντός τριάντα έξι (36) μηνών από την ημερομηνία πιστοποίησης της Αύξησης, ως εξής: α. σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στις «ΡΟΛΙΚΕΝΚΟ ΑΕ» και «ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ» για χρηματοδότηση ίδιας συμμετοχής έργων μέσω μηχανισμού RRF, β. σε χρηματοδότηση απόκτησης ακινήτου στο Ελληνικό και γ. σε μερική χρηματοδότηση εργασιών ανέγερσης εμπορικού πάρκου στο Ελληνικό. Μέχρι τη διάθεσή τους, σύμφωνα με τα ανωτέρω, τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια της Αύξησης θα τοποθετηθούν σε καταθετικά προϊόντα και λοιπές βραχυπρόθεσμες επενδύσεις χαμηλού κινδύνου.

Η Εταιρεία, λαμβάνοντας υπόψιν τις σχετικές δηλώσεις των εμπειρογνώμων (ήτοι της Δικηγορικής Εταιρείας, των Αλλοδαπών Νομικών Συμβούλων, της ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε., της ΚΕΝΤΡΙΚΗ-ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι.Κ.Ε. και ΑΞΙΕΣ Α.Ε.), με βάση τα εξής κριτήρια, τα οποία περιλαμβάνονται στις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) κυριότητα μετοχών της Εκδότριας, (β) σχέσεις εργασίας ή παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εκδότρια, (γ) συμμετοχή σε όργανα/ επιτροπές της Εκδότριας, (δ) σχέσεις με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που συμμετέχουν στην Έκδοση, (ε) άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον εξαρτώμενο από την επιτυχία της Έκδοσης, και (στ) συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εκδότριας, θεωρεί ότι δεν υφίστανται για τους εμπειρογνώμονες (i) ουσιώδη συμφέροντα, σε σχέση με την Εταιρεία, και (ii) συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, τα οποία είναι ουσιώδη για την Έκδοση και τη Δημόσια Προσφορά.

Ο Σύμβουλος Έκδοσης, οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, οι Κύριοι Ανάδοχοι και οι Ανάδοχοι δηλώνουν ότι λαμβάνοντας υπόψιν, ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών, καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) εάν κατέχουν μετοχικούς τίτλους της Εκδότριας ή θυγατρικών της, (β) εάν έχουν άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχουν κάποια συμφωνία με βασικούς μετόχους της Εκδότριας, δεν έχουν συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και τη Δημόσια Προσφορά.

2 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Η επένδυση στις Μετοχές υπόκειται σε μια σειρά κινδύνων. Προτού λάβουν οποιαδήποτε επενδυτική απόφαση σχετικά με τις Μετοχές, οι δυνητικοί επενδυτές θα πρέπει να εξετάσουν προσεκτικά τους παράγοντες κινδύνου που περιγράφονται κατωτέρω μαζί με τις λοιπές πληροφορίες που περιέχονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο, συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων αυτών. Οι κίνδυνοι που περιγράφονται παρακάτω αποτελούν εκείνους που γνωρίζει η Εταιρεία κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου και αφορούν ειδικά στην Εταιρεία, στον Όμιλο ή στην επιχειρηματική δραστηριότητα του Ομίλου, στους κλάδους στους οποίους δραστηριοποιείται και που η διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι σχετίζονται με την επένδυση στις Μετοχές της.

Η κατωτέρω σειρά παράθεσης των κινδύνων ανά κατηγορία είναι με βάση την πιθανότητα επέλευσής τους και την εκτιμώμενη ένταση του αρνητικού αντικτύπου που δύναται να έχει η επέλευσή τους.

Εάν επέλθει οποιοδήποτε από τα γεγονότα ή οποιαδήποτε από τις αβεβαιότητες που περιγράφονται παρακάτω, μεμονωμένα ή σε συνδυασμό με άλλα περιστατικά, ενδέχεται να υπάρξουν ουσιώδεις δυσμενείς επιπτώσεις για την Εταιρεία ή και τον Όμιλο, τη χρηματοοικονομική τους θέση, τα λειτουργικά αποτελέσματά τους και εν γένει την οικονομική τους κατάσταση, και κατά συνέπεια να μειωθεί η αξία των Μετοχών της με συνέπεια την απώλεια μέρους ή και του συνόλου οποιασδήποτε επένδυσης σε αυτές.

Η ισχύς του Ενημερωτικού Δελτίου είναι ένα έτος από την ημερομηνία έγκρισής του από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

2.1 Παράγοντες Κινδύνου που αφορούν ειδικά την Εταιρεία ή/και τον Όμιλο και που ενδέχεται να επηρεάσουν τις δραστηριότητες, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις προοπτικές της

2.1.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με Μακροοικονομικές Συνθήκες και Συνθήκες Αγοράς Ακινήτων

1. *Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε κινδύνους που σχετίζονται με μακροοικονομικές και γεωπολιτικές εξελίξεις της Ελλάδας και της Ευρώπης. Μία παρατεταμένη οικονομική ύφεση, τόσο στην Ελλάδα όσο και σε άλλες χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος, θα οδηγούσε σε μείωση των εσόδων από μισθώματα ή στη μείωση των εύλογων αξιών των ακινήτων του Ομίλου και συνεπώς θα μπορούσε να έχει ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση του Ομίλου.*

Τα έσοδα του Ομίλου κατά την περίοδο 01.01 – 30.06.2023 προκύπτουν κατά 70% από τη δραστηριότητα στην Ελλάδα και κατά 30% από τις άλλες χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης που αναλύεται σε 16% από την Βουλγαρία και σε 14% από την Κύπρο. Ως εκ τούτου η επιχειρηματική και γενική οικονομική κατάσταση του Ομίλου επηρεάζεται άμεσα και σημαντικά από τις μακροοικονομικές εξελίξεις της Ελλάδας και των εν λόγω χωρών της Νοτιοανατολικής Ευρώπης, αλλά και γενικότερα από τις οικονομικές προοπτικές της Ε.Ε. και της Ευρωζώνης, οι οποίες είναι άμεσα συνυφασμένες μεταξύ άλλων με τις γεωπολιτικές εξελίξεις και τον περιορισμό των πληθωριστικών πιέσεων.

Η πρόσφατη πολεμική σύρραξη μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας προκάλεσε μεγάλες διαταραχές στην παγκόσμια οικονομία, κυρίως στις αγορές ενέργειας και τροφίμων, συμπιέζοντας την προσφορά, ανεβάζοντας τις τιμές σε πρωτοφανή επίπεδα και αυξάνοντας την αβεβαιότητα. Ιδιαίτερα ευάλωτη στις ανωτέρω εξελίξεις ήταν η Ευρωπαϊκή Ένωση καθώς εξαρτάται σε πολύ μεγάλο βαθμό από εισαγωγές ενέργειας της οποίας βασικός προμηθευτής πριν τον πόλεμο ήταν η Ρωσία. Ο πόλεμος συνέβαλε σημαντικά στις πληθωριστικές πιέσεις που αναπτύχθηκαν στην Ευρωπαϊκή Ένωση κατά την διάρκεια της περιόδου μετά την πανδημία και ώθησε προς τα πάνω τις τιμές ιδίως για την ενέργεια και τα τρόφιμα. Επίσης, περαιτέρω ενδεχόμενες γεωπολιτικές αναταραχές, όπως η σύγκρουση στο Ισραήλ, ενδέχεται να αυξήσουν τη μεταβλητότητα και την αβεβαιότητα.

Αναφορικά με την Ελλάδα για το 2022, σύμφωνα με την πρόσφατη Έκθεση Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας της Τράπεζας της Ελλάδος (Μάιος 2023)⁴ η ελληνική οικονομία διατήρησε την έντονη αναπτυξιακή της δυναμική, με τον ετήσιο ρυθμό αύξησης του πραγματικού ΑΕΠ να διαμορφώνεται σε 5,9% κυρίως λόγω της σημαντικής ενίσχυσης της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων. Παράγοντες οι οποίοι στήριξαν την κατανάλωση ήταν η αναβληθείσα ζήτηση, η χρήση

⁴ <https://www.bankofgreece.gr/ekdoseis-ereyna/ekdoseis/ekthesh-xrhmatopistwtikhhs-statherothtas>

των αποταμιεύσεων των νοικοκυριών που είχαν συσσωρευθεί κατά τη διάρκεια της πανδημίας και τα δημοσιονομικά μέτρα που ελήφθησαν για την αντιμετώπιση της ενεργειακής κρίσης.

Η ισχυρή οικονομική ανάπτυξη άμβλυσε σε κάποιο βαθμό τις αρνητικές επιδράσεις από τον ιδιαίτερα υψηλό πληθωρισμό, ο οποίος ανήλθε σε 9,3% το 2022 (από 0,6% το 2021) εξαιτίας της ενεργειακής κρίσης και της αύξησης των τιμών των τροφίμων. Η διατήρηση των πληθωριστικών πιέσεων, σε συνδυασμό με τη διατήρηση κλίματος αβεβαιότητας που σχετίζεται με τον πόλεμο στην Ουκρανία και λοιπούς γεωπολιτικούς κινδύνους, όπως η ένταση στις σχέσεις Αμερικής και Κίνας, τον κίνδυνο απότομης ανατιμολόγησης των περιουσιακών στοιχείων στις διεθνείς αγορές χρήματος και κεφαλαίων, αλλά και τις πρόσφατες αναταράξεις στα τραπεζικά συστήματα των ΗΠΑ και της Ελβετίας, έχει αυξήσει σημαντικά τους κινδύνους για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα.

Σύμφωνα με τις τελευταίες εκτιμήσεις της Τράπεζας της Ελλάδος, η ελληνική οικονομία προβλέπεται να αναπτυχθεί με ρυθμό 2,2% το 2023, πολύ πάνω από το μέσο όρο της ευρωζώνης, αλλά σαφώς χαμηλότερο έναντι του 2022. Η κατανάλωση και ιδιαίτερα οι επενδύσεις θα συνεχίσουν να συμβάλλουν θετικά στην ανάπτυξη, ενώ ο τομέας του τουρισμού παρουσιάζει και φέτος θετικές προοπτικές, παρά τη συνεχιζόμενη αβεβαιότητα. Η ανοδική αναθεώρηση της πρόβλεψης για την ανάπτυξη του 2023 έναντι προηγούμενων εκτιμήσεων οφείλεται στη μεταφερόμενη δυναμική (carryover effect) για το τρέχον έτος με βάση την καλύτερη επίδοση της οικονομίας το 2022. Ο γενικός πληθωρισμός, αν και θα παραμείνει σε σχετικώς υψηλά επίπεδα, αναμένεται να αποκλιμακωθεί σημαντικά το 2023 στο 4,4%, αντανακλώντας την αναμενόμενη κάμψη των τιμών της ενέργειας, καθώς και την αρνητική επίδραση της βάσης σύγκρισης.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι, το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο προβλέπει ανάκαμψη της οικονομίας της Ελλάδας με ρυθμό ανάπτυξης 2,5% το 2023⁵. Αντιστοίχως, σύμφωνα με τις εαρινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής⁶, το πραγματικό ΑΕΠ αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,4% το 2023 ενώ το 2024 κατά 1,9%. Σε περίπτωση που οι εν λόγω προβλέψεις ανάκαμψης δεν επιβεβαιωθούν και λάβει χώρα επιδείνωση του οικονομικού κλίματος στην Ελλάδα ή επέλθει συρρίκνωση του ΑΕΠ, ενδέχεται να υπάρξει σημαντική μείωση των ταμειακών ροών του Ομίλου και της εύλογης αξίας των ακινήτων του, με συνέπεια να επηρεαστεί δυσμενώς η επιχειρηματική δραστηριότητα, η χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα του Ομίλου.

Σύμφωνα με τις προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, το ΑΕΠ της Ευρωζώνης θα αυξηθεί κατά 1,1% το 2023 και κατά 1,6% το 2024⁷. Ωστόσο οι κίνδυνοι για τις οικονομικές προοπτικές της ευρωζώνης είναι υψηλοί και σχετίζονται ενδεικτικά με τον πληθωρισμό, τις γεωπολιτικές εξελίξεις, την υιοθέτηση μιας πιο περιοριστικής νομισματικής πολιτικής και την αύξηση του ενεργειακού κόστους και του κόστους των υλικών. Σύμφωνα με τις εαρινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής⁸, ο πληθωρισμός της Ευρωζώνης αναμένεται για το 2023 να ανέλθει στα επίπεδα του 5,8% ενώ για το 2024 στα επίπεδα του 2,8%.

Στο πλαίσιο της προσπάθειας διασφάλισης της έγκαιρης επαναφοράς του πληθωρισμού στον μεσοπρόθεσμο στόχο του 2%, η Ε.Κ.Τ. έχει προχωρήσει στην αύξηση των βασικών επιτοκίων και στη διατήρησή τους σε επίπεδα που είναι επαρκώς περιοριστικά⁹. Συνέπεια των κινήσεων αυτών είναι το κόστος όλων των τύπων χρηματοδότησης να επηρεαστεί δυσμενώς. Ενδεχόμενη αύξηση του δείκτη μόχλευσης του Ομίλου στο μέλλον, θα αύξανε τον κίνδυνο επιτοκίων από δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο (βλ. σχετικά επενδυτικό κίνδυνο «*Η χρήση μόχλευσης ενδέχεται να αυξήσει τον πιστωτικό και επιτοκιακό κίνδυνο του Ομίλου, οι οποίοι δύνανται να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου. Επιπλέον, ενδεχόμενη μη συμμόρφωση των εταιρειών του Ομίλου με περιοριστικές ρητρες (covenants) και άλλες διατάξεις σε υφιστάμενες ή μελλοντικές συμβάσεις χρηματοδότησής τους θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε σταυροειδή αθέτηση υποχρεώσεων (cross-default) των χρηματοδοτικών συμβάσεων.*»). Σημειώνεται ότι ο Όμιλος προκειμένου να ελέγξει τις αρνητικές επιπτώσεις μιας πιθανής ανοδικής κίνησης των επιτοκίων, έχει συνάψει συμβόλαια ανταλλαγής επιτοκίων (IRS), μετατρέποντας μέρος του δανεισμού από κυμαινόμενο σε σταθερό επιτόκιο τριών έως πέντε ετών.

⁵ Πηγή: IMF, World Economic Outlook, October 2023, <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2023/10/10/world-economic-outlook-october-2023>

⁶ Πηγή: European Economic Forecast, Μάιος 2023: https://economy-finance.ec.europa.eu/system/files/2023-05/ip200_en_1.pdf

⁷ Πηγή: European Economic Forecast, Μάιος 2023: https://economy-finance.ec.europa.eu/system/files/2023-05/ip200_en_1.pdf

⁸ Πηγή: European Economic Forecast, Μάιος 2023: https://economy-finance.ec.europa.eu/system/files/2023-05/ip200_en_1.pdf

⁹ Πηγή: <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2023/html/ecb.mp230504~cdfd11a697.en.html#:~:text=Key%20ECB%20interest%20rates,-The%20Governing%20Council&text=Accordingly%2C%20the%20interest%20rate%20on,effect%20from%2010%20May%202023.>

Οποιαδήποτε μελλοντική επιδείνωση των οικονομικών και πολιτικών συνθηκών σε χώρες μέλη της Ε.Ε. και της Ευρωζώνης, θα μπορούσε να έχει δυσμενείς επιπτώσεις στην ελληνική οικονομία και, συνεπώς, και στην εγχώρια οικονομική δραστηριότητα και κατ' επέκταση στη δραστηριότητα της Εταιρείας.

Σε περιόδους οικονομικής αβεβαιότητας, οι μισθωτές τείνουν να αναζητούν προς μίσθωση μικρότερο αριθμό επαγγελματικών ακινήτων ή/και επηρεάζεται η ικανότητά τους να καταβάλουν μισθώματα. Ενδεικτικά, η ικανότητά τους να καταβάλλουν μισθώματα θα μπορούσε να επηρεαστεί αρνητικά από τις υψηλές τιμές ενέργειας και την αύξηση του πληθωρισμού τα οποία περιορίζουν το πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών για κατανάλωση και αυξάνουν το κόστος παραγωγής και το μεταφορικό κόστος για τις επιχειρήσεις. Επιπλέον, καθώς η Ελλάδα είναι σχετικά μικρή αγορά και παρά το στόχο της Εταιρείας για διεύρυνση της πελατειακής της βάσης, το φάσμα δυνητικών φερέγγυων μισθωτών είναι περιορισμένο και η Εταιρεία ενδέχεται, κατά συνέπεια, να αντιμετωπίσει δυσκολίες κατά την εκ νέου μίσθωση τυχόν κενών χώρων, ιδίως σε περίπτωση οικονομικής αβεβαιότητας. Επιπλέον, σε περίπτωση ύφεσης, οι μισθωτές ενδέχεται να επιδιώξουν την επαναδιαπραγμάτευση των όρων της μίσθωσής τους προκειμένου να μειώσουν το κόστος ή να εκκενώσουν χώρους που δεν χρησιμοποιούνται. Σημαντικά έξοδα που σχετίζονται με κάθε ακίνητο, όπως οι φόροι ακίνητης περιουσίας, η συμμόρφωση με νέους κανονισμούς, οι χρεώσεις υπηρεσιών έργων και τα κόστη ανακαίνισης και συντήρησης γενικά δεν μειώνονται αναλογικά με οποιαδήποτε μείωση των εσόδων από μισθώματα από το εκάστοτε ακίνητο. Εάν τα έσοδα από τη μίσθωση ενός ακινήτου μειωθούν, ενώ το σχετικό κόστος δεν μειωθεί, το περιθώριο κέρδους του Ομίλου θα μειωθεί.

Επιπρόσθετα, μία παρατεταμένη οικονομική ύφεση ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά την υλοποίηση του επενδυτικού πλάνου του Ομίλου, με ενδεχόμενο ο Όμιλος να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη (βλ. σχετικά επενδυτικό κίνδυνο «*Η διεύρυνση του χαρτοφυλακίου του Ομίλου ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες ως προς την απόκτηση ή/και την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων. Τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέλιξη ή/και εξέταση, ο Όμιλος να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη με ενδεχόμενο να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου.*»).

Μία παρατεταμένη οικονομική ύφεση, τόσο στην Ελλάδα όσο και σε άλλες χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος, ως συνέπεια επίδρασης γεγονότων, όπως για παράδειγμα οι πληθωριστικές πιέσεις ή άλλων μακροοικονομικών και γεωπολιτικών εξελίξεων, η οποία θα οδηγούσε σε μείωση των εσόδων από μισθώματα ή/και στη μείωση των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου ή/και σε αύξηση του κόστους χρηματοδότησης του Ομίλου, θα μπορούσε να έχει ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση του Ομίλου.

2. Οι αξίες των ακινήτων του Ομίλου υπόκεινται σε απρόβλεπτες διακυμάνσεις των οικονομικών συνθηκών και των συνθηκών της αγοράς ακινήτων. Τυχόν σημαντικές αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύνανται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση του Ομίλου.

Το Χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου κατά την 30.06.2023 περιλαμβάνει i) εμπορικά πάρκα και εμπορικά καταστήματα μεγάλης επιφάνειας (big boxes) αντιπροσωπεύοντας το 85,6% με βάση τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία και 86,2% με βάση τα Ετησιοποιημένα Μισθώματα και ii) κέντρα logistics τα οποία αντιπροσωπεύουν το 14,4% με βάση τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία και 13,8% με βάση τα Ετησιοποιημένα Μισθώματα. Επιπλέον, σημειώνεται ότι τα τρία σημαντικότερα ακίνητα του Ομίλου (ακίνητο Θεσσαλονίκης (IKEA), ακίνητο Σόφιας (IKEA Βουλγαρίας) και εμπορικό πάρκο FLORIDA1), κατά την 30.06.2023, αντιστοιχούν σε ποσοστό 46,6% σε όρους Εκτιμηθείσας Αξίας και σε 48,6% σε όρους Ετησιοποιημένου Μισθώματος.

Οι αξίες των επαγγελματικής (εμπορικής) χρήσης ακινήτων εξαρτώνται από τις τρέχουσες τιμές μίσθωσης και τα ποσοστά πληρότητας, την προοπτική αύξησης των μισθώσεων, τη διάρκεια της μίσθωσης, τη φερεγγυότητα των μισθωτών και τις αποδόσεις αντίστοιχων ακινήτων (οι οποίες, με τη σειρά τους, αποτελούν συνάρτηση των επιτοκίων, της διάθεσης της αγοράς για επενδύσεις σε ακίνητα εν γένει και σε σχέση με το εκάστοτε συγκεκριμένο ακίνητο), καθώς και από τη φύση, την τοποθεσία και την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Τα έσοδα από μισθώματα και οι αξίες των εμπορικών ακινήτων

επηρεάζονται, επίσης, από παράγοντες εγγενείς στην κάθε τοπική αγορά, συμπεριλαμβανομένου του επιπέδου της προσφοράς και της ζήτησης για εμπορικά ακίνητα, συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων υπό ανάπτυξη που δεν έχουν ακόμη ολοκληρωθεί, τις ανάγκες των μισθωτών και των δυνητικών μισθωτών ως προς τους προς εκμίσθωση χώρους, της διαθεσιμότητας πίστωσης και των μεταβολών στη νομοθεσία (τόσο εθνική, όσο και διεθνή), συμπεριλαμβανομένης εκείνης που διέπει τη χρήση ακινήτων, τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τη φορολογία.

Γενικότερα, το χαρτοφυλάκιο είναι εκτεθειμένο σε διακυμάνσεις στην προσφορά και τη ζήτηση στην αγορά ακινήτων, οι οποίες είναι συνήθως φύσει κυκλικές, δύσκολα προβλέψιμες και επηρεάζονται από τη συνολική κατάσταση της οικονομίας. Σε περίπτωση που οι τάσεις που επικρατήσουν στην αγορά ακινήτων δεν είναι ευνοϊκές για το χαρτοφυλάκιο, τότε ενδέχεται να οδηγήσουν σε μείωση της εμπορικής αξίας ορισμένων ακινήτων του χαρτοφυλακίου ή/και αυξημένα κόστη για τη μετατροπή/προσαρμογή αυτών ή/και αδυναμία της Εταιρείας να αποκτήσει ακίνητα που ανταποκρίνονται στις επικρατούσες τάσεις, λόγω του αυξημένου ανταγωνισμού και της περιορισμένης προσφοράς.

Σημειώνεται ότι όταν οι εύλογες αξίες των ακινήτων υποχωρούν, η Εταιρεία εμφανίζει ζημιές από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Την 30.06.2023, ο Όμιλος εμφάνισε καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ύψους €9.014 χιλ. Εάν οι συνθήκες της αγοράς και οι τιμές συγκρίσιμων εμπορικών ακινήτων είναι δυσμενείς στο μέλλον, μπορεί να εμφανιστούν ζημιές από την επανεκτίμηση των ακινήτων.

Αν τα καθαρά έσοδα του Ομίλου από μισθώματα μειωθούν, ο Όμιλος θα έχει λιγότερα ταμειακά διαθέσιμα για να εξυπηρετήσει και να αποπληρώσει τις υποχρεώσεις του και η αξία των ακινήτων του θα υποχωρούσε περαιτέρω, γεγονός που θα είχε αρνητικό αντίκτυπο στα κέρδη του Ομίλου. Επιπλέον, σημαντικά έξοδα που σχετίζονται με κάθε ακίνητο, όπως οι φόροι ακίνητης περιουσίας, η συμμόρφωση με νέους κανονισμούς, οι χρεώσεις υπηρεσιών έργων και τα κόστη ανακαίνισης και συντήρησης γενικά δεν μειώνονται αναλογικά με οποιαδήποτε μείωση των εσόδων από μισθώματα από το εν εκάστοτε ακίνητο. Εάν τα έσοδα από την μίσθωση ενός ακινήτου μειωθούν ενώ το σχετικό κόστος δεν μειωθεί, το περιθώριο κέρδους της Εταιρείας θα μειωθεί. Κάθε σημαντική επιδείνωση των οικονομικών συνθηκών ή των συνθηκών στις ευρωπαϊκές αγορές ακινήτων, η οποία συμβάλλει στη μείωση των εσόδων από μισθώματα ή στη μείωση των εμπορικών αξιών, θα μπορούσε να έχει ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στη ρευστότητα του Ομίλου, την επιχειρηματική του δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα χρήσης του.

2.1.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Δραστηριότητα του Ομίλου

- 1. Τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών με όρους δυσμενέστερους για τον Όμιλο, ιδίως στην περίπτωση των κυριότερων μισθωτών (σε επίπεδο Ετησιοποιημένου Μισθώματος) οι οποίες αποτελούν θυγατρικές του Ομίλου Fourlis, ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων του Ομίλου.**

Ο Όμιλος, κατά την 30.06.2023, διαθέτει δεκατρία (13) ακίνητα¹⁰ που αφορούν σε εμπορικά πάρκα, εμπορικά καταστήματα μεγάλης επιφάνειας (big boxes) και Logistics νέας γενιάς, συνολικής Μεικτής Εκμισθωσιμής Επιφάνειας 292 χιλ. τ.μ., έντεκα (11) από τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα, ένα στην Κύπρο και ένα στη Βουλγαρία. Η εύλογη αξία τους την 30.06.2023 ανέρχεται σε €330,0 εκατ. σύμφωνα με σχετική εκτίμηση των Ανεξάρτητων Εκτιμητών. Η Πληρότητα του Χαρτοφυλακίου ανέρχεται σε 98,2% και η σταθμισμένη μέση υπολειπόμενη διάρκεια των μισθωτικών συμβάσεων του Ομίλου κατά την 30.06.2023, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα μονομερή δικαιώματα παράτασης των μισθωτών, ανέρχεται σε 19,4 έτη, ενώ μη λαμβάνοντας τα δικαιώματα παράτασης υπόψη, ανέρχεται σε 12,2 έτη.

Σημειώνεται ότι την 10.10.2023 η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή της Σύμβασης Πώλησης και Αγοράς μετοχών ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε., ιδιοκτήτριας και διαχειρίστριας του εμπορικού πάρκου SMART PARK. Η μεταβίβαση των μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. υπόκειται στην πλήρωση συγκεκριμένων προϋποθέσεων οι οποίες, με βάση τη σύμβαση, προβλέπεται να

¹⁰ Για το ακίνητο της Κύπρου στο οποίο η θυγατρική της Εταιρείας TRADE ESTATES CYPRUS LTD έχει δικαίωμα μακροχρόνιας μίσθωσης, βλ. σχετικά ενότητα 3.4.4.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων του Ομίλου», υποενότητα «Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου», ακίνητο «Βεργίνας 1, Στρόβολος, Λευκωσία, Κύπρος – Εμπορικό Κατάστημα».

ολοκληρωθούν εντός του Δεκεμβρίου 2023. Με την απόκτηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. περιέρχεται στο Χαρτοφυλάκιο του Ομίλου, το εμπορικό πάρκο SMART PARK. Το SMART PARK διαθέτει Μ.Ε.Ε. 50.592 τ.μ., χώρους πρασίνου περίπου 30.000 τ.μ. καθώς και 1.500 θέσεις στάθμευσης, ενώ η συνολική Μ.Ε.Ε. του είναι πλήρως μισθωμένη. Επομένως, υπό την προϋπόθεση ολοκλήρωσης της συναλλαγής και την απόκτηση του παραπάνω ακινήτου, το Χαρτοφυλάκιο θα αποτελείται από δεκατέσσερα (14) ακίνητα, συνολικής εύλογης αξίας €457 εκατ. περίπου (για το SMART PARK λαμβάνεται υπόψη εκτίμηση Ανεξάρτητου Εκτιμητή με ημερομηνία 31.08.2023) και συνολικής Μ.Ε.Ε. περίπου 342 χιλ. τ.μ. και ετησιοποιημένα μισθώματα €32 εκατ. (με ημερομηνία αναφοράς την 31.08.2023).

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στο ενδεχόμενο αναπροσαρμογής (μείωσης) των μισθωμάτων, είτε κατόπιν διαπραγμάτευσης, είτε μέσω δικαστικών ενεργειών των μισθωτών αυτών, ή μέσω έκτακτων νομοθετικών ρυθμίσεων, όπως για παράδειγμα υιοθετήθηκαν στο πλαίσιο των μέτρων στήριξης λόγω της πανδημίας COVID-19 ή του υψηλού πληθωρισμού και της μείωσης της αγοραστικής δύναμης των καταναλωτών, καθώς και στο ενδεχόμενο καταγγελίας των εν λόγω μισθωτικών συμβάσεων από τους εν λόγω μισθωτές ή μη ανανέωσής τους κατά το χρόνο λήξης της διάρκειάς τους, ενώ, στην περίπτωση αυτή, δεν μπορεί να υπάρξει διαβεβαίωση ότι η Εταιρεία θα εξεύρει έγκαιρα και με εύλογους εμπορικούς όρους, κατάλληλους νέους μισθωτές. Σε περίπτωση που ορισμένες ιδιοκτησίες παραμείνουν κενές, μπορεί να οδηγήσουν σε πρόσθετες δαπάνες, που σχετίζονται με υπηρεσίες προστασίας ακινήτων και υψηλό κόστος συντήρησης ή/και ενδέχεται να προκύψουν έξοδα ανακαίνισης, συμπεριλαμβανομένης ενδεχόμενης μετατροπής σε άλλο τύπο ακινήτων.

Επιπρόσθετα, υπάρχει το ενδεχόμενο οι μισθώσεις να καταγγελθούν για σπουδαίο λόγο. Ο σπουδαίος λόγος ερμηνεύεται από τα ελληνικά δικαστήρια ως κάθε γεγονός που καθιστά τη μίσθωση υπερβολικά επαχθή με βάση την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη. Εάν ένας μισθωτής καταγγείλει μια μίσθωση για σπουδαίο λόγο, το ελληνικό δικαστήριο θα εξετάσει αν ο μισθωτής ενεργεί καλόπιστα και αν η καταγγελία θα είχε ως αποτέλεσμα δυσανάλογη δυσμενή επίπτωση στα δικαιώματα της Εταιρείας από τις σχετικές μισθώσεις. Επιπλέον, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 288 και 388 του ελληνικού Αστικού Κώδικα, τα ελληνικά δικαστήρια μπορούν να αναπροσαρμόσουν το ποσό του μισθώματος ή να λύσουν τη μίσθωση εάν κριθεί εξαιρετικά επαχθής για τον μισθωτή, λόγω απρόβλεπτης ουσιώδους δυσμενούς μεταβολής των συνθηκών της συγκεκριμένης περίπτωσης ή των συνθηκών της αγοράς.

Επίσης, σύμφωνα με τον Νόμο περί Εμπορικών Μισθώσεων, για τις μισθώσεις που συνήφθησαν πριν τη θέση σε ισχύ του Ν. 4242/2014, ήτοι πριν την 28.02.2014 (παλαιές μισθώσεις), οι μισθωτές έχουν τη δυνατότητα να καταγγείλουν πρόωρα τη σύμβαση μίσθωσης χωρίς την ύπαρξη σπουδαίου λόγου (καταγγελία λόγω μεταμέλειας), εκτός εάν έχουν παραιτηθεί από το δικαίωμα αυτό με μεταγενέστερη συμφωνία ή δήλωση. Στις μισθώσεις που συνήφθησαν μετά την 28.02.2014 (νέες μισθώσεις), ο νόμος δεν παρέχει στο μισθωτή τη δυνατότητα πρόωρης καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης λόγω μεταμέλειας.

Κατά την 30.06.2023, οι κύριοι μισθωτές του Ομίλου ήταν θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου Fourlis (συγκεκριμένα HOUSEMARKET AE, INTERSPORT ATHLETICS AE, TRADE LOGISTICS AEBE, H.M. HOUSEMARKET CYPRUS και HOUSE MARKET BULGARIA) οι οποίες αποτελούν συνδεδεμένα μέρη με την Εταιρεία (βλ. σχετικά ενότητα 3.9 «Οργανωτική Δομή»), τα μισθώματα από τις οποίες αντιστοιχούσαν περίπου στο 61,2% των συνολικών Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.4.2 «Μισθωτές»). Σημειώνεται ότι το εν λόγω ποσοστό την 31.12.2021 ανερχόταν σε 90% και επομένως, μετά τις αποκτήσεις στις οποίες προχώρησε η Εταιρεία (μεταξύ άλλων το εμπορικό πάρκο στην Λεωφόρο Αθηνών - Πειραιώς 86 (πρώην 54) και το FLORIDA1), το ποσοστό των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων προερχόμενων από τον Όμιλο Fourlis έχει μειωθεί.

Με την προϋπόθεση ολοκλήρωσης της συναλλαγής που σχετίζεται με τη Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε., και την ενσωμάτωση στο Χαρτοφυλάκιο του εμπορικού πάρκου SMART PARK, το ποσοστό των ετησιοποιημένων μισθωμάτων προερχόμενων από τον Όμιλο Fourlis θα μειωθεί ακόμη περαιτέρω και θα ανέρχεται σε ποσοστό περίπου 43,0% επί των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων.

Τα έσοδα του Ομίλου εξαρτώνται από τις οικονομικές επιδόσεις και τη στρατηγική επέκτασης των εταιρειών λιανικής του Ομίλου Fourlis, οι οποίες με την σειρά τους εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από το επίπεδο της καταναλωτικής δαπάνης το οποίο επηρεάζεται από τις γενικότερες συνθήκες της οικονομίας, τον πληθωρισμό, τα επιτόκια, το ενεργειακό κόστος, την καταναλωτική πίστη κλπ. Σημειώνεται ότι η σταθμισμένη μέση διάρκεια των μισθωτικών συμβάσεων με τον Όμιλο Fourlis κατά την 30.06.2023 λαμβάνοντας υπόψη όλα τα μονομερή δικαιώματα παράτασης, ανέρχεται σε 19,4 έτη, ενώ μη

λαμβάνοντας τα δικαιώματα παράτασης υπόψη, ανέρχεται σε 12,2 έτη (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.4.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων του Ομίλου»). Τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων ή/και μείωση του καταβαλλόμενου μισθώματος μέσω επαναδιαπραγμάτευσης των όρων των μισθωτικών συμβάσεων ή μέσω δικαστικών ενεργειών ή δυνάμει νομοθετικών μέτρων ή/και καταγγελία από τους μισθωτές ή μη ανανέωση των μισθώσεων με αυτούς, ιδίως στην περίπτωση των κυριότερων μισθωτών, ενδέχεται να οδηγήσει σε μείωση εσόδων του Ομίλου, καθώς και σε μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, και κατ' επέκταση να επηρεαστούν ουσιωδώς αρνητικά τα λειτουργικά αποτελέσματα και η χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

2. Η διεύρυνση του χαρτοφυλακίου του Ομίλου ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες ως προς την απόκτηση ή/και την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων. Τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέλιξη ή/και εξέταση, ο Όμιλος να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη με ενδεχόμενο να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου.

Ο Όμιλος στοχεύει στην ενίσχυση και τον εμπλουτισμό του Χαρτοφυλακίου. Στρατηγική της Εταιρείας είναι να παραμείνει εστιασμένη στην ανάπτυξη εμπορικών πάρκων, εμπορικών καταστημάτων μεγάλης επιφάνειας (big boxes) και κέντρων Logistics νέας γενιάς. Γεωγραφικά ο Όμιλος επικεντρώνεται κυρίως στην αγορά της Ελλάδας, ενώ εξετάζονται και επιλεγμένες επενδυτικές προτάσεις σε χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης. Σχετικά με σημαντικές επενδύσεις στο στάδιο της υλοποίησης κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, καθώς και σημαντικές επενδύσεις για τις οποίες έχουν ήδη αναληφθεί ισχυρές δεσμεύσεις βλ. ενότητα 3.5.2 «Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις».

Η διεύρυνση του χαρτοφυλακίου του Ομίλου ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες, τόσο ως προς την απόκτηση όσο και την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων. Παράγοντες που ενδέχεται να επηρεάσουν τα παραπάνω είναι ιδίως η καθυστέρηση ή η αδυναμία ανεύρεσης κατάλληλων επενδύσεων που να πληρούν τα επενδυτικά κριτήρια και να ικανοποιούν την επενδυτική πολιτική και στρατηγική του Ομίλου, η ικανότητα να ολοκληρωθούν ταχέως και επιτυχώς τυχόν αδειοδοτήσεις, κατασκευές ή ανακατασκευές, με αντίκτυπο στην έγκαιρη και επιτυχή σύναψη συμφωνιών μίσθωσης και στα διαχειριστικά κόστη, καθώς επίσης και η δυνατότητα χρηματοδότησης με ευνοϊκούς όρους.

Οι συνθήκες της αγοράς ενδέχεται να επιδεινωθούν με αποτέλεσμα ο Όμιλος να μην είναι σε θέση να αποκτήσει νέες ιδιοκτησίες ή να προχωρήσει στην ανάπτυξη υφιστάμενων ή νέων ακινήτων. Η αδυναμία ολοκλήρωσης οποιασδήποτε εξαγοράς ή η πραγματοποίηση εξαγορών με όρους που μπορεί να είναι σημαντικά δυσμενέστεροι από αυτούς που αναμενονταν ή η καθυστέρηση ανάπτυξης ακινήτων ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά την επιχειρηματική δραστηριότητα και τα αποτελέσματα του Ομίλου.

Επιπρόσθετα, αναφορικά με την απόκτηση νέων ακινήτων, ο Όμιλος αντιμετωπίζει ανταγωνισμό και υπάρχει περιορισμένη προσφορά ακινήτων (με χαρακτηριστικά στα οποία εστιάζει το ενδιαφέρον του ο Όμιλος) που διατίθενται προς πώληση στην Ελλάδα. Οι ανταγωνιστές της Εταιρείας περιλαμβάνουν θεσμικούς επενδυτές και άλλες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, συμπεριλαμβανομένων ξένων και διεθνών οντοτήτων. Οι ανταγωνιστές μπορεί να είναι σε θέση να δημιουργήσουν περισσότερες σχέσεις, να εντοπίσουν περισσότερα ακίνητα ή να υποβάλουν προσφορά ανταγωνιστική προς τον Όμιλο, αυξάνοντας έτσι τις τιμές που ο Όμιλος πρέπει να καταβάλει για την απόκτηση των ακινήτων. Επιπλέον, οι ανταγωνιστές ενδέχεται να έχουν υψηλότερη ανοχή στον κίνδυνο, πιο ευέλικτο κανονιστικό πλαίσιο, διαφορετικές εκτιμήσεις κινδύνου ή πρόσβαση σε διάφορες πηγές χρηματοδότησης, οι οποίες θα μπορούσαν να τους επιτρέψουν να εξετάσουν ευρύτερη ποικιλία επενδύσεων με διαφορετική βάση κόστους.

Όλα τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέλιξη ή/και εξέταση, ο Όμιλος να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη με ενδεχόμενο να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου.

3. Η αποτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας ενέχει υποκειμενικότητα, είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων και παρουσιάζει διακυμάνσεις. Ως εκ τούτου, ενδεχόμενες σημαντικές αρνητικές μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου στο μέλλον θα επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Ο Νόμος ΑΕΕΑΠ απαιτεί την αποτίμηση των επενδύσεων του Ομίλου την 30η Ιουνίου και την 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, και κάθε αύξηση ή μείωση της αξίας αυτών των στοιχείων καταγράφεται σαν κέρδος ή ζημία λόγω επανεκτίμησης στα αποτελέσματα χρήσης για την περίοδο κατά την οποία πραγματοποιείται η επανεκτίμηση. Ως αποτέλεσμα, μπορεί ο Όμιλος να έχει σημαντικά μη ταμειακά κέρδη ή ζημίες σε διαφορετικές περιόδους, ανάλογα με την αλλαγή στην εύλογη αξία των ακινήτων της.

Οι Ανεξάρτητοι Εκτιμητές, κατά την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων του Ομίλου και των ακινήτων προς απόκτηση, χρησιμοποιούν συγκεκριμένες διεθνώς αποδεκτές μεθόδους εκτίμησης των ακινήτων, αλλά αυτές οι μέθοδοι είναι περίπλοκες και ενδεχομένως να βασίζονται σε πληροφόρηση η οποία δεν είναι άμεσα διαθέσιμη, θα πρέπει να εκτιμηθεί και ενδέχεται να τροποποιηθεί σε σύντομο χρονικό διάστημα. Κάθε εκτίμηση υπόκειται σε ένα βαθμό αβεβαιότητας και προκύπτει βάσει υποθέσεων και μεθοδολογιών, οι οποίες ενδέχεται να αποδειχθούν ανακριβείς, ειδικότερα σε περιόδους αστάθειας, χαμηλής ροής συναλλαγών ή περιορισμένης δυνατότητας δανεισμού στην αγορά ακινήτων.

Αναφορικά με τις εκτιμήσεις των ακινήτων κατά την 30.06.2023, σύμφωνα με τους ορκωτούς εκτιμητές ακινήτων, υπήρχε επαρκής όγκος συναλλαγών και συγκριτικά στοιχεία για να βασιστούν οι εκτιμήσεις τους. Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν και αναλύθηκαν στις εκθέσεις εκτίμησης (τιμές μισθωμάτων/πώλησης, αποδόσεις) προέρχονται από διάφορες πηγές και πρόσφατα δεδομένα της ελληνικής κτηματαγοράς και από τη γενικότερη χρηματοοικονομική πληροφόρηση και είναι με βάση τις τρέχουσες συνθήκες προσαρμοσμένα ώστε να αντικατοπτρίζουν τις γενικότερες οικονομικές τάσεις και τα χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Ωστόσο, επισημαίνουν ότι ενώ το ασταθές οικονομικό περιβάλλον λόγω των γεωπολιτικών κινδύνων που αναφύονται από τον πόλεμο στην Ουκρανία σε συνδυασμό με τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η εφοδιαστική αλυσίδα τα οποία έχουν οδηγήσει σε ανατιμήσεις του κόστους των αγαθών, της ενέργειας και των υπηρεσιών, επηρεάζει παγκοσμίως σε ένα βαθμό τις αγορές και δημιουργεί πληθωριστικές πιέσεις, σημειώνουν ότι, κατά την ημερομηνία εκτίμησης, οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον κανονικά παρουσιάζοντας ικανοποιητική δραστηριότητα, με αρκετές συναλλαγές να πραγματοποιούνται οι οποίες οδηγούν σε επαρκή όγκο συγκριτικών στοιχείων και κατά συνέπεια συμβάλλουν στην στήριξη των αποφάσεών τους ως προς τη διαμόρφωση απόψεων για την αξία των ακινήτων. Το κόστος του κρατικού δανεισμού της χώρας βελτιώνεται αλλά ακόμη παραμένει υψηλότερο άλλων οικονομιών της Ευρώπης. Οι Ελληνικές τράπεζες έχουν επιλύσει σημαντικά θέματα σε σχέση με μη εξυπηρετούμενα δάνεια (NPLs) τα οποία μέχρι πρότινος δημιουργούσαν σημαντικά θέματα διαχείρισης και πιθανών κινδύνων. Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να κινούνται ταχέως ως αντίδραση στις αλλαγές εξαιτίας των γεωπολιτικών κινδύνων που προκύπτουν από τη σύγκρουση στην Ουκρανία μαζί με τις διακοπές εφοδιασμού, την ενεργειακή κρίση και τις πληθωριστικές πιέσεις, επισημαίνεται η σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης.

Ενδεικτικά, αναφέρεται ότι εάν κατά την 30.06.2023, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ρών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση €8.700 χιλ. χαμηλότερη ή €8.700 χιλ. υψηλότερη, αντίστοιχα. Επίσης, εάν κατά την 30.06.2023, ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ρών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση €7.600 χιλ. χαμηλότερη ή €8.100 χιλ. υψηλότερη, αντίστοιχα.

Η εκτιμώμενη αξία των περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου μεταβάλλεται για διάφορους λόγους (βλ. σχετικά επενδυτικό κίνδυνο «Οι αξίες των ακινήτων του Ομίλου υπόκεινται σε απρόβλεπτες διακυμάνσεις των οικονομικών συνθηκών και των συνθηκών της αγοράς ακινήτων. Τυχόν σημαντικές αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύνανται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση του Ομίλου.»), συμπεριλαμβανομένων της ικανότητας ρευστοποίησης κάθε περιουσιακού στοιχείου, της φύσης του ακινήτου, της τοποθεσίας, των τροποποιήσεων των πολεοδομικών κανονισμών, των τρεχουσών τιμών των ενοικίων και των ποσοστών πληρότητας, της προοπτικής αύξησης των μισθώσεων, της διάρκειας των μισθώσεων, της πιστοληπτικής ικανότητας και της φερεγγυότητας των μισθωτών, καθώς και της μεθόδου αποτίμησης, η οποία θα χρησιμοποιηθεί.

Τυχόν σημαντική μείωση της εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου στο μέλλον θα επηρέαζε αρνητικά τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου. Επιπλέον, αρνητικές μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου στο μέλλον θα επηρέαζαν την αντίληψη της αγοράς για την αξία του Ομίλου και, ως εκ τούτου, την αξία των Μετοχών της Εταιρείας.

4. Σεισμοί, φυσικές καταστροφές, ταραχές, τρομοκρατικές επιθέσεις ή πόλεμοι καθώς και πανδημίες ή μεταδοτικές ασθένειες μπορεί να επηρεάσουν δυσμενώς τη δραστηριότητα του Ομίλου. Επιπλέον, ο Όμιλος ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα για τα οποία δεν δύναται να ασφαλιστεί ή για τα οποία η ασφαλιστική κάλυψη προβλέπει περιορισμό της αποζημίωσης ή ακόμη και ολική εξαίρεση. Τέτοια γεγονότα δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου.

Σεισμοί και άλλες φυσικές καταστροφές, όπως πυρκαγιές και πλημμύρες, μπορεί να επηρεάσουν την αξία του Χαρτοφυλακίου, τις δραστηριότητες και την κερδοφορία του Ομίλου. Η πιθανότητα καταστροφής ή ζημίας από σεισμούς στην Ελλάδα είναι γενικά υψηλότερη από ό,τι σε άλλα μέρη της Ευρώπης. Αυτός ο κίνδυνος επιτείνεται από το γεγονός της συγκέντρωσης του χαρτοφυλακίου στην Ελλάδα. Αυτά τα περιστατικά θα μπορούσαν να προκαλέσουν ζημιές ή να καταστρέψουν ακίνητα του Ομίλου, με αποτέλεσμα ουσιώδεις απώλειες που υπερβαίνουν την ασφαλιστική κάλυψη του Ομίλου και ενδέχεται να προκαλέσουν μείωση των εσόδων από μισθώματα, των ταμειακών ροών και των κερδών του Ομίλου.

Επιπλέον, ταραχές και άλλες βιαιοπραγίες, συμπεριλαμβανομένων των τρομοκρατικών επιθέσεων, μπορεί να επηρεάσουν αρνητικά τις δραστηριότητες του Ομίλου. Τέτοιες επιθέσεις ή οποιαδήποτε ένοπλη σύγκρουση μπορεί να επηρεάσουν άμεσα την αξία των ακινήτων του Ομίλου μέσω ζημιών, καταστροφής, απώλειας ή αυξημένου κόστους ασφάλειας και μπορεί να επηρεάσουν την προθυμία των νέων ενοικιαστών να μισθώσουν τα ακίνητα και των υφιστάμενων ενοικιαστών να ανανεώσουν τις μισθώσεις.

Σημειώνεται ότι τα τρία σημαντικότερα ακίνητα του Ομίλου κατά την 30.06.2023 (Εμπορικό Πάρκο FLORIDA1, ακίνητο Θεσσαλονίκης (IKEA) και ακίνητο Σόφιας - IKEA Βουλγαρίας) αντιστοιχούν σε ποσοστό 46,6% σε όρους Εκτιμηθείσας Αξίας και σε 48,6% σε όρους Ετησιοποιημένου Μισθώματος. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με τον επιχειρηματικό της σχεδιασμό, ο Όμιλος σκοπεύει να συνεχίσει να επενδύει σε ακίνητα στην Ελλάδα. Ως εκ τούτου, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στους κινδύνους που απορρέουν από την εν λόγω συγκέντρωση, ενδεχομένως σε μεγαλύτερο βαθμό συγκριτικά με μια άλλη εταιρεία η οποία επενδύει σε ακίνητα με μεγαλύτερη γεωγραφική διασπορά εντός του Ελλαδικού χώρου ή σε άλλες χώρες.

Αν και σύμφωνα με τον Νόμο ΑΕΕΑΠ, ο Όμιλος οφείλει να συνάπτει συμβάσεις ασφάλισης για το ενδεχόμενο τρομοκρατικών επιθέσεων, το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο ενδέχεται να μην επαρκεί για την κάλυψη ζημιών στα ακίνητα του Ομίλου. Περαιτέρω, στις ασφαλιστικές συμβάσεις υπάρχει ρητή εξαίρεση από την ασφαλιστική κάλυψη, ή περιορισμός της αποζημίωσης, για ζημιές που συνδέονται με πανδημία ή μεταδοτικές ασθένειες, όπως για παράδειγμα η νόσος COVID-19. Επιπλέον, σεισμός ή άλλη φυσική καταστροφή, ταραχές, τρομοκρατικές επιθέσεις ή πράξεις πολέμου θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε αυξημένη μεταβλητότητα ή ζημιά στην ελληνική και την παγκόσμια χρηματοπιστωτική αγορά και οικονομία. Οι δυσμενείς οικονομικές συνθήκες θα μπορούσαν να επηρεάσουν την ικανότητα των μισθωτών να καταβάλουν μισθώματα. Ωστόσο σημειώνεται ότι σε περίπτωση που η αδυναμία καταβολής μισθωμάτων συνδέεται με ασφαλιστικό κίνδυνο καλυπτόμενο από το συμβόλαιο ασφάλισης περιουσίας, προβλέπεται η αποζημίωση του εκμισθωτή για απώλεια εισοδήματος (βλ. σχετικά ενότητα 3.13.3 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις»).

Επίσης, ο πληθωρισμός, οι αλλαγές στους πολεοδομικούς κώδικες και τα διατάγματα, περιβαλλοντικές παράμετροι και άλλοι παράγοντες μπορεί να έχουν ως αποτέλεσμα τη μη επάρκεια ασφαλιστικών αποζημιώσεων για να επισκευαστεί ή αντικατασταθεί η πληγείσα ιδιοκτησία. Επίσης, ο Όμιλος μπορεί να παραμείνει υπεύθυνος για κάθε δανειακή του υποχρέωση ή εν γένει χρηματοοικονομική υποχρέωσή του σε σχέση με το συγκεκριμένο ακίνητο.

Επιπρόσθετα, μπορεί να καταστεί υπεύθυνος για την αποκατάσταση ζημιών που θα προκληθούν από ανασφάλιστους κινδύνους.

Σημαντικές ζημιές από ανασφάλιστους κινδύνους δύναται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου. Επιπλέον, τυχόν επέλευση ανασφάλιστου κινδύνου ενδέχεται να προκαλέσει απώλεια εσόδων μισθωμάτων και έκτακτες δαπάνες αποκατάστασης τυχών ζημιών, ενώ σε περίπτωση επέλευσης ασφαλισμένου κινδύνου η ασφαλιστική αποζημίωση ενδέχεται να καταβληθεί με καθυστέρηση, καθώς και να μην καλύπτει πλήρως, ή και καθόλου, την απώλεια εσόδων, γεγονότα που θα μείωναν τη κερδοφορία του Ομίλου με ενδεχόμενο να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου.

5. Ο Όμιλος ενδέχεται μελλοντικά να βρεθεί αντιμέτωπος με πιθανές αξιώσεις τρίτων στο πλαίσιο της ανάπτυξης, ανέγερσης και ανακαίνισης των ακινήτων του, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις ενδέχεται να εξαρτάται από την εκπλήρωση υποχρεώσεων τρίτων εργολάβων. Τα παραπάνω ενδέχεται να οδηγήσουν σε αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου.

Ο Όμιλος ενδέχεται μελλοντικά να βρεθεί αντιμέτωπος με αξιώσεις λόγω ελαττωμάτων που σχετίζονται με την ανάπτυξη, την ανέγερση και την ανακαίνιση των ακινήτων του. Η ανωτέρω ευθύνη μπορεί να καταλαμβάνει ζημιές και κατασκευαστικά ελαττώματα άγνωστα στον Όμιλο, αλλά που θα μπορούσαν να είχαν εντοπιστεί κατά τη στιγμή της απόκτησης νέων ακινήτων. Επιπλέον, ο Όμιλος ενδέχεται να εκτεθεί σε ουσιώδεις υποχρεώσεις που δεν έχουν γνωστοποιηθεί ή διαπιστωθεί σχετικά με τα ακίνητα και προέκυψαν ή επήλθαν πριν από την ολοκλήρωση της απόκτησης των εν λόγω ακινήτων ή κατά τη διάρκεια της περιόδου ανάπτυξης/κατασκευής τους (π.χ. υποχρεώσεις τρίτων μερών). Παρόλο που ο Όμιλος δύναται να εξασφαλίσει συμβατική προστασία έναντι τέτοιου είδους αξιώσεων και υποχρεώσεων από τον πωλητή ή τον εργολάβο/κατασκευαστή, η εν λόγω συμβατική προστασία μπορεί να μην είναι εκτελεστή ή επαρκής. Τυχόν αναγωγικά δικαιώματα που ο Όμιλος ενδέχεται να έχει έναντι των μερών από τα οποία έχει αποκτήσει τα ακίνητα ενδέχεται να μην παρέχουν επαρκή προστασία λόγω της λήξης των περιόδων εγγύησης και παραγραφής, της έλλειψης αποδεικτικών στοιχείων ότι ο πωλητής ή ο εργολάβος/κατασκευαστής γνώριζε ή έπρεπε να γνωρίζει το ελάττωμα ή λόγω της αφερεγγυότητας του πωλητή ή του εργολάβου/κατασκευαστή.

Στο πλαίσιο της συνήθους επιχειρηματικής δραστηριότητάς του, ο Όμιλος ενδέχεται να συνάψει συμβάσεις για την ανέγερση, κατασκευή και ανακαίνιση των ακινήτων του ή να συνάψει συμβόλαια μελλοντικής απόκτησης για την ανάπτυξη ή την ανέγερση ακινήτων, το οποίο ενδέχεται να τον εκθέτει στον κίνδυνο που συναρτάται με την απόδοση τρίτων εργολάβων. Οποιαδήποτε συνεργασία με τρίτους εργολάβους για την εκτέλεση έργων σε σχέση με τα ακίνητα θα εκθέσει τον Όμιλο σε διάφορους κινδύνους, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά:

- απόκλιση κόστους σε σχέση με τις υπηρεσίες που παρέχονται από τρίτους εργολάβους
- αδυναμία των εν λόγω τρίτων εργολάβων να εκτελέσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις
- αφερεγγυότητα των εν λόγω τρίτων εργολάβων
- καθυστερήσεις στη διαθεσιμότητα ακινήτων προς χρήση/εμπορική λειτουργία, κακή ποιότητα εργασιών και δυνητική ευθύνη για τον Όμιλο που απορρέει από αυτόν (μεταξύ άλλων, π.χ., όσον αφορά σε ρήτρες από χρήστες/μισθωτές, στην ενδεχόμενη επιλογή κακής ποιότητας δομικών υλικών και μη συμμόρφωσης με ορισμένα τεχνικά χαρακτηριστικά των κατασκευαστικών έργων)
- απάτη ή αδικοπρακτική συμπεριφορά από στέλεχος, υπάλληλο ή αντιπρόσωπο τρίτου εργολάβου, με ενδεχόμενο αποτέλεσμα ζημιές και δυσφήμιση του Ομίλου
- διενέξεις μεταξύ του Ομίλου και των εν λόγω τρίτων εργολάβων.

Οποιαδήποτε αδυναμία των αντισυμβαλλομένων του Ομίλου να τηρήσουν τις υποχρεώσεις που έχουν αναλάβει έναντι του Ομίλου ή/και σε περίπτωση που ο Όμιλος κληθεί να καταβάλει σημαντικά ποσά στο πλαίσιο αξιώσεων λόγω ελαττωμάτων που σχετίζονται με την ανάπτυξη, την ανέγερση και την ανακαίνιση των ακινήτων της, ενδέχεται να έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση της ρευστότητας του Ομίλου, καθώς επίσης ενδέχεται να επηρεάσει την πραγματοποίηση των επενδύσεων οι

οποίες βρίσκονται υπό εξέταση. Τα παραπάνω ενδέχεται να οδηγήσουν σε αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου.

6. Σε περίπτωση που ο Όμιλος αναγκαστεί να προβεί σε πωλήσεις ακινήτων του Χαρτοφυλακίου, η πλειοψηφία των οποίων βρίσκεται στην Ελλάδα, λόγω ενδεχόμενης περιορισμένης ρευστότητας ή/και αδυναμίας δημιουργίας των προσδοκώμενων ταμειακών ροών από τις λειτουργικές δραστηριότητες του Ομίλου, ενδέχεται να μην είναι σε θέση να προβεί στην πώληση αυτών ή να μην είναι σε θέση να τα διαθέσει σε ευνοϊκούς όρους. Ως εκ τούτου, τα παραπάνω δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου.

Σε περίπτωση που ο Όμιλος προσπαθήσει να διαθέσει κάποιο ακίνητο του Χαρτοφυλακίου του είτε γιατί δεν αποφέρει την αναμενόμενη απόδοση ή για να καλύψει τυχόν ανάγκες ρευστότητας, δεν υπάρχει βεβαιότητα ότι οι συνθήκες της αγοράς ακινήτων θα είναι ευνοϊκές για μια τέτοια πώληση ή ότι το προσφερόμενο από ενδιαφερόμενο αγοραστή τίμημα θα είναι το αναμενόμενο ή ακόμα και ότι θα είναι δυνατή η εξεύρεση οποιουδήποτε αγοραστή. Σημειώνεται ότι οι αποτιμήσεις που υποδεικνύονται στις Εκθέσεις Εκτίμησης ενέχουν υποκειμενικότητα και βασίζονται σε συγκεκριμένες υποθέσεις, που προϋποθέτουν την ελεύθερη διάθεσή τους στην αγορά για επαρκές χρονικό διάστημα, ενώ δεν αντικατοπτρίζουν τις τιμές πώλησης που θα μπορούσαν να επιτύχουν υπό συνθήκες πίεσης.

Κατά τη διάρκεια περιόδων χαμηλής ζήτησης, χαμηλών τιμών, οικόπεδα και ακίνητα μπορεί να καταστούν εν μέρει μη ρευστοποιήσιμα, γεγονός το οποίο θα μπορούσε να φέρει αντιμέτωπο τον Όμιλο με δυσκολίες στην επιτυχή διάθεση των ακινήτων σε εύθετο χρόνο, χωρίς εκτεταμένες προσπάθειες προώθησης, ή χωρίς μείωση των τιμών πώλησης αυτών των ακινήτων. Επιπλέον, η γεωγραφική συγκέντρωση των ακινήτων του Ομίλου (η πλειοψηφία των οποίων βρίσκεται στην Ελλάδα) μπορεί να συμβάλει στην αδυναμία ρευστοποίησης και στη μεταβλητότητα των τιμών εκτίμησης ως αποτέλεσμα της αδυναμίας ρευστοποίησης και της μεταβλητότητας των τοπικών αγορών ακινήτων. Κατ' αποτέλεσμα, το μέγεθος και οι εν γένει οικονομικές συνθήκες των αγορών στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος είναι και αυτοί παράγοντες που επηρεάζουν την δυνατότητα ρευστοποίησης των επενδύσεών του.

Η αξία που μπορεί να επιτευχθεί κατά τη ρευστοποίηση του Χαρτοφυλακίου των ακινήτων σε κάθε δεδομένη στιγμή θα εξαρτάται από διάφορους παράγοντες όπως ενδεικτικά:

- την προσφορά και τη ζήτηση εμπορικών ακινήτων και τη ρευστότητα της σχετικής αγοράς
- σημαντικές μειώσεις στα μισθώματα
- δαπάνες σε σχέση με την ανακαίνιση και την επαναμίσθωση ακινήτου, συμπεριλαμβανομένης της παροχής οικονομικών κινήτρων σε νέους μισθωτές (επί παραδείγματι, περίοδοι χάριτος ως προς το μίσθωμα)
- ο τίτλος ιδιοκτησίας ενδέχεται να υπόκειται σε αμφισβήτηση
- αλλαγή πολεοδομικού σχεδιασμού ή/και νομοθεσία που επηρεάζει τα υπάρχοντα ακίνητα
- παράνομη κατοχή από τρίτα μέρη κενών ακινήτων που ανήκουν στον Όμιλο (με την επακόλουθη επιβάρυνση του Ομίλου με δικαστικά έξοδα για την εκ νέου κατοχή αυτών των ακινήτων) ή άρνηση από τους μισθωτές να εγκαταλείψουν το μισθωμένο ακίνητο μετά τη λήξη της σύμβασης μίσθωσης ή την καταγγελία αυτής
- διακυμάνσεις των επιτοκίων και του πληθωρισμού
- γενικές οικονομικές τάσεις, όπως η αύξηση/μείωση του ΑΕΠ, τα επίπεδα απασχόλησης και οι επενδύσεις
- τη διαθεσιμότητα και την πιστοληπτική ικανότητα των μισθωτών
- την ελκυστικότητα των ακινήτων σε σχέση με άλλες επενδυτικές επιλογές
- αυξήσεις σε φόρους και τέλη επί ακινήτων (για παράδειγμα, φόροι ακινήτων), καθώς και άλλες δαπάνες και δαπάνες που συνδέονται με την κυριότητα ακινήτων (για παράδειγμα, ασφαλιστικές και δημοτικές δαπάνες)
- αλλαγές στις κανονιστικές απαιτήσεις και την ισχύουσα νομοθεσία και

- τη διαθεσιμότητα χρηματοδότησης σε υποψήφιους αγοραστές.

Σε περίπτωση που ο Όμιλος αναγκαστεί να προβεί σε πωλήσεις ακινήτων του Χαρτοφυλακίου, η πλειοψηφία των οποίων βρίσκεται στην Ελλάδα, λόγω ενδεχόμενης περιορισμένης ρευστότητας ή/και αδυναμίας δημιουργίας των προσδοκώμενων ταμειακών ροών από τις λειτουργικές δραστηριότητες του Ομίλου, ενδέχεται να μην είναι σε θέση να προβεί στην πώληση αυτών ή να μην είναι σε θέση να τα διαθέσει σε ευνοϊκούς όρους. Τέτοιου είδους δυσμενείς συνθήκες θα μπορούσαν να έχουν ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και την κατάσταση αποτελεσμάτων του Ομίλου.

7. Οι υφιστάμενοι μέτοχοι της Εταιρείας (εταιρείες του Ομίλου Fourlis) είναι ταυτόχρονα και βασικοί μισθωτές του Ομίλου, γεγονός που θα μπορούσε να δημιουργήσει σύγκρουση συμφερόντων.

Κύριος μέτοχος της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου είναι ο Όμιλος Fourlis, ο οποίος κατέχει μέσω της μητρικής του εταιρείας, FOURLIS ANΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, ποσοστό 28,72% και μέσω των θυγατρικών αυτής ποσοστό 55,21% στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου και ο οποίος στην περίπτωση πλήρους κάλυψης της Αύξησης θα κατέχει συνολικά 63,03% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (υπό την παραδοχή μη άσκησης του δικαιώματος προαίρεσης που παρέχουν οι Πωλητές Μέτοχοι).

Η Εταιρεία έχει προβεί στη σύναψη μισθώσεων με θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου Fourlis (συγκεκριμένα HOUSEMARKET ΑΕ, INTERSPORT ATHLETICS ΑΕ, TRADE LOGISTICS ΑΕΒΕ, Η.Μ. HOUSEMARKET CYPRUS και HOUSE MARKET BULGARIA) οι οποίες αποτελούν συνδεδεμένα μέρη με την Εταιρεία (βλ. σχετικά ενότητα 3.9 «Οργανωτική Δομή»), τα μισθώματα από τις οποίες αντιστοιχούσαν περίπου στο 61,2% των συνολικών Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.4.2 «Μισθωτές»).

Βάσει των ανωτέρω, δημιουργείται κίνδυνος σύγκρουσης συμφερόντων σε σχέση με την ταυτόχρονη ιδιότητα των μετόχων της εκμισθώτριας και ως μετόχων / προσώπων που ασκούν έλεγχο επί των μισθωτών. Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι αφενός η μίσθωση αυτών των ακινήτων έχει γίνει σε όρους αγοράς αφετέρου για την αποτροπή τέτοιου κινδύνου, ακολουθείται συγκεκριμένη πολιτική για τον εντοπισμό και την αποτροπή σύγκρουσης συμφερόντων, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην σχετική νομοθεσία.

Επιπλέον, οι συμβάσεις μίσθωσης των ακινήτων έχουν συναφθεί σύμφωνα με την αρχή των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 (Δ.Λ.Π. 24) «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών», αναλύονται στην ενότητα 3.20 «Συναλλαγές Συνδεδεμένων Μερών» του Ενημερωτικού Δελτίου καθώς και στην έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και στις σημειώσεις των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας.

Δεν μπορεί να υπάρξει διασφάλιση ότι τα συμφέροντα των μισθωτών θα συμπίπτουν με τα συμφέροντα του Ομίλου ή ότι οι υφιστάμενοι μέτοχοι της Εταιρείας θα συνεχίσουν να λειτουργούν με τρόπο που είναι προς το συμφέρον της Εταιρείας. Αδυναμία εντοπισμού και αποτελεσματικής διαχείρισης ενός κινδύνου σύγκρουσης συμφερόντων θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τη λειτουργία και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου.

2.1.3 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Χρηματοδότηση των Δραστηριοτήτων του Ομίλου

- 1. Η χρήση μόχλευσης ενδέχεται να αυξήσει τον πιστωτικό και επιτοκιακό κίνδυνο του Ομίλου, οι οποίοι δύνανται να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου. Επιπλέον, ενδεχόμενη μη συμμόρφωση των εταιρειών του Ομίλου με περιοριστικές ρήτρες (covenants) και άλλες διατάξεις σε υφιστάμενες ή μελλοντικές συμβάσεις χρηματοδότησής τους θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε σταυροειδή αθέτηση υποχρεώσεων (cross-default) των χρηματοδοτικών συμβάσεων.**

Κατά την 30.06.2023, ο συνολικός δανεισμός του Ομίλου ανήλθε σε €133,6 εκατ. (σχετικά με τις σημαντικότερες δανειακές συμβάσεις βλ. ενότητα 3.13.1 «Δανειακές Συμβάσεις»). Ο Όμιλος παρακολουθεί τη διαχείριση κεφαλαίου μέσω της χρήσης του δείκτη μόχλευσης (καθαρός δανεισμός προς σύνολο ενεργητικού). Στον καθαρό δανεισμό συμπεριλαμβάνονται τα τοκοφόρα δάνεια μείον τα ταμειακά διαθέσιμα. Στόχος του Ομίλου είναι ο παραπάνω δείκτης να κυμαίνεται μεταξύ 30%

και 45%. Την 30.06.2023 ο δείκτης ανήλθε σε ποσοστό 31,21%. Επιπλέον, σημειώνεται ότι το νομικό καθεστώς που διέπει τις ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα, επιτρέπει τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές με ποσά που στο σύνολο τους δεν υπερβαίνουν το 75% του ενεργητικού τους, για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων (βλ. σχετικά ενότητα 3.11 «Θεσμικό Πλαίσιο»).

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δανειακές συμβάσεις του Ομίλου ύψους €244 εκατ. περιλαμβάνουν περιοριστικές ρήτρες (covenants), οι σημαντικότερες εκ των οποίων αναφέρονται στην ενότητα 3.13.1 «Δανειακές Συμβάσεις». Τυχόν μη συμμόρφωση με οποιαδήποτε από τις περιοριστικές ρήτρες σε υφιστάμενες ή μελλοντικές συμφωνίες χρηματοδότησης και τυχόν αδυναμία του Ομίλου να θεραπεύσει τους όρους που παραβιάζονται, θα μπορούσε να οδηγήσει σε αθέτηση υποχρεώσεων και σε σταυροειδή αθέτηση υποχρεώσεων (cross-default) για τις συγκεκριμένες δανειακές συμβάσεις και οι δανειστές των εταιρειών του Ομίλου να δύνανται να κηρύξουν το σύνολο του χρέους ληξιπρόθεσμο και απαιτητό και να λάβουν μέτρα για την είσπραξη των απαιτήσεών τους, καθώς και μέτρα για την ικανοποίησή τους από εξασφαλίσεις που έχουν στη διάθεσή τους, όπου συντρέχει κατά περίπτωση, ή να προχωρήσουν σε αναστολή χρηματοδότησης. Σε μία τέτοια περίπτωση δεν μπορεί να υπάρξει διαβεβαίωση ότι οι εταιρείες του Ομίλου θα μπορέσουν να δημιουργήσουν επαρκείς ταμειακές ροές ή να εξασφαλίσουν με άλλους τρόπους, όπως ενδεικτικά ενίσχυση ιδίων κεφαλαίων ή/και διάθεση περιουσιακών στοιχείων, τα αναγκαία κεφάλαια προκειμένου να τηρήσουν τις συμβατικές υποχρεώσεις.

Σε περίπτωση που ο Όμιλος δεν είναι σε θέση να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις και τις δεσμεύσεις του, ενδέχεται να υποχρεωθεί να αναχρηματοδοτήσει το χρέος του ή να υποχρεωθεί να πωλήσει κάποια από τα περιουσιακά του στοιχεία και/ή οι δανειστές θα μπορούσαν να προβούν σε εκτέλεση της εμπράγματης εξασφάλισης που τους έχει παρασχεθεί και να πάρουν υπό την κατοχή τους τα περιουσιακά στοιχεία επί των οποίων είχε παρασχεθεί η εξασφάλιση. Επιπρόσθετα, δεν είναι βέβαιο ότι η ως άνω αναχρηματοδότηση ή η εκποίηση περιουσιακών στοιχείων θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί έγκαιρα ή με ικανοποιητικούς όρους, ή και καθόλου, ιδίως λόγω του μη-ρευστοποιήσιμου χαρακτήρα των ακινήτων ως περιουσιακά στοιχεία. Τυχόν αναχρηματοδότηση του χρέους του Ομίλου ενδέχεται να πραγματοποιηθεί σε υψηλότερα επιτόκια και μπορεί να απαιτήσει από τον Όμιλο να συμμορφωθεί με πιο επαχθείς όρους, που θα μπορούσαν να περιορίσουν περαιτέρω τις επιχειρηματικές του δραστηριότητες και να περιορίσουν την ικανότητά του να υλοποιήσει επενδύσεις με επιτυχία.

Επιπλέον, όσο αυξάνεται ο δείκτης μόχλευσης του Ομίλου, θα υπάρχει αυξανόμενος κίνδυνος επιτοκίων από δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο. Σημειώνεται ότι ο Όμιλος προκειμένου να ελέγξει τις αρνητικές επιπτώσεις μιας πιθανής ανοδικής κίνησης των επιτοκίων, έχει συνάψει συμβόλαια ανταλλαγής επιτοκίων (IRS), μετατρέποντας μέρος του δανεισμού από κυμαινόμενο σε σταθερό επιτόκιο τριών έως πέντε ετών. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι μία μεταβολή κατά 1% του επιτοκίου δανεισμού του Ομίλου στις 30.06.2023, θα αύξανε (μείωνε) ισόποσα την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα κατά €581 χιλ. του α' εξαμήνου 2023. Ωστόσο μελλοντικά, ακόμη και αν η Εταιρεία συνάψει και διατηρήσει ορισμένες ρυθμίσεις αντιστάθμισης κινδύνου, δεν μπορεί να υπάρξει καμία διαβεβαίωση ότι η αντιστάθμιση θα είναι διαθέσιμη με εύλογους εμπορικούς όρους και σε περίπτωση που τα επιτόκια δανεισμού συνεχίζουν να αυξάνονται¹¹, οι δαπάνες του Ομίλου για την κάλυψη των τόκων θα αυξηθούν αντίστοιχα, μειώνοντας έτσι τις ταμειακές ροές που διατίθενται για επενδύσεις και την καταβολή μερισμάτων.

2.1.4 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Φορολογία, το Νομικό και Κανονιστικό Καθεστώς

- 1. Τυχόν μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία ή/και σε θέσεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής σχετικά με την εφαρμογή ή την ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας, ιδίως εάν εφαρμόζονται αναδρομικά, θα μπορούσαν να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στο υφιστάμενο επιχειρηματικό μοντέλο και σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα, την επιχειρηματική δραστηριότητα και την οικονομική κατάσταση του Ομίλου.**

Η Εταιρεία έχει συσταθεί ως ελληνική ΑΕΕΑΠ και οι ελληνικές ΑΕΕΑΠ απαλλάσσονται από τον φόρο εισοδήματος νομικών προσώπων και υπόκεινται σε ετήσιο φόρο που υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους πλέον διαθέσιμων

¹¹ Πηγή: https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html

και ισοδύναμων σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων που δημοσιεύονται από τις ΑΕΕΑΠ, με συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος ποσοστού παρέμβασης της ΕΚΤ προσαυξημένου κατά 1%. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το επιτόκιο παρέμβασης της ΕΚΤ ανέρχεται σε 4,5%¹² και επομένως ο σχετικός φορολογικός συντελεστής υπολογίζεται σε 0,55%. Ο κατά τα ανωτέρω φόρος αποδίδεται σε δύο δόσεις, εντός του πρώτου δεκαπενθήμερου των μηνών Ιουλίου και Ιανουαρίου.

Ο ελληνικός φόρος επί των ΑΕΕΑΠ αφορά μόνο στη μητρική και στις θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου στην Ελλάδα. Σε σχέση με τις θυγατρικές της Εταιρείας στην Βουλγαρία και στην Κύπρο, ο Όμιλος φορολογείται σύμφωνα με τη σχετική εθνική νομοθεσία. Οι αλλαγές στην ελληνική ή ενωσιακή φορολογική νομοθεσία ή οι αλλαγές στο επιτόκιο παρέμβασης της ΕΚΤ, όπως συνέβη και εντός του 2023, ενδέχεται να αυξήσουν την φορολογία των ΑΕΕΑΠ ή να επιφέρουν τροποποίηση στο ειδικό φορολογικό πλαίσιο που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, και να επηρεάσουν την ικανότητά της να επιτύχει τους επενδυτικούς και χρηματοοικονομικούς της στόχους.

Η ελληνική φορολογική νομοθεσία και η φορολογία σε άλλες χώρες του χαρτοφυλακίου είναι πολύπλοκη και υπόκειται σε υποκειμενικές αξιολογήσεις και ερμηνευτικές αποφάσεις. Ο Όμιλος θα υποβάλλεται περιοδικά σε φορολογικούς ελέγχους στις χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται, με στόχο την αξιολόγηση της συμμόρφωσής του με τους άμεσους και έμμεσους φόρους. Οι φορολογικές αρχές μπορεί να μην συμφωνούν με την ερμηνεία του Ομίλου, ή με τις θέσεις που έχει λάβει ή σκοπεύει να λάβει σχετικά με τους φορολογικούς νόμους που ισχύουν για τη συνήθη δραστηριότητά του ή/και για έκτακτες εταιρικές πράξεις. Σε περίπτωση που οι φορολογικές αρχές αντιταχθούν στην ερμηνεία του Ομίλου, ο Όμιλος θα μπορούσε να αντιμετωπίσει μακροχρόνιες φορολογικές διαδικασίες που θα μπορούσαν να οδηγήσουν στην καταβολή προστίμων ή κυρώσεων και να έχουν ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου. Είναι, επίσης, πιθανόν ακούσια ή για λόγους πέρα από τον έλεγχο του Ομίλου, να παραλείψει να συμμορφωθεί με ορισμένους φορολογικούς νόμους ή κανονισμούς σε σχέση με μια συγκεκριμένη συναλλαγή. Αυτό μπορεί να έχει αρνητικό φορολογικό αντίκτυπο και μπορεί επίσης να οδηγήσει στην επιβολή προστίμων ή κυρώσεων. Ως εκ τούτου, δεν μπορεί να αποκλειστεί το ενδεχόμενο οι ισχυρισμοί των φορολογικών αρχών να προκαλέσουν επαχθή και μακρά φορολογική διένεξη και την καταβολή σημαντικών ποσών για φόρους, ποινές και τόκους υπερημερίας. Αυτό μπορεί να επηρεάσει αρνητικά την επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου.

Τυχόν μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία ή σε θέσεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής σχετικά με την εφαρμογή ή την ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας, ιδίως εάν εφαρμόζονται αναδρομικά, θα μπορούσαν να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στο υφιστάμενο επιχειρηματικό μοντέλο και σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα, την επιχειρηματική δραστηριότητα και την οικονομική κατάσταση του Ομίλου.

2. Η Εταιρεία υπόκειται σε σύνθετη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων ειδικών νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που αφορούν τις ΑΕΕΑΠ, τη νομοθεσία που εφαρμόζεται στους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων και στην εποπτεία των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών. Τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του ως άνω θεσμικού πλαισίου ή/και τυχόν μελλοντικά σφάλματα συμμόρφωσης της Εταιρείας ως αποτέλεσμα ανεπαρκών ή άλλως αναποτελεσματικών διαδικασιών, λόγω, μεταξύ άλλων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλών ερμηνειών ή είναι υπό διαμόρφωση ή εξαιτίας μιας μεταβολής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

Η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να συμμορφώνεται με τις απαιτήσεις που επιβάλλει ο Νόμος ΑΕΕΑΠ και ο Ν. 4209/2013 (περί οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων), ενώ οι σχετικές κανονιστικές διατάξεις σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με τις επιτρεπόμενες επενδύσεις, την αποτίμηση αυτών, τις ασφαλιστικές καλύψεις, τη διανομή μερισμάτων, την εταιρική διακυβέρνηση, την οργανωτική διάρθρωση, τη διαχείριση κινδύνων, την αποφυγή σύγκρουσης συμφερόντων, την

¹² Πηγή: https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html

κανονιστική συμμόρφωση, τον εσωτερικό έλεγχο και τις αμοιβές προσωπικού (βλ. σχετικά ενότητα 3.11 «Θεσμικό Πλαίσιο» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Επιπλέον, ο Όμιλος οφείλει να συμμορφώνεται με τους ελληνικούς και ενωσιακούς νόμους και κανονισμούς, καθώς και με τους νόμους οποιασδήποτε άλλης δικαιοδοσίας στην οποία ενδέχεται να διατηρεί περιουσιακά στοιχεία, οι οποίοι σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με τα ακίνητα, τη χρήση της γης, την ανάπτυξη, τη χωροταξία, κανόνες για την υγεία, την ασφάλεια και τη στατικότητα και την περιβαλλοντική συμμόρφωση. Επιπλέον, κάποια από τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία στα οποία επενδύει ενδέχεται να υπόκεινται σε συγκεκριμένους νόμους και κανονισμούς εφαρμοστέους στα ακίνητα αυτά.

Οι εν λόγω νόμοι και κανονισμοί συχνά παρέχουν ευρεία διακριτική ευχέρεια στις διοικητικές αρχές. Επιπλέον, όλοι αυτοί οι νόμοι και κανονισμοί υπόκεινται σε αλλαγές (ορισμένες εκ των οποίων ενδέχεται να έχουν αναδρομική ισχύ), οι οποίες, μεταξύ άλλων, θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά τις υπάρχουσες οικοδομικές άδειες, το κόστος ιδιοκτησίας, την αξία των περιουσιακών στοιχείων και/ή τα έσοδα από μισθώματα και τη διαχείριση των ακινήτων. Οι αλλαγές αυτές ενδέχεται επίσης να επηρεάσουν αρνητικά την ικανότητα του Ομίλου να κάνει χρήση ενός ακινήτου όπως είχε αρχικά προβλεφθεί και να τον αναγκάσει να επιβαρυνθεί με αυξημένες κεφαλαιουχικές δαπάνες ή λειτουργικά έξοδα για να διασφαλιστεί η συμμόρφωση με τους νέους ισχύοντες νόμους ή κανονισμούς, τις οποίες (δαπάνες) ενδέχεται να μην είναι σε θέση να ανακτήσει από τους μισθωτές.

Νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις στις οποίες υπόκειται ή ενδέχεται να υπαχθεί στο μέλλον η Εταιρεία, είναι δυνατόν να περιορίσουν μελλοντικά τις δραστηριότητες και τις επενδύσεις της και να έχουν αρνητικό αντίκτυπο στην ικανότητά της να λαμβάνει αποφάσεις σχετικά με τις δραστηριότητές της. Οι ανωτέρω παράγοντες ενδέχεται να έχουν ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στα λειτουργικά αποτελέσματα και στη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Επιπροσθέτως, οι νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις που εφαρμόζονται, επί του παρόντος, μπορεί μελλοντικά να τροποποιηθούν. Η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να προβλέψει κατά πόσο ή πότε είτε θα τροποποιηθούν ήδη θεσπισθείσες ρυθμίσεις ή θα θεσπιστούν στο μέλλον νέες νομοθετικές και κανονιστικές πράξεις καθώς και τι αντίκτυπο, εάν υπάρξει, θα μπορούσαν να έχουν τροποποιήσεις σε ήδη θεσπισθείσες ρυθμίσεις ή μελλοντικές νέες πράξεις.

Παρά τις προσπάθειες της Εταιρείας να διατηρεί αποτελεσματικές διαδικασίες συμμόρφωσης και να συμμορφώνεται με τις εφαρμοστέες νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις, οι σχετικές διαδικασίες συμμόρφωσης ενδέχεται να είναι ανεπαρκείς ή άλλως αναποτελεσματικές, λόγω, μεταξύ άλλων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλών ερμηνειών ή είναι υπό διαμόρφωση ή εξαιτίας μιας μεταβολής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές.

Τυχόν μελλοντικά σφάλματα συμμόρφωσης της Εταιρείας ή του Ομίλου μπορεί να οδηγήσουν σε παρέμβαση των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών μέσω διοικητικών ποινών και άλλων μέτρων συμμόρφωσης, σε μη αναμενόμενες δαπάνες για να αντιμετωπιστεί αυτή η αδυναμία, καθώς και, ως ύστατο μέτρο, σε ανάκληση ή αναστολή των σχετικών αδειών λειτουργίας. Ειδικότερα, τυχόν αδυναμία συμμόρφωσης της Εταιρείας με τις ειδικότερες απαιτήσεις του Νόμου ΑΕΑΑΠ, ενδέχεται να οδηγήσει σε απώλεια των φορολογικών πλεονεκτημάτων που ισχύουν για τις ΑΕΑΑΠ με αρνητικά αποτελέσματα στους άμεσους και έμμεσους φόρους, επηρεάζοντας τη ρευστότητα και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου στο βαθμό που θα έπρεπε να επαναξιολογήσει τη φορολογική μεταχείριση των εισοδημάτων που αποκτήθηκαν σε προηγούμενα φορολογικά έτη, και τα οποία θα έπρεπε να έχουν φορολογηθεί σύμφωνα με το γενικό ελληνικό καθεστώς φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων και τον γενικό φορολογικό συντελεστή.

Τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του ως άνω θεσμικού πλαισίου ή/και τυχόν μελλοντικά σφάλματα συμμόρφωσης της Εταιρείας ως αποτέλεσμα ανεπαρκών ή άλλως αναποτελεσματικών διαδικασιών, λόγω, μεταξύ άλλων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλών ερμηνειών ή είναι υπό διαμόρφωση ή εξαιτίας μιας μεταβολής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

3. Ως αποτέλεσμα των εφαρμοστέων νόμων και κανόνων για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, ο Όμιλος ενδέχεται να επωμισθεί υποχρεώσεις ή να υποβληθεί

σε αυξημένο κόστος ή περιορισμούς σχετικά με τη χρήση ή τη διάθεση των ακινήτων του, γεγονός το οποίο ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

Οι εφαρμοστέοι νόμοι και κανονισμοί για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, την στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, όπως ισχύουν επί του παρόντος και όπως εκάστοτε τροποποιούνται, επιβάλλουν ευθύνες και δυνητικές υποχρεώσεις στους ιδιοκτήτες επενδυτικών ακινήτων (συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων που επήλθαν ή γεννήθηκαν πριν από την απόκτηση των εν λόγω ακινήτων). Οι εν λόγω ευθύνες και υποχρεώσεις ενδέχεται να οδηγήσουν σε σημαντικά έξοδα για τον εντοπισμό των θεμάτων, την απομάκρυνση ή αποκατάσταση, ανεξάρτητα από το εάν οι σχετικοί κίνδυνοι ή ζημιές στο περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό προκλήθηκαν από τον Όμιλο. Επιπλέον, οι υποχρεώσεις αυτές θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την δυνατότητα του Ομίλου να κατασκευάζει, να διαχειρίζεται, να πωλεί, να εκμισθώνει ή να αναπτύξει ένα ακίνητο ή να δανειστεί χρησιμοποιώντας την ακίνητη περιουσία ως εξασφάλιση. Σύμφωνα με τους περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς που ισχύουν στις χώρες που δραστηριοποιείται ο Όμιλος, ο υφιστάμενος ή προηγούμενος ιδιοκτήτης ακινήτου μπορεί να ευθύνεται, άμεσα ή έμμεσα, για το κόστος της αφαίρεσης ή της αποκατάστασης επικίνδυνων ή τοξικών ουσιών που βρίσκονται επί, υπό ή εντός τέτοιων ακινήτων. Αυτές οι δαπάνες θα μπορούσαν να είναι σημαντικές και να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

Οι σχετικοί νόμοι συχνά προβλέπουν την ευθύνη ανεξάρτητα από το αν ο ιδιοκτήτης γνώριζε ή ήταν υπεύθυνος για την παρουσία τέτοιων επικίνδυνων ή τοξικών ουσιών. Οι περιβαλλοντικοί νόμοι μπορούν επίσης να επιβάλλουν περιορισμούς στον τρόπο με τον οποίο μπορεί να χρησιμοποιηθεί η ιδιοκτησία ή να λειτουργούν οι επιχειρήσεις, και οι περιορισμοί αυτοί ενδέχεται να απαιτούν σημαντικές δαπάνες ή να εμποδίζουν τον Όμιλο να συνάψει μισθώσεις με υποψήφιους μισθωτές που μπορεί να επηρεάζονται από τέτοιους νόμους. Ενδέχεται να επιβληθούν στον Όμιλο πρόστιμα, διοικητικές ποινές ή άλλες κυρώσεις σε περίπτωση μη συμμόρφωσης. Τρίτα μέρη ενδέχεται να ζητήσουν αποζημίωση από τον Όμιλο για σωματικές βλάβες ή υλικές ζημιές που σχετίζονται με την έκθεση σε επιβλαβείς ουσίες.

Περαιτέρω, τα ακίνητα του Ομίλου υπόκεινται σε διάφορους νόμους και κανονισμούς της ΕΕ και των κρατών μελών της, καθώς και άλλων συναφών δικαιοδοσιών που σχετίζονται με την προστασία του περιβάλλοντος και την υγεία και ασφάλεια. Σύμφωνα με τους ως άνω νόμους και κανονισμούς, ενδέχεται να ζητηθεί από τον Όμιλο να αποκτήσει και να διατηρήσει περιβαλλοντικές πιστοποιήσεις και οποιαδήποτε αδυναμία να πράξει το ανωτέρω μπορεί να επιφέρει πρόστιμα, άλλες ποινές, πρόσθετες δαπάνες και δυνητική έκθεση σε δικαστικές διενέξεις. Επιπλέον, σύμφωνα με τους νόμους και τους κανονισμούς της ΕΕ, ο Όμιλος ενδέχεται να ευθύνεται για τα ακίνητα που του ανήκουν ή μισθώνονται από αυτόν σχετικά με τον εντοπισμό, την αφαίρεση ή την αποκατάσταση ρυπογόνων ουσιών, συμπεριλαμβανομένων επικίνδυνων ή τοξικών ουσιών, όπως ο αμίαντος που υπάρχει στα κτίρια, εάν οι περιβαλλοντικές υποχρεώσεις προκύψουν ή εντοπιστούν στο μέλλον. Οι περιβαλλοντικοί νόμοι και κανονισμοί ενδέχεται να επιβάλλουν αυστηρές υποχρεώσεις που καθιστούν τον Όμιλο υπόχρεο, ανεξάρτητα από τυχόν αμέλεια ή πταίσμα του, και θα μπορούσαν να τον καταστήσουν υπεύθυνο για τις πράξεις ή τις συνέπειες που προκαλούνται από άλλους ή ακόμη και για πράξεις που τελούσαν σε συμμόρφωση με όλους τους ισχύοντες νόμους κατά το χρόνο διενέργειάς τους. Επιπλέον, τα ακίνητα που έχουν υποστεί μόλυνση ενδέχεται να υποστούν μειώσεις στην αξία τους.

Οι ισχύοντες νόμοι και κανονισμοί για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, την στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό μπορούν επίσης να αποτελέσουν τη βάση για υποχρεώσεις έναντι τρίτων για προσωπική ή άλλου τύπου ζημία (για παράδειγμα, στην περίπτωση της περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ως αποτέλεσμα της εκπομπής ή διαρροής ρυπογόνων προϊόντων). Σε περίπτωση που ο έλεγχος δέουσας επιμέλειας δεν αναδείξει ή δεν αξιολογήσει σωστά τυχόν σοβαρά ελαττώματα ή υποχρεώσεις, συμπεριλαμβανομένων των περιβαλλοντικών υποχρεώσεων, που δεν καλύπτονται από τα έσοδα από την ασφάλιση, ο Όμιλος ενδέχεται να χρειαστεί να επιβαρυνθεί οικονομικά για τα ως άνω ελαττώματα ή υποχρεώσεις.

Ως αποτέλεσμα των εφαρμοστέων νόμων και κανόνων για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, ο Όμιλος ενδέχεται να επωμισθεί υποχρεώσεις ή να υποβληθεί σε αυξημένο κόστος ή περιορισμούς σχετικά με τη χρήση ή τη διάθεση των ακινήτων του, γεγονός το οποίο ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

2.2 Κίνδυνοι που Σχετίζονται με τις Μετοχές της Εταιρείας

- 1. Η τιμή της Μετοχής ενδέχεται να παρουσιάσει διακυμάνσεις, που οφείλονται όχι μόνο στην δραστηριότητα και την χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας και του Ομίλου αλλά είναι αποτέλεσμα πολλών παραγόντων, πολλοί από τους οποίους ξεφεύγουν του ελέγχου της Εταιρείας.**

Η χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών όλων των εισηγμένων εταιρειών υπόκειται σε σημαντικές διακυμάνσεις λόγω πολλών παραγόντων που είτε είναι ειδικοί για την κάθε εταιρεία ή δεν έχουν ουσιαστική σχέση με τη δραστηριότητα και τα αποτελέσματά τους. Για την Εταιρεία, οι παράγοντες αυτοί περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, μελλοντικές μεταβολές στα αποτελέσματα εκμετάλλευσης, μεταβολές στην αξία των ακινήτων του Ομίλου, επιπρόσθετες εκδόσεις ή μελλοντικές πωλήσεις μετοχών ή λοιπών ανταλλάξιμων ή μετατρέψιμων σε κοινές μετοχές κινητών αξιών, μεταβολή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δια της εκλογής νέων ή αποχώρησης υφιστάμενων, αντικατάσταση ή αλλαγή στελεχών καθοριστικής σημασίας, μεταβολή της προσδοκώμενης απόδοσης μερισμάτων, απόκλιση των χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων από τις προσδοκίες της αγοράς, τροποποιήσεις στις συστάσεις των χρηματιστηριακών αναλυτών αναφορικά με τις αγορές ακινήτων στην Ελλάδα, γενικές οικονομικές συνθήκες, νομοθετικές μεταβολές στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία, η πορεία των διεθνών χρηματαγορών και κεφαλαιαγορών, η ψυχολογία του επενδυτικού κοινού, η απειλή τρομοκρατικών επιθέσεων ή εχθροπραξιών σε ευαίσθητες για την παγκόσμια οικονομία περιοχές και γενικότερα το αίσθημα γεωπολιτικής αστάθειας και λοιπά γεγονότα και παράγοντες εντός ή εκτός του ελέγχου της Εταιρείας. Η τιμή διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρείας ενδέχεται να διαφέρει σημαντικά από την Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) των μετοχών της Εταιρείας.

Οι χρηματιστηριακές αγορές εκ φύσεως παρουσιάζουν μεταβλητότητα τιμών και όγκου πωλήσεων και το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με τις γενικές οικονομικές, πολιτικές και λουπές συνθήκες, ενδέχεται να έχει ουσιώδη δυσμενή αντίκτυπο στη χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της Εταιρείας.

- 2. Η χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών μπορεί να διαμορφωθεί σε επίπεδα χαμηλότερα της Τιμής Διάθεσης των Νέων Μετοχών που θα εκδοθούν στο πλαίσιο της Αύξησης.**

Η Εταιρεία δεν μπορεί να εγγυηθεί ότι η χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών της στο Χ.Α. δεν θα διαμορφωθεί σε επίπεδα χαμηλότερα της Τιμής Διάθεσης των Νέων Μετοχών που θα εκδοθούν στο πλαίσιο της Αύξησης. Εφόσον συμβεί κάτι τέτοιο, οι επενδυτές θα υποστούν ζημία εξ υποτιμήσεως.

Αναφορικά με πιθανές Πράξεις Σταθεροποίησης της χρηματιστηριακής τιμής της μετοχής κατά τη διάρκεια του χρονικού διαστήματος που θα ξενικά από την ημέρα έναρξης διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών στο Χ.Α. και θα λήγει μετά από τριάντα (30) ημερολογιακές ημέρες, σημειώνεται ότι αυτές ενδέχεται να πραγματοποιηθούν μόνο εφόσον διατεθούν οι έως 2.816.901 Πρόσθετες Μετοχές, δυνάμει της ρήτρας επιπρόσθετης κατανομής μετοχών (overallotment) και του δικαιώματος προαίρεσης αγοράς (greenshoe option). Επισημαίνεται ότι δεν είναι βέβαιο ότι θα πραγματοποιηθούν οι εν λόγω πράξεις σταθεροποίησης ενώ ακόμη και εάν πραγματοποιηθούν ενδέχεται να σταματήσουν οποιαδήποτε στιγμή.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι οι επενδυτές θα μπορούν να πωλήσουν τις Νέες Μετοχές, που θα αποκτήσουν κατά την Αύξηση, μόνο κατόπιν της καταχώρισης αυτών στους λογαριασμούς αξιών τους και την έναρξη διαπραγμάτευσής τους στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.

- 3. Η ικανότητα της Εταιρείας να καταβάλει μερίσματα θα εξαρτηθεί από την ικανότητά της να παράγει κέρδη διαθέσιμα προς διανομή και να έχει πρόσβαση σε επαρκή κεφάλαια.**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του καταστατικού της Εταιρείας, η Εταιρεία προβλέπεται να διανέμει ετησίως στους μετόχους της τουλάχιστον το 50% των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών της. Σημειώνεται ότι οι μέτοχοι FOURLIS ANONYMH και AUTOHELLAS, εν όψει της Εισαγωγής και της Δημόσιας Προσφοράς, με τις από 07.09.2023 επιστολές τους προς το Δ.Σ. της Εταιρείας, δήλωσαν ότι πρόθεσή τους είναι η Εταιρεία να διανείμει ποσοστό τουλάχιστον 80% αλλά όχι μεγαλύτερο ποσοστό του 90% των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) στους μετόχους της σε ετήσια βάση, κατά την επόμενη πενταετία (χρήσεις 2023-2027). Το FFO υπολογίζεται από την Εταιρεία και αποτυπώνεται στην έκθεση διαχείρισης του Δ.Σ. της Εταιρείας όπως αυτή συμπεριλαμβάνεται στις ελεγμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές

καταστάσεις της, και θα συνεχίζει να αποτυπώνεται στις χρήσεις 2023-2027 υπολογιζόμενο με βάση τον ακόλουθο τύπο: «Τα κέρδη περιόδου της Εταιρείας πλέον τις αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων, μείον καθαρό κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων, μείον φόρος κερδών ή ζημιών από πώληση επενδυτικών ακινήτων, μείον την καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, μείον/(πλέον) τις προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, μείον/(πλέον) το καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες, μείον/(πλέον) τις προσαρμογές για επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες και πλέον μη ταμειακών εξόδων».

Στο πλαίσιο αυτό, οι ανωτέρω μέτοχοι δήλωσαν ότι προτίθενται να ψηφίζουν και να λαμβάνουν σχετική απόφαση εντός της Γενικής Συνέλευσης κατόπιν εισαγωγής σχετικού θέματος από το Δ.Σ. της Εταιρείας, σύμφωνα με τα άρθρα 117 παρ. 1 και 119 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, ως ισχύει. Περαιτέρω, οι ως άνω μέτοχοι δήλωσαν ότι, σε περίπτωση μη εισαγωγής σχετικού θέματος από το Δ.Σ, προτίθενται να ασκούν τα δικαιώματα των παραγράφων 1 έως 3 του άρθρου 141 του Ν. 4548/2018 και να ζητούν από το Δ.Σ τη σύγκληση Γενικής Συνέλευσης, ή την εγγραφή πρόσθετου σχετικού θέματος στην ημερήσια διάταξη ή και την υποβολή σχεδίου σχετικής απόφασης σε σχέση με τη διανομή μερίσματος σύμφωνα με τα παραπάνω.

Οποιαδήποτε απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας για την καταβολή μερισμάτων εξαρτάται από πολλούς παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων της διαθεσιμότητας κερδών και αποθεματικών προς διανομή (μετά την πλήρωση οποιωνδήποτε σχετικών όρων του ελληνικού εταιρικού δικαίου), της επάρκειας μετρητών και τυχόν περιορισμών που ενδέχεται να επιβληθούν από δανειακές συμβάσεις. Η δημιουργία κερδών και άλλων αποθεματικών προς διανομή εξαρτάται με τη σειρά της από σειρά παραγόντων, συμπεριλαμβανομένων της επιτυχούς διαχείρισης των επενδύσεων της Εταιρείας, της απόδοσης των ακινήτων της, του κόστους δανεισμού, των φόρων και των κερδών από την ανάπτυξη και την πώληση των ακινήτων.

Συνεπώς, δεν μπορεί να δοθεί διαβεβαίωση ότι η Εταιρεία θα καταβάλλει μερίσματα στο μέλλον με αποτέλεσμα οι μέτοχοι να ενδέχεται να απολέσουν το αναμενόμενο όφελος.

4. Οι βασικοί μέτοχοι (FOURLIS ANΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ και ΑΥΤΟHELLAS) έχουν τη δυνατότητα να ασκούν σημαντική επιρροή επί συγκεκριμένων εταιρικών ζητημάτων, τα οποία απαιτούν την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης και ενδέχεται να ασκούν τα δικαιώματα ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές τους κατά τρόπο με τον οποίο δεν θα συμφωνούν έτεροι μέτοχοι. Επιπλέον, τα συμφέροντα των βασικών μετόχων ενδέχεται να διαφέρουν από αυτά των άλλων μετόχων της Εταιρείας.

Η FOURLIS ANΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, ως μητρική εταιρεία του Ομίλου Fournalis, ελέγχει την Εταιρεία, ως κατέχουσα την πλειοψηφία των δικαιωμάτων ψήφου (άμεση και έμμεση συμμετοχή) κατά συνολικό ποσοστό 83,93% και έχουσα κυριαρχική επιρροή, με την έννοια του ελέγχου που καθορίζεται της διατάξεις του άρθρου 3 του Ν.3556/2007. Επιπλέον, η ΑΥΤΟHELLAS κατέχει το 11,92% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης εκτιμάται ότι θα κατέχουν ποσοστό 63,03% (υπό την παραδοχή μη άσκησης του δικαιώματος προαίρεσης που παρέχουν οι Πωλητές Μέτοχοι) και 9,73%, αντίστοιχα, επί του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας. Συνεπεία αυτού, θα συνεχίσουν να έχουν σημαντική επιρροή στις αποφάσεις που λαμβάνονται από της μετόχους κατόπιν ψηφοφορίας, μεταξύ των οποίων, αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου και τροποποιήσεις στο καταστατικό της Εταιρείας, καθώς και στην εκλογή των μελών του Δ.Σ., τη διανομή μερίσματος, την πραγματοποίηση συγχωνεύσεων, εξαγορών και λοιπών συναφών εταιρικών πράξεων.

Οι βασικοί μέτοχοι ενδέχεται να ασκούν τα δικαιώματα ψήφου κατά τρόπο με τον οποίο δεν θα συμφωνούν έτεροι μέτοχοι ή κατά τρόπο που δεν είναι προς το συμφέρον άλλων μετόχων. Η Εταιρεία θεωρεί πως κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν υφίσταται κίνδυνος σύγκρουσης μεταξύ των συμφερόντων της και των μετόχων αυτής.

Επιπλέον, η Διοίκηση μεριμνά για την αποφυγή ή την προσήκουσα αντιμετώπιση πιθανής σύγκρουσης συμφερόντων του Διοικητικού Συμβουλίου ή μελών του ή των βασικών μετόχων με τα συμφέροντα της Εταιρείας, με την υιοθέτηση κανόνων διαφάνειας και εποπτείας των συναλλαγών της και την προστασία του απορρήτου κρίσιμων πληροφοριών που μπορεί να επηρεάσουν την τιμή της μετοχής, την εικόνα, τη λειτουργία και την ανταγωνιστικότητα της Εταιρείας. Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και εφαρμόζει πολιτική και διαδικασία πρόληψης και αντιμετώπισης καταστάσεων σύγκρουσης

συμφερόντων και η οποία ενσωματώνεται στον Κανονισμό Λειτουργίας της, ο οποίος έχει εγκριθεί με την από 31.08.2023 απόφαση του Δ.Σ. (βλ. σχετικά ενότητα 3.14.5 «Εταιρική Διακυβέρνηση»).

Στο βαθμό που τα συμφέροντα των βασικών μετόχων μπορεί να διαφέρουν από αυτά των λοιπών μετόχων της Εταιρείας, οι υπόλοιποι μέτοχοι μπορεί να βρεθούν σε μειονεκτική θέση από τυχόν ενέργειες που ενδέχεται να επιδιώξουν.

5. Η τιμή διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρείας ενδέχεται να επηρεαστεί δυσμενώς από την πώληση σημαντικού αριθμού μετοχών της από τους υπάρχοντες μετόχους της Εταιρείας ή την προσδοκία ότι τέτοιες πωλήσεις θα μπορούσαν να συμβούν.

Οι εταιρείες του Ομίλου Furlis, μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς και της ιδιωτικής τοποθέτησης, εκτιμάται ότι θα κατέχουν το 63,03% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (υπό την παραδοχή μη άσκησης του δικαιώματος προαίρεσης που παρέχουν οι Πωλητές Μέτοχοι), ενώ η AUTOHELLAS και η Latsco Hellenic Holdings εκτιμάται ότι θα κατέχουν 9,73% και 3,12%, αντίστοιχα (βλ. σχετικά ενότητα 4.11 «Μείωση Συμμετοχής των Μετόχων»). Οι υφιστάμενοι μέτοχοι μπορούν, μετά τη λήξη της περιόδου Lock-Up 180 ημερών, να διαθέσουν τις μετοχές τους στην αγορά (βλ. σχετικά ενότητα 4.8 «Υποχρεωτική Διακράτηση Μετοχών (Lock-up)» του Ενημερωτικού Δελτίου). Η διάθεση ενός σημαντικού αριθμού μετοχών, ή η δημιουργία της αντίληψης ότι υπάρχει πιθανότητα τέτοιου γεγονότος, ενδέχεται να έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση της τιμής διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρείας. Η μείωση αυτή θα μπορούσε να υπονομεύσει τη δυνατότητα των λοιπών μετόχων να πωλήσουν τις Μετοχές από καιρό εις καιρόν ή τουλάχιστον τη δυνατότητά τους να τις πωλήσουν σε τιμή που θεωρούν εύλογη. Επιπρόσθετα, σε ένα τέτοιο ενδεχόμενο, η Εταιρεία δεν μπορεί να διασφαλίσει τους μετόχους ότι θα υπάρξει επαρκής ζήτηση στη χρηματιστηριακή αγορά, ώστε να μπορέσουν να πωλήσουν τις μετοχές τους τη χρονική στιγμή που επιθυμούν ακόμα και σε μη εύλογη αξία.

6. Μελλοντική έκδοση νέων Μετοχών πιθανόν να απομειώσει τη συμμετοχή των μετόχων στην Εταιρεία (dilution) σε περίπτωση που δεν ασκήσουν πλήρως τα δικαιώματα προτίμησής τους ή σε περίπτωση που δεν υφίσταται δικαίωμα προτίμησης υπέρ παλαιών μετόχων. Επιπλέον, στην περίπτωση που δεν αναπτυχθεί ή δεν διατηρηθεί ενεργή χρηματιστηριακή αγορά, η ρευστότητα και η χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών της Εταιρείας ενδέχεται να επηρεαστούν δυσμενώς.

Ενδεχόμενη μελλοντική έκδοση κοινών νέων Μετοχών από την Εταιρεία, μπορεί να προκαλέσει αραίωση του ποσοστού συμμετοχής και μείωση στην τιμή διαπραγμάτευσης των υφιστάμενων κοινών Μετοχών της Εταιρείας με συνεπακόλουθη μείωση της αξίας των υφιστάμενων Μετοχών των μετόχων που δεν συμμετέχουν στην έκδοση αυτή, καθώς αναλογούν πλέον σε μικρότερο μέρος του μετοχικού κεφαλαίου και η τιμή διαπραγμάτευσής τους έχει επηρεασθεί αρνητικά από τον όγκο της συναλλαγής.

Στην περίπτωση που η Εταιρεία επιλέξει να αντλήσει περαιτέρω κεφάλαια μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, ενδέχεται να απομειωθεί η συμμετοχή των υφιστάμενων μετόχων στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, εάν η αύξηση γίνει με δικαίωμα προτίμησης υπέρ παλαιών μετόχων και εκείνοι αδυνατούν να καταβάλλουν το ποσό συμμετοχής στην αύξηση που τους αναλογεί ή καταργηθεί το δικαίωμα προτίμησης των παλαιών μετόχων. Εφόσον συντρέξουν οι ανωτέρω περιπτώσεις, η συμμετοχή των εν λόγω μετόχων στην Εταιρεία θα απομειωθεί έμμεσα, με την εισαγωγή λοιπών μετόχων στο μετοχικό κεφάλαιο.

Καθώς οι Μετοχές της Εταιρείας δεν έχουν τεθεί στο παρελθόν σε διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά, δεν υπάρχει εγγύηση ότι θα αναπτυχθεί ή θα διατηρηθεί ενεργή χρηματιστηριακή αγορά ικανή για τη ρευστοποίηση των Μετοχών της Εταιρείας μετά την Εισαγωγή. Συγκεκριμένα, πολλοί επενδυτές ενδέχεται να επιλέξουν να διατηρήσουν τις Μετοχές της Εταιρείας που θα κατέχουν μετά την Εισαγωγή τους στο Χ.Α. για παρατεταμένη περίοδο. Στην περίπτωση που δεν αναπτυχθεί ή δεν διατηρηθεί ενεργή χρηματιστηριακή αγορά, η ρευστότητα και η χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών της Εταιρείας ενδέχεται να επηρεαστούν δυσμενώς. Ακόμη και στην περίπτωση που αναπτυχθεί ενεργή χρηματιστηριακή αγορά, η χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών της Εταιρείας ενδέχεται να μην αντικατοπτρίζει την αξία της Εταιρείας.

7. Το Χρηματιστήριο Αθηνών παρουσιάζει μικρότερη ρευστότητα σε σχέση με άλλα μεγάλα χρηματιστήρια. Το γεγονός αυτό μπορεί να επηρεάσει την τιμή διαπραγμάτευσης και την εμπορευσιμότητα των μετοχών εταιρειών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών, περιλαμβανομένης της τιμής διαπραγμάτευσης και της ρευστότητας των Μετοχών της Εταιρείας.

Η αγορά διαπραγμάτευσης των Μετοχών της Εταιρείας θα είναι το Χρηματιστήριο Αθηνών. Οι μετοχές που διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών έχουν χαμηλότερη εμπορευσιμότητα σε σχέση με μετοχές που διαπραγματεύονται σε άλλες αγορές στην Ευρώπη και τις Ηνωμένες Πολιτείες. Ως εκ τούτου, οι κάτοχοι Μετοχών της Εταιρείας ίσως να αντιμετωπίσουν κάποιες δυσκολίες στην πώλησή τους, ειδικά στην περίπτωση που επιθυμούν να συναλλάσσονται σε μεγάλους όγκους.

Στο παρελθόν το Χρηματιστήριο Αθηνών έχει αντιμετωπίσει σημαντικές διακυμάνσεις στις τιμές διαπραγμάτευσης των εισηγμένων τίτλων. Γεγονός που στο παρελθόν επηρέασε και πιθανόν να επηρεάσει στο μέλλον, την τιμή διαπραγμάτευσης και την εμπορευσιμότητα των μετοχών των εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών εταιρειών, περιλαμβανομένης της τιμής διαπραγμάτευσης και της ρευστότητας των Μετοχών της Εταιρείας.

3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

3.1 Εκθέσεις Εμπειρογνομόνων

3.1.1 Νομικός Έλεγχος

Στο πλαίσιο σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με τον Κανονισμό ΕΔ και τον Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν, κατόπιν εντολής του Συμβούλου Έκδοσης και των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων προς τη Δικηγορική Εταιρεία με την επωνυμία «Σαρδελάς Πέτσα Δικηγορική Εταιρεία» (Α.Μ.Δ.Σ.Α. 80109), οδός Παπαδιαμαντοπούλου 8, Αθήνα, 115 28, τηλ.: 210 7296550 (εφεξής η «Δικηγορική Εταιρεία» ή «Νομικός Ελεγκτής»), διενεργήθηκε νομικός έλεγχος για τη χρονική περίοδο από 01.01.2019 (ή από την ημερομηνία σύστασης έκαστης εταιρείας εφόσον έχει ιδρυθεί μετά την 01.01.2019) έως και την 20.10.2023, των στοιχείων της Εταιρείας, της «PENTHS ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», της «BERSENCO ΜΑΕ», της «ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε.», της «VOLYRENCO Μ.Α.Ε.», της «POLIKENCO ΑΕ» (εφεξής οι «Θυγατρικές Εσωτερικού»), καθώς και των «TRADE ESTATES BULGARIA EAD», και «TRADE ESTATES CYPRUS LTD» (οι «Θυγατρικές Εξωτερικού», και από κοινού με τις Θυγατρικές Εσωτερικού οι «Ελεγχόμενες Θυγατρικές»).

Σημειώνεται ότι ο έλεγχος των Θυγατρικών Εξωτερικού, ανατέθηκε από τους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχου στους Αλλοδαπούς Νομικούς Συμβούλους. Αναλυτικότερα, ο νομικός έλεγχος της TRADE ESTATES BULGARIA EAD ανατέθηκε στο δικηγορικό γραφείο "Dinova Rusev & Partners Law Office" (1504 Sofia, 17 Vasil Aprilov Str.) και ο νομικός έλεγχος της TRADE ESTATES CYPRUS LTD ανατέθηκε στο δικηγορικό γραφείο "PELAGHIAS, CHRISTODOULOU, VRACHAS LLC" (41 Themistocles Dervis, Hawaii Nicosia Tower Suites 806-807, 1066 Nicosia, Cyprus).

Στη συνέχεια θα γίνεται αναφορά από κοινού στο νομικό έλεγχο επί ζητημάτων ελληνικού και αλλοδαπού δικαίου με τη χρήση της φράσης «Νομικός Έλεγχος».

Σημειώνεται ότι ο Νομικός Έλεγχος οριοθετήθηκε με βάση συγκεκριμένα ποιοτικά και ποσοτικά κριτήρια και παραμέτρους, όπως εξειδικεύονται στην οικεία εντολή. Ενδεικτικά, σύμφωνα με την εντολή, ο Νομικός Έλεγχος διενεργήθηκε:

- επί των ακινήτων ιδιοκτησίας του Ομίλου, επί τη βάση των σχετικών πιστοποιητικών από τα αρμόδια υποθηκοφυλακεία και κτηματολογικά γραφεία περί ιδιοκτησίας, βαρών, διεκδικήσεων, κατασχέσεων, μισθωτηρίων,
- επί των σημαντικών συμβάσεων που έχουν συνάψει οι εταιρείες του Ομίλου με τρίτους ή με συνδεδεμένες εταιρίες, συμπεριλαμβανομένων των συμβάσεων μίσθωσης των ακινήτων και των ασφαλιστηρίων συμβολαίων, οι οποίες μπορεί να δημιουργήσουν δικαίωμα ή υποχρέωση που να είναι σημαντική για τον Όμιλο. Ως προς τα ασφαλιστήρια συμβόλαια ο έλεγχος εξέτασε τη συμμόρφωση με το ελάχιστο περιεχόμενο των ασφαλιστηρίων σύμφωνα με τις αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Αναλυτικότερα, ο έλεγχος κάλυψε συμβάσεις του Ομίλου με συνολικό οικονομικό αντικείμενο εκάστη εξ αυτών από €5.000.000 και άνω (ή και μικρότερη αυτής σε περίπτωση επαναλαμβανόμενων ομοειδών συμβάσεων μικρότερου αντικειμένου με τους ίδιους αντισυμβαλλόμενους). Ειδικότερα ως προς τις δανειακές συμβάσεις εξετάστηκαν αυτές με ανεξόφλητο υπόλοιπο τουλάχιστον €15.000.000 εκάστη.

Ο Νομικός Έλεγχος πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της επικείμενης Δημόσιας Προσφοράς και της Εισαγωγής και με βάση τον κατάλογο αιτούμενων εγγράφων που συντάχθηκε βάσει της εντολής του Συμβούλου Έκδοσης και Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων και υποβλήθηκε στην Εταιρεία. Τα αιτηθέντα έγγραφα και στοιχεία που παρασχέθηκαν θεωρήθηκαν επαρκή με βάση τη συνήθη πρακτική.

Από το Νομικό Έλεγχο που διενεργήθηκε από τη Δικηγορική Εταιρεία και τους Αλλοδαπούς Νομικούς Συμβούλους με βάση τα ανωτέρω, τα έγγραφα, πιστοποιητικά, επιστολές, δηλώσεις, βεβαιώσεις και λοιπά στοιχεία που έθεσε στη διάθεση τους η Εταιρεία για την ίδια και τις Ελεγχόμενες Θυγατρικές, η Δικηγορική Εταιρεία συνέταξε την από 20.10.2023 Επιστολή Νομικού Ελέγχου και οι Αλλοδαποί Νομικοί Σύμβουλοι συνέταξαν τις από 20.10.2023 Επιστολές Νομικού Ελέγχου Εξωτερικού, οι οποίες αποτελούν παράρτημα της Επιστολής Νομικού Ελέγχου.

Από το Νομικό Έλεγχο δεν προέκυψαν ευρήματα που θα καθιστούσαν τις πληροφορίες του Ενημερωτικού Δελτίου ανακριβείς ή παραπλανητικές. Τα πλήρη κείμενα της από 20.10.2023 Επιστολής Νομικού Ελέγχου και των Επιστολών Νομικού Ελέγχου Εξωτερικού είναι διαθέσιμα στο επενδυτικό κοινό (βλέπε ενότητα 3.25 «Διαθέσιμα Έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Η Δικηγορική Εταιρεία και οι Αλλοδαποί Νομικοί Σύμβουλοι δηλώνουν ότι παρέχουν τη συναίνεσή τους για την παράθεση, αυτούσια ή αποσπασματική, της Επιστολής Νομικού Ελέγχου και των Επιστολών Νομικού Ελέγχου Εξωτερικού στο Ενημερωτικό Δελτίο για την κοινοποίησή τους στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και για τη θέση της Επιστολής Νομικού Ελέγχου και των Επιστολών Νομικού Ελέγχου Εξωτερικού στη διάθεση των ενδιαφερομένων επενδυτών, μέσω δικτυακού τόπου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Σημείο 21.1 του Παραρτήματος 1 του Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980, ως ισχύει (βλέπε ενότητα 3.25 «Διαθέσιμα Έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Τα συμπεράσματα Νομικού Ελέγχου έχουν ληφθεί υπόψη στη σύνταξη του Ενημερωτικού Δελτίου.

3.1.2 Πρόσθετες Εργασίες της ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.

Κατόπιν σχετικής εντολής του Συμβούλου Έκδοσης και των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων, διενεργήθηκαν από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Ανδρέα Χατζηδαμιανού (Α.Μ. ΣΟΕΛ 61391), της ελεγκτικής εταιρίας «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.» (εφεξής «ΕΥ»), Χειμάρρας 8Β, 151 25, Μαρούσι, τηλ.: 210 2886000 (Α.Μ. ΣΟΕΛ 107), οι ακόλουθες πρόσθετες ελεγκτικές εργασίες:

- Συντάχθηκε η από 24.10.2023 Έκθεση Ευρημάτων προσυμφωνημένων διαδικασιών επί επιλεγμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο με βάση το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις έργων Προσυμφωνημένων Διαδικασιών». Από τη διενέργεια των εν λόγω διαδικασιών από την ΕΥ, όπως περιγράφονται στην εν λόγω έκθεσή της, δεν προέκυψαν ευρήματα.
- Συντάχθηκε η από 23.10.2023 Έκθεση Διασφάλισης ορκωτού ελεγκτή λογιστή για την αξιολόγηση της συμμόρφωσης της Εταιρείας αναφορικά με τις υποχρεώσεις που προβλέπονται στο άρθρο 14 «Κανονισμός Λειτουργίας» (εξαιρουμένης της παραγράφου 3ι και 4), στο άρθρο 15 «Οργάνωση και λειτουργία της μονάδας εσωτερικού ελέγχου» και στο άρθρο 16 «Ο ρόλος της μονάδας εσωτερικού ελέγχου» (εξαιρουμένης της παραγράφου 3 και 4), του Νόμου 4706/2020, στο άρθρο 44 «Επιτροπή Ελέγχου» (εξαιρουμένων των παραγράφων 2, 4(α), 5 και 6) του Ν. 4449/2017 όπως τροποποιήθηκε η παρ. 1 από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020 και ισχύει, και στο άρθρο 4 της Απόφασης 5/204/14.11.2000 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, που διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο 3000 (Έργα Διασφάλισης πέραν του Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης). Με βάση την εργασία της ΕΥ, όπως περιγράφεται στη σχετική έκθεση, κατά τη γνώμη τους, η Εταιρεία κατά την 23.10.2023 βρίσκεται από κάθε ουσιώδη άποψη σε συμμόρφωση με τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από τα παραπάνω.
- Συντάχθηκε η από 24.10.2023 Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 «Έργα διασφάλισης πέραν του ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης» (ISAE 3000), επί της Δήλωσης Επάρκειας Κεφαλαίου Κίνησης της Διοίκησης της Εταιρείας, το συμπέρασμα της οποίας περιλαμβάνεται αυτούσιο στην ενότητα 4.1.1 «Δήλωση για την Επάρκεια Κεφαλαίου Κίνησης». Από τη διενέργεια των εν λόγω διαδικασιών από την ΕΥ, όπως περιγράφονται στην εν λόγω έκθεσή της, προκύπτει ότι η Διοίκηση εύλογα δηλώνει ότι το κεφάλαιο κίνησης για την Εταιρεία και τον Όμιλο για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες από την ημερομηνία της εν λόγω Έκθεσης επαρκεί για να χρηματοδοτήσει τις τρέχουσες δραστηριότητές της/του.
- Συντάχθηκε η από 24.10.2023 Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή επί των καταρτισμένων Άτυπων (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών του Ομίλου που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, σύμφωνα με το Παράρτημα 20 του Κανονισμού, βάσει του Διεθνούς Προτύπου Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420, «Αναθέσεις Διασφάλισης για Αναφορά επί της Κατάρτισης pro-forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο», που έχει εκδοθεί από το Συμβούλιο των Διεθνών Προτύπων Ελέγχου και Διασφάλισης.

Τα στοιχεία και οι πληροφορίες των προαναφερθεισών εκθέσεων της ελεγκτικής εταιρείας ΕΥ αποτελούν διαθέσιμα έγγραφα, κατόπιν σχετικής συναίνεσης της εν λόγω ελεγκτικής εταιρείας (βλέπε ενότητα 3.25 «Διαθέσιμα Έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου).

3.1.3 Ανεξάρτητοι Εκτιμητές

Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων του Ομίλου κατά την 30.06.2023 προκύπτει από τις σχετικές Εκθέσεις Εκτίμησης που διενεργήθηκαν από Ανεξάρτητους Εκτιμητές.

Αναλυτικότερα, οι Εκθέσεις Εκτίμησης των ακινήτων του Ομίλου με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2023 συντάχθηκαν από:

α) την ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρεία «ΚΕΝΤΡΙΚΗ-ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι.Κ.Ε.» και διακριτικό τίτλο «Savills Hellas I.K.E.» (εφεξής «Savills Hellas I.K.E.»), η οποία εδρεύει στην Αθήνα, επί της οδού Λουίζ Ριανκούρ 64, Τ.Κ. 115 23. Η Savills Hellas I.K.E. είναι μέλος του παγκοσμίου δικτύου της Savills, και

β) την ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρεία «ΑΞΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ ΚΑΙ ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΝΩΝ» και διακριτικό τίτλο «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» (εφεξής «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.»), μια εταιρεία μέλους του παγκόσμιου δικτύου της CBRE, η οποία εδρεύει στην Αθήνα, επί της οδού Σέκερη 4, Τ.Κ. 106 74.

Η εταιρεία Savills Hellas I.K.E. εκτίμησε κατά την 30.06.2023 όλα τα ακίνητα του Ομίλου με εξαίρεση το εμπορικό πάρκο FLORIDA1. Η εταιρεία Savills Hellas I.K.E. είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 3671301000, στο Επαγγελματικό Επιμελητήριο Αθηνών με αριθμό 308913 και στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με αριθμό 3. Έχει Α.Φ.Μ. 095422810 και αρμόδια Δ.Ο.Υ. Ψυχικού. Η νομική της μορφή είναι ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία και η νομοθεσία από την οποία διέπεται είναι η ελληνική, και χώρα σύστασης είναι η Ελλάδα. Η ιστοσελίδα της εν λόγω εταιρείας είναι <https://www.kentriki.gr/>. Επισημαίνεται ότι οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην ιστοσελίδα αυτή δεν αποτελούν μέρος του Ενημερωτικού Δελτίου.

Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. εκτίμησε το εμπορικό πάρκο FLORIDA1 (Α/Α Β(8)) στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023). Η εταιρεία ΑΞΙΕΣ Α.Ε. είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 005101101000, στο Εμπορικό & Βιομηχανικό Επιμελητήριο Αθηνών με αριθμό 210608 και στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με αριθμό 3. Έχει Α.Φ.Μ. 999635558 και αρμόδια Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ. Η νομική της μορφή είναι ανώνυμη εταιρεία και η νομοθεσία από την οποία διέπεται είναι η ελληνική, και χώρα σύστασης είναι η Ελλάδα. Η ιστοσελίδα της εν λόγω εταιρείας είναι <https://www.cbre-axies.gr/>. Επισημαίνεται ότι οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην ιστοσελίδα αυτή δεν αποτελούν μέρος του Ενημερωτικού Δελτίου.

Σημειώνεται ότι η εκτίμηση της αξίας του ακινήτου SMART PARK διενεργήθηκε με ημερομηνία αναφοράς την 31.08.2023 από την ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρεία «Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ανώνυμος Εταιρεία Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων», και διακριτικό τίτλο «ΔΑΝΟΣ και Συνεργάτες Α.Ε.» (εφεξής «ΔΑΝΟΣ και Συνεργάτες Α.Ε.»), μια εταιρεία μέλους του παγκόσμιου δικτύου της BNP Paribas Real Estate, η οποία είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 002795301000, στο Επαγγελματικό Επιμελητήριο Αθηνών με αριθμό 210732 και στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με αριθμό 12. Εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης 15, Τ.Κ. 116 36 και έχει Α.Φ.Μ. 094449269 και αρμόδια Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών. Η νομική της μορφή είναι ανώνυμη εταιρεία, η νομοθεσία από την οποία διέπεται είναι η ελληνική, και χώρα σύστασης είναι η Ελλάδα. Η ιστοσελίδα της εν λόγω εταιρείας είναι <https://www.danos.gr/>. Επισημαίνεται ότι οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην ιστοσελίδα αυτή δεν αποτελούν μέρος του Ενημερωτικού Δελτίου.

Η Savills Hellas I.K.E. και η ΑΞΙΕΣ Α.Ε. συναινούν να τεθούν, εν συνόλω ή αποσπασματικά, οι Εκθέσεις Εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2023 ως έγγραφα στη διάθεση του κοινού (βλέπε ενότητα 3.25 «Διαθέσιμα Έγγραφα»). Οι Εκθέσεις Εκτίμησης έχουν διενεργηθεί υπό το πλαίσιο, για τους σκοπούς και τις ανάγκες και σύμφωνα με τις υποθέσεις, επιφυλάξεις και προβλέψεις που εξειδικεύονται σε αυτές.

3.2 Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές – Λογιστές

Η Εταιρεία ελέγχεται από τακτικούς ορκωτούς ελεγκτές λογιστές.

Οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2021 (πρώτη, υποωδεκάμηνη χρήση από 12.07.2021 έως 31.12.2021) έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Ανδρέα Χατζηδαμιανού (Α.Μ. ΣΟΕΛ 61391), της ελεγκτικής εταιρίας ΕΥ (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107), Χειμάρρας 8B, 151 25, Μαρούσι, τηλ.: 210 2886000. Επίσης, οι εν λόγω χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων την 30.06.2022.

Οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2022 έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Ανδρέα Χατζηδαμιανού (Α.Μ. ΣΟΕΛ 61391), της ελεγκτικής εταιρίας ΕΥ (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107), Χειμάρρας 8B, 151 25, Μαρούσι, τηλ.: 210 2886000. Επίσης, οι εν λόγω χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 09.03.2023 και από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων την 28.07.2023. Οι Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, έχουν επισκοπηθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Ανδρέα Χατζηδαμιανού (Α.Μ. ΣΟΕΛ 61391), της ελεγκτικής εταιρίας ΕΥ (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107), Χειμάρρας 8B, 151 25, Μαρούσι, τηλ.: 210 2886000. Η ως άνω ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 31.08.2023.

Για περισσότερες πληροφορίες βλέπε ενότητα 3.18 «Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τα Περιουσιακά Στοιχεία, τις Υποχρεώσεις, τη Χρηματοοικονομική Θέση και τα Αποτελέσματα του Ομίλου του Ενημερωτικού Δελτίου.

Η έκθεση ελέγχου της ΕΥ επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2021 και της χρήσης 2022 και η έκθεση επισκόπησης της ΕΥ επί των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, οι οποίες αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, αντίστοιχα, και θα πρέπει να διαβάζονται συναρτήσει αυτών, βρίσκονται διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, <https://trade-estates.com/financial-results/>.

Ουδείς από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές έχει παραιτηθεί ή ανακληθεί από την άσκηση των καθηκόντων του για την περίοδο που καλύπτουν οι ιστορικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες (χρήση 2021, χρήση 2022 και περίοδος 01.01-30.06.2023), καθώς και μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

3.3 Πληροφορίες σχετικά με την Εταιρεία

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η νόμιμη επωνυμία της Εταιρείας είναι «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και ο διακριτικός της τίτλος «TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ». Η επωνυμία της Εταιρείας στην αγγλική γλώσσα είναι «TRADE ESTATES REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY» και ο διακριτικός της τίτλος αποδίδεται ως «TRADE ESTATES REIC». Ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) είναι 2138006STLDFRIZTC42.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.Μ.Η. με αριθμό 160110060000 και η διάρκειά της λήγει στις 31 Δεκεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες πενήντα ένα (2051).

Η Εταιρεία συστάθηκε ως ΑΕΕΑΠ κατά τον Ν. 2778/1999 (όπως τροποποιηθείς ισχύει) στις 12.07.2021 σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 77263/12.07.2021 ανακοίνωση και την υπ' αριθμ. 73223/12.07.2021 απόφαση της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή, Γενική Διεύθυνση Αγοράς, Διεύθυνση Εταιρειών, Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. & Αθλητικών Α.Ε., δια εισφοράς αποσχισθέντος κλάδου ακινήτων από την εταιρεία με την επωνυμία «HOUSE MARKET ΑΕ», δια εισφοράς σε είδος ακινήτου από την «TRADE LOGISTICS ΑΕΒΕ», δια καταβολής μετρητών από τις: «HOUSEMARKET ΑΕ» και «TRADE LOGISTICS ΑΕΒΕ» και δια εισφοράς μετοχών από τις «HOUSEMARKET ΑΕ», «HOUSE MARKET BULGARIA», και «HM HOUSEMARKET CYPRUS» (βλ. σχετικά και ενότητα 3.23.1 «Μετοχικό Κεφάλαιο»).

Αναφορικά με τα εισφερθέντα στοιχεία κατά τη σύσταση της Εταιρείας βλέπε τον κάτωθι πίνακα :

Εταιρεία	Εισφορά	Αξία Εισφοράς (σε €)	Αξία Αποτίμησης περιουσιακών στοιχείων (σε €)	Αξία που αναγνωρίστηκε κατά τη σύσταση της Εταιρείας (σε €)
HOUSEMARKET AE	Εισφορά του αποσχισθέντος κλάδου ακινήτων της, που περιλαμβάνει τα ακίνητά της σε Ιωάννινα (IKEA Ιωαννίνων), Θεσσαλονίκη (IKEA Θεσσαλονίκης) και Οινόφυτα	67.372.856	67.372.856	67.372.856
	Εισφορά των μετοχών της κυπριακής εταιρείας με την επωνυμία «H.M. ESTATES CYPRUS»	34.218.053	34.218.053	35.521.530
	Καταβολή μετρητών	1.001	1.001	1.001
HOUSE MARKET BULGARIA	Εισφορά των μετοχών της βουλγάρικης ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «TRADE ESTATES BULGARIA EAD»	29.425.792	29.425.792	31.068.777
HM HOUSEMARKET CYPRUS	Εισφορά των μετοχών της ελληνικής ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»	17.245.694	17.245.694	17.536.212
TRADE LOGISTICS AEBE	Εισφορά σε είδος του ακινήτου ιδιοκτησίας της και συγκεκριμένα με τη μεταβίβαση κατά κυριότητα, στη συσταθείσα εταιρεία, του ακινήτου που βρίσκεται στη θέση Πάτημα στο Σχηματάρι Βοιωτίας	25.262.981	25.262.981	25.262.981
	Καταβολή μετρητών	1.001	1.001	1.001
Σύνολο		173.527.378	173.527.378	176.764.358

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

Η Εταιρεία εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η οποία έχει χορηγήσει άδεια λειτουργίας της Εταιρείας ως ΑΕΕΑΠ σύμφωνα με τον Νόμο ΑΕΕΑΠ και επίσης ως οργανισμού εναλλακτικών επενδύσεων (Ο.Ε.Ε.) με εσωτερική διαχείριση σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 5 του Ν. 4209/2013 ως ισχύει, με την υπ' αριθμ. 15/838/28.02.2019 απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως έχει τροποποιηθεί με την υπ' αριθμ. 2/919/29.06.2021 απόφαση της.

Η εν γένει λειτουργία της Εταιρείας διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 21-31 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, τις διατάξεις του Ν. 4209/2013 δια του οποίου ενσωματώθηκε στην Ελλάδα η Οδηγία 2011/61/ΕΕ σχετικά με τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων και άλλες διατάξεις, ως τροποποιηθείσες ισχύουν, καθώς και από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει. Το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρείας συμπληρώνεται από τη χρηματοπιστηριακή νομοθεσία, η οποία εφαρμόζεται σε όλες τις εισηγμένες εταιρείες, και από τις αποκλειστικές διατάξεις που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων. Αναλυτικότερα, το θεσμικό πλαίσιο που αφορά στη λειτουργία της Εταιρείας παρατίθεται στην ενότητα 3.11 «Θεσμικό Πλαίσιο» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με το άρθρο 23 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία οφείλει να εισαγάγει υποχρεωτικά τις Μετοχές της σε ρυθμιζόμενη αγορά που λειτουργεί στην Ελλάδα εντός δύο (2) ετών από τη σύστασή της, προθεσμία που δύναται να παραταθεί για χρονικό διάστημα έως τριάντα έξι (36) μηνών με απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς κατά τους όρους του Νόμου ΑΕΕΑΠ. Σε εκπλήρωση της ανωτέρω υποχρέωσης, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 08.09.2023 αποφάσισε τη Δημόσια Προσφορά και την Εισαγωγή, ενώ είχε προηγηθεί η από 8/989/28.06.2023 απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με την οποία χορηγήθηκε άδεια παράτασης της προθεσμίας εισαγωγής των Μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α έως τις 12.07.2024.

Η χώρα σύστασης της Εταιρείας είναι η Ελλάδα και η έδρα της, σύμφωνα με το άρθρο 3 του καταστατικού της, βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αμαρουσίου Αττικής. Η διεύθυνση και τα στοιχεία επικοινωνίας έχουν ως ακολούθως: TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, οδός Χ. Σαμπάγ – Σ. Χούρι 3, 151 25, Μαρούσι, τηλ.: 216 2022200.

Ο διαδικτυακός τόπος της Εταιρείας είναι <https://www.trade-estates.com/>. Σημειώνεται ότι οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στο δικτυακό τόπο της Εταιρείας δεν αποτελούν μέρος του Ενημερωτικού Δελτίου, εκτός εάν οι εν λόγω πληροφορίες είναι ενσωματωμένες στα έγγραφα στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλέπε ενότητα 3.25 «Διαθέσιμα Έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου).

3.4 Επισκόπηση της Επιχειρηματικής Δραστηριότητας του Ομίλου

3.4.1 Αντικείμενο Δραστηριότητας

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει. Ως ΑΕΕΑΠ εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, ενώ είναι αδειοδοτημένη σύμφωνα με τον Ν. 4209/2013 ως οργανισμός εναλλακτικών επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση.

Σύμφωνα με το άρθρο 2 του Καταστατικού της Εταιρείας, σκοπός της είναι αποκλειστικά η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και γενικά η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, καθώς και η άσκηση οποιασδήποτε δραστηριότητας υπό την ιδιότητα της ΑΕΕΑΠ ως Οργανισμό Εναλλακτικών Επενδύσεων, με εσωτερική διαχείριση κατά την έννοια του Ν. 4209/2013, όπως αυτός εκάστοτε ισχύει.

Η Εταιρεία επενδύει, άμεσα ή έμμεσα μέσω των θυγατρικών, σε εκμετάλλευση ή/και ανάπτυξη ακινήτων που αφορούν κυρίως σε εμπορικά πάρκα, εμπορικά καταστήματα μεγάλης επιφάνειας (big boxes) και Logistics νέας γενιάς. Ο Όμιλος δραστηριοποιείται ήδη σε Ελλάδα, Κύπρο και Βουλγαρία επικεντρωμένος κυρίως στην αγορά της Ελλάδας, εξετάζοντας επιλεκτικές επενδυτικές προτάσεις σε χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης. Στις 30.06.2023, το Χαρτοφυλάκιο αποτελείτο από δεκατρία (13) ακίνητα που αφορούν σε εμπορικά πάρκα, εμπορικά καταστήματα μεγάλης επιφάνειας (big boxes) και Logistics νέας γενιάς συνολικής επιφάνειας κτηρίων περίπου 320 χιλ. τ.μ. και συνολικής Μ.Ε.Ε. περίπου 292 χιλ. τ.μ. Η εύλογη αξία του συνόλου των ακινήτων του Ομίλου, όπως αυτή υπολογίστηκε από Ανεξάρτητους Εκτιμητές στις 30.06.2023, ανήλθε σε περίπου €330,0 εκατ. (βλ. ενότητα 3.4.4.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων του Ομίλου»).

Επιπλέον η Εταιρεία συμμετέχει με ποσοστό 50% στις συγγενείς εταιρείες ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ, ΣΕΒΑΣ ΤΕΝ ΑΕ και ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με συνολική αξία συμμετοχής €8.480 χιλ. κατά την 30.06.2023. Σχετικά με τα ακίνητα που κατέχουν οι εν λόγω εταιρείες βλέπε ενότητα 3.5 «Επενδύσεις».

Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την επενδυτική πολιτική της Εταιρείας και το Χαρτοφυλάκιο παρατίθενται στις ενότητες 3.4.3 «Επενδυτική Στρατηγική και Στόχοι» και 3.4.4 «Γενική Επισκόπηση του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου, αντίστοιχα.

3.4.2 Σημαντικά Γεγονότα στην Εξέλιξη του Ομίλου

Κατά τη σύσταση το Χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείτο από επτά ακίνητα (εμπορικά πάρκα, εμπορικά καταστήματα μεγάλης επιφάνειας (big boxes) και Logistics νέας γενιάς) συνολικής Μεικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας 198 χιλ. τ.μ., πέντε από αυτά στην Ελλάδα, ένα στην Κύπρο και ένα στη Βουλγαρία, με Εκτιμηθείσα Αξία ύψους €188,5 εκατ. κατά την 31.12.2021.

Την 31.12.2021 η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή συμφωνητικού αγοράς του συνόλου των μετοχών της εταιρείας ΒΕΡΣΕΝΚΟ ΜΑΕ, ιδιοκτήτριας εμπορικού πάρκου στην Λεωφόρο Αθηνών – Πειραιώς 86 έναντι €18,4 εκατ. (βλ. ενότητα 3.5.1 «Επενδύσεις Χρήσης 2021 και έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου»).

Επιπλέον, την 18.02.2022, η Εταιρεία προχώρησε στην ολοκλήρωση της αγοράς του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε., ιδιοκτήτριας και διαχειρίστριας του εμπορικού πάρκου FLORIDA1 στη Θεσσαλονίκη (βλ. ενότητα 3.5.1 «Επενδύσεις Χρήσης 2021 και έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου»).

Στις 20.07.2022, η FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, υπέγραψε ιδιωτικό συμφωνητικό με την AUTOHELLAS για την πώληση και μεταβίβαση στην AUTOHELLAS 7.035.000 μετοχών εκδόσεως της Εταιρείας, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 8,1% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Αναλυτικότερα, η TRADE LOGISTICS ABEE, θυγατρική εταιρεία της FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, πώλησε στην AUTOHELLAS 7.035.000 μετοχές, που αντιστοιχούσαν σε ποσοστό 56% επί του αριθμού των μετοχών που κατείχε. Το συνολικό τίμημα για την μεταβίβαση των μετοχών ανέρχεται σε €15,0 εκατ., ήτοι €2,13222 ανά μετοχή (ήτοι η Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value) ανά μετοχή κατά την 31.12.2021). Η μεταβίβαση των μετοχών στην AUTOHELLAS ολοκληρώθηκε στις 27.07.2022.

Επιπλέον, δυνάμει του ανωτέρω συμφωνητικού, όπως τροποποιήθηκε, η AUTOHELLAS είχε το δικαίωμα να συμμετάσχει έως τις 30.06.2023 σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, με την έκδοση 3.751.943 νέων μετοχών, με εισφορά σε είδος ακινήτου κυριότητάς της, επί του οποίου η Εταιρεία θα αναπτύξει κέντρο Logistics νέας γενιάς (ακίνητο υπό Α/Α 5 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023). Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με το εν λόγω ακίνητο βλ. ενότητα 3.4.4.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων του Ομίλου», υποενότητα «Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου», «Θέση Λαχίδια Βαμβακιάς, Ελευσίνα – Κέντρο Logistics»). Κατά την από 24.02.2023 αποτίμηση, η οποία έχει διενεργηθεί για λογαριασμό της Εκδότριας από την ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρεία «ΚΕΝΤΡΙΚΗ-ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι.Κ.Ε.», σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018 και το Ν. 2778/1999, η αξία του ακινήτου αποτιμήθηκε σε €8,1 εκατ.

Η AUTOHELLAS εξάσκησε το ως άνω δικαίωμα στις 09.05.2023 και η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά ποσό €6.003.180,80 με την έκδοση 3.751.943 νέων κοινών ονομαστικών μετά δικαιώματος ψήφου μετοχών, η οποία καλύφθηκε αποκλειστικά από την AUTOHELLAS, κατόπιν λήψης της απαιτούμενης από το Νόμο ΑΕΕΑΠ έγκρισης από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (απόφαση 1/1906/16.06.2023), μέσω εισφοράς σε είδος του ανωτέρω ακινήτου.

Μετά την ολοκλήρωση των ανωτέρω ενεργειών, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου η AUTOHELLAS κατέχει το 11,92% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (βλ. ενότητα 3.17 «Κύριοι Μέτοχοι» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Την 29.05.2023 η TEN BRINKE HELLAS πώλησε και μεταβίβασε στην Εταιρεία 13.573 μετοχές της POLIKENCO ΑΕ, οι οποίες αντιστοιχούσαν στο υπόλοιπο 50% του μετοχικού της κεφαλαίου (το υπόλοιπο 50% το κατείχε ήδη η Εταιρεία), καθώς και το δικαίωμα προτίμησης της TEN BRINKE HELLAS επί των νέων μετοχών που θα εκδίδονταν, σε συνέχεια της από 30.03.2023 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της POLIKENCO ΑΕ με την οποία αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της POLIKENCO ΑΕ κατά €2 εκατ., με αποτέλεσμα η Εταιρεία να καταστεί μοναδική μέτοχος της POLIKENCO ΑΕ. Η Εταιρεία είχε ασκήσει το δικαίωμα προτίμησης στο 50% του ποσού της παραπάνω αύξησης κεφαλαίου πριν από την ως άνω μεταβίβαση, ενώ δεν άσκησε το δικαίωμα προτίμησης που της μεταβιβάστηκε από την TEN BRINKE HELLAS, με αποτέλεσμα την μερική κάλυψη του ποσού της παραπάνω αύξησης (κατ' άρθρο 28, Ν. 4548/2018) κατά €1 εκατ., η οποία πιστοποιήθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της POLIKENCO ΑΕ στις 20.06.2023.

Στις 21.09.2023, η TRADE LOGISTICS ΑΕΒΕ υπέγραψε ιδιωτικό συμφωνητικό με την Latsco Hellenic Holdings για την πώληση και μεταβίβαση στην Latsco Hellenic Holdings 3.755.869 μετοχών εκδόσεως της Εταιρείας, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 4,15% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Το συνολικό τίμημα για την μεταβίβαση των μετοχών ανέρχεται σε €8,0 εκατ., ήτοι €2,13 ανά μετοχή. (βλ. ενότητα 3.17 «Κύριοι Μέτοχοι» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Την 10.10.2023 η Εταιρεία υπέγραψε, ως αγοράστρια, με την REDS ΑΕ ως πωλήτρια, τη Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. για την πώληση και μεταβίβαση του 100% των μετοχών της εταιρείας ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε, ιδιοκτήτριας και διαχειρίστριας του SMART PARK. Στη Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε προβλέπεται ότι η ολοκλήρωση της συναλλαγής θα λάβει χώρα με την εκπλήρωση ορισμένων προϋποθέσεων που έχουν τεθεί, εντός του Δεκεμβρίου 2023 (βλ. ενότητα 3.5.2 «Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις» και 3.13.4 «Λοιπές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου).

3.4.3 Επενδυτική Στρατηγική και Στόχοι

Η επενδυτική πολιτική και στρατηγική του Ομίλου διαμορφώνεται στο πλαίσιο των διατάξεων του Νόμου ΑΕΕΑΠ, ο οποίος προβλέπει τα είδη των επιτρεπόμενων επενδύσεων για τις ΑΕΑΑΠ (για περισσότερα σχετικά με το θεσμικό πλαίσιο βλ. ενότητα 3.11 «Θεσμικό Πλαίσιο»). Αναλυτικότερα, σύμφωνα με την επενδυτική της στρατηγική, η Εταιρεία επενδύει, άμεσα ή έμμεσα, σε εκμετάλλευση ή/και ανάπτυξη ακινήτων που αφορούν κυρίως σε εμπορικά πάρκα, εμπορικά καταστήματα μεγάλης επιφάνειας (big boxes) και Logistics νέας γενιάς.

Η Εταιρεία πιστεύει ότι η συγκεκριμένη στόχευση στις προαναφερθείσες κατηγορίες ακινήτων προσφέρει πλεονεκτήματα αφενός λόγω της ανθεκτικότητας των μισθωτών αυτών των κατηγοριών στους διαφορετικούς κύκλους της οικονομίας και αφετέρου λόγω της καλύτερης διαχείρισης των λειτουργικών εξόδων αφού πρόκειται για ακίνητα μεγάλης επιφάνειας και σχετικά περιορισμένου αριθμού.

Στόχοι της Εταιρείας είναι η ανάπτυξη του μεγέθους του Χαρτοφυλακίου της τόσο σε όρους Μ.Ε.Ε. όσο και ως προς τα συνολικά υπό διαχείριση ακίνητα μέσω επενδύσεων σε ακίνητα με μακροπρόθεσμες σταθερές ταμειακές ροές και ελκυστικές αποδόσεις, η διατήρηση της μισθωτικής απόδοσης του Χαρτοφυλακίου (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.4.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων του Ομίλου»), καθώς και η διεύρυνση της πελατειακής της βάσης με φερέγγυους και αξιόπιστους μισθωτές, γεγονός που με τη σειρά του ενδέχεται να συμβάλλει στην αύξηση της διασποράς του κινδύνου. Σημειώνεται μετά τις αποκτήσεις από την Εταιρεία (ακίνητα των εταιρειών BERSESCO ΜΑΕ, ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε., VOLYRENCO Μ.Α.Ε. και POLIKENCO ΑΕ – βλ. σχετικά ενότητα 3.5.1 «Επενδύσεις Χρήσης 2021 και έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου»), το ποσοστό των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων προερχόμενων από τον Όμιλο Fourlis έχει μειωθεί από 90% την 31.12.2021 στο 61,2% την 30.06.2023 (βλ. σχετικά ενότητα 3.5 «Επενδύσεις» και 3.4.4.2 «Μισθωτές»).

Η στρατηγική της Εταιρείας δύναται να επικαιροποιείται μέσα στο πλαίσιο του επιχειρηματικού σχεδιασμού της Εταιρείας, των μακροοικονομικών συνθηκών και των συνθηκών στην αγορά ακινήτων (βλ. σχετικά ενότητα 2.1.1 «Κίνδυνοι που σχετίζονται με Μακροοικονομικές Συνθήκες και Συνθήκες Αγοράς Ακινήτων») και των διατάξεων του Νόμου ΑΕΕΑΠ, όπου προβλέπονται τα είδη των επιτρεπόμενων επενδύσεων (βλ. σχετικά ενότητα 2.1.4 «Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Φορολογία, το Νομικό και Κανονιστικό Καθεστώς» και 3.11 «Θεσμικό Πλαίσιο»).

Κατηγορίες Ακινήτων

Επενδυτική πολιτική της Εταιρείας είναι να συνεχίσει να επικεντρώνει το ενδιαφέρον της στην απόκτηση και ανάπτυξη εμπορικών πάρκων, εμπορικών καταστημάτων μεγάλης επιφάνειας (big boxes) και Logistics νέας γενιάς.

Αναφορικά με τα υφιστάμενα ακίνητα, η Εταιρεία προσαρμοζόμενη στη νέα πραγματικότητα της παγκόσμιας οικονομίας, σκοπεύει να προχωρήσει στην εφαρμογή πρωτοβουλιών εξοικονόμησης ενέργειας και αναβάθμισης του συνόλου των ακινήτων της σε συνεργασία με τους βασικούς της μισθωτές (π.χ. εγκατάσταση φωτοβολταϊκών) με βάση τις νέες αρχές βιωσιμότητας και προτύπων της κυκλικής οικονομίας που επιτάσσουν οι αρχές ESG (βλ. σχετικά ενότητα 3.6 «Περιβαλλοντικές Ρυθμίσεις και Σχετικά Θέματα»). Η Εταιρεία έχει ήδη αξιοποιήσει και πρόκειται να αξιοποιήσει περαιτέρω πόρους του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF) (βλ. ενότητα 3.13.1 «Δανειακές Συμβάσεις» - «Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της POLIKENCO ΑΕ ποσού κεφαλαίου είκοσι τεσσάρων εκατομμυρίων πεντακοσίων είκοσι τριών χιλιάδων και έντεκα ευρώ (€24.523.011), με κάλυψη του Ελληνικού Δημοσίου και της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος») και προς τούτου, εκπονεί μελέτες ελέγχου βιωσιμότητας, εξετάζοντας την κλιματική και την περιβαλλοντική διάσταση των υπό ανάπτυξη έργων, καθώς επίσης παρέχει τεκμηρίωση με την αρχή «Μη Πρόκλησης Σημαντικής Βλάβης»¹³, όπου απαιτείται τεκμηρίωση συμμόρφωσης των επενδυτικών σχεδίων με την ενωσιακή και εθνική νομοθεσία και με το άρθρο 17 της Οδηγίας 2020/852 που αφορούν τους Ευρωπαϊκούς κλιματικούς και περιβαλλοντικούς στόχους.

Τοποθεσία Ακινήτων

Γεωγραφικά ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ελλάδα, Κύπρο και Βουλγαρία και θα εξετάσει επενδύσεις κυρίως στην αγορά της Ελλάδας και επιλεκτικά σε γειτονικές χώρες. Ο Όμιλος εστιάζει την ανάπτυξη Εμπορικών Ακινήτων (εμπορικά πάρκα και εμπορικά καταστήματα μεγάλης επιφάνειας (big boxes)) κυρίως σε κεντρικούς εμπορικούς κόμβους εύκολης πρόσβασης μέσω οδικών αξόνων και δημόσιας συγκοινωνίας. Όσον αφορά τα Logistics νέας γενιάς, το κριτήριο επιλογής τοποθεσίας εστιάζεται στα κριτήρια της προσβασιμότητας από και προς το ακίνητο ανάλογα με τις απαιτήσεις που προκύπτουν από την χρήση τους.

¹³ [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/PDF/?uri=CELEX:52021XC0218\(01\)](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/PDF/?uri=CELEX:52021XC0218(01))

Επενδυτικό Πλάνο

Σχετικά με σημαντικές επενδύσεις στο στάδιο της υλοποίησης κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, καθώς και σημαντικές επενδύσεις για τις οποίες έχουν ήδη αναληφθεί ισχυρές δεσμεύσεις συνολικού ύψους περίπου €292 εκατ. βλ. ενότητα 3.5.2 «Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις».

Πέραν των ανωτέρω, η Εταιρεία εξετάζει λουπές ενδεχόμενες επενδύσεις για τις οποίες υφίστανται υπογεγραμμένα Μνημόνια Συνεργασίας (MoU's) και για τα οποία πραγματοποιούνται όλες οι συμφωνηθείσες από μέρους των εμπλεκόμενων μερών ενέργειες, βάση των σχετικών χρονοδιαγραμμάτων. Ενδεικτική είναι η Συμφωνία Επιχειρηματικής Συνεργασίας με όμιλο TEN BRINKE (βλέπε σχετική ενότητα 3.13.4 «Λουπές Συμβάσεις») που αφορά στην απόκτηση μισθωμένου κτιρίου αποθήκευσης και διανομής (logistics) στον Ασπρόπυργο, με Μ.Ε.Ε. 30 χιλ. τ.μ.

Χρήση Μόχλευσης

Ο Όμιλος παρακολουθεί τη διαχείριση κεφαλαίου, μεταξύ άλλων, μέσω της χρήσης του δείκτη μόχλευσης (βλ. ενότητα 3.18.3 «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης»). Στόχος του Ομίλου είναι ο παραπάνω δείκτης να κυμαίνεται μεταξύ 30% και 45%. Την 30.06.2023 ο δείκτης ανήλθε σε ποσοστό 31,21%. Επιπλέον, σημειώνεται ότι το νομικό καθεστώς που διέπει τις ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα, επιτρέπει τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές με ποσά που στο σύνολο τους δεν υπερβαίνουν το 75% του ενεργητικού τους, για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων (βλ. σχετικά ενότητα 3.11 «Θεσμικό Πλαίσιο»).

3.4.4 Γενική Επισκόπηση του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου

3.4.4.1 Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων του Ομίλου

Στις 30.06.2023, το Χαρτοφυλάκιο αποτελείται από δεκατρία (13) ακίνητα που αφορούν εμπορικά πάρκα, εμπορικά καταστήματα μεγάλης επιφάνειας (big boxes) (από κοινού στους παρακάτω πίνακες και ανάλυση θα αναφέρονται ως «Εμπορικά ακίνητα») και Logistics νέας γενιάς, συνολικής επιφάνειας κτηρίων περίπου 320 χιλ. τ.μ. και συνολικής Μ.Ε.Ε. περίπου 292 χιλ. τ.μ. Η Εκτιμηθείσα Αξία του συνόλου των ακινήτων του Ομίλου, όπως αυτή υπολογίστηκε από Ανεξάρτητους Εκτιμητές στις 30.06.2023, ανήλθε σε περίπου €330,0 εκατ.

Όπως προκύπτει και από τον πίνακα κατωτέρω, το Χαρτοφυλάκιο την 30.06.2023 περιλαμβάνει εννέα (9) Εμπορικά Ακίνητα αντιπροσωπεύοντας 68,2% με βάση τη συνολική Μ.Ε.Ε. και 82,9% με βάση τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία την 30.06.2023. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία χρησιμοποιεί την επωνυμία «Top Parks» για το χαρτοφυλάκιο των Εμπορικών Ακινήτων της.

Τα κέντρα logistics ανέρχονται σε 3 αντιπροσωπεύοντας το 31,8% με βάση τη συνολική Μ.Ε.Ε. και 14,4% με βάση τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία την 30.06.2023.

Τέλος, το Χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνει την κατηγορία «Υπό Ανάπτυξη Ακίνητο», στην οποία περιλαμβάνεται το υπό ανάπτυξη εμπορικό ακίνητο στην Πάτρα και το οποίο αντιπροσωπεύει το 2,7% με βάση τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία την 30.06.2023.

Αναφορικά με την προέλευση των μισθωμάτων, όπως προκύπτει και από τον πίνακα κατωτέρω, το 86,2% των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων την 30.06.2023 προέρχεται από Εμπορικά Ακίνητα και το 13,8% από τα κέντρα logistics. Επιπλέον, κατά την 30.06.2023 η Μεικτή Απόδοση του Χαρτοφυλακίου (μη συμπεριλαμβανομένου του Υπό Ανάπτυξη Ακινήτου) βάσει του Ετησιοποιημένου Μισθώματος ανερχόταν σε 7,0% και η Πληρότητα σε 98,2% (μη συμπεριλαμβανομένου του Υπό Ανάπτυξη Ακινήτου).

Ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει το Χαρτοφυλάκιο κατά την 30.06.2023 ανά κατηγορία ακινήτου.

Χαρτοφυλάκιο 30.06.2023									
(σε χιλ. €)*	Αριθμός Ακινήτων	Εκτιμηθείσα Αξία 30.06.2023	% συνόλου	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	% συνόλου	Ετησιοποιημένα Μισθώματα	% συνόλου	Μεικτή Απόδοση ⁽¹⁾ (%)	Ποσοστό Πληρότητας ⁽¹⁾ (%)
Εμπορικά Ακίνητα	9	273.607	82,9%	198.779	68,2%	19.383	86,2%	7,1%	98,6%
Κέντρα Logistics	3	47.379	14,4%	92.778	31,8%	3.091	13,8%	6,5%	97,2%
Υπό Ανάπτυξη	1	9.003	2,7%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
Σύνολο	13	329.989	100%	291.557	100%	22.474	100%	7,0%	98,2% ⁽²⁾

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των Εκθέσεων Εκτίμησης.

(1) Δεν περιλαμβάνεται στον υπολογισμό το Υπό Ανάπτυξη Ακίνητο.

(2) Το Ποσοστό Πληρότητας του συνόλου του Χαρτοφυλακίου αποτελεί τον λόγο της μισθωμένης Μ.Ε.Ε. του Χαρτοφυλακίου ως προς τη συνολική Μ.Ε.Ε. του Χαρτοφυλακίου.

Τα ετησιοποιημένα μισθώματα κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν διαφέρουν ουσιωδώς από τα Ετησιοποιημένα Μισθώματα κατά την 30.06.2023.

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τη σταθμισμένη μέση διάρκεια των μισθωτικών συμβάσεων («Weighted Average Unexpired Lease Term – WAULT») κατά την 30.06.2023, υπό δύο διαφορετικές παραδοχές: (α) βάσει της ελάχιστης συμβατικής λήξης των μισθωτηρίων, υπό την παραδοχή της μη εξάσκησης των δικαιωμάτων πρόωρης καταγγελίας (break options), η οποία ανέρχεται σε περίπου 12,2 έτη, και (β) βάσει της μέγιστης συμβατικής λήξης των μισθωτηρίων, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα μονομερή δικαιώματα παράτασης των μισθωτών η οποία ανέρχεται σε περίπου 19,4 έτη.

(σε χιλ. €)*	Αριθμός Ακινήτων	Ετησιοποιημένα Μισθώματα (σε χιλ. €)	% συνόλου	WAULT βάσει της ελάχιστης συμβατικής λήξης των μισθωτηρίων (έτη)	WAULT βάσει της μέγιστης συμβατικής λήξης των μισθωτηρίων, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα μονομερή δικαιώματα παράτασης των μισθωτών (έτη)
Εμπορικά Ακίνητα	9	19.383	86,2%	12,3	20,7
Κέντρα Logistics	3	3.091	13,8%	12,1	12,1
Σύνολο	12	22.474	100,0%	12,2	19,4

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των Εκθέσεων Εκτίμησης.

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει το έτος λήξης των μισθώσεων σε όρους Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων υποθέτοντας ότι όλοι οι μισθωτές θα εξασκήσουν το δικαίωμα συμβατικής λύσης της μίσθωσης τους, χωρίς την άσκηση δικαιωμάτων πρόωρης καταγγελίας και μη λαμβάνοντας υπόψη όλα τα μονομερή δικαιώματα παράτασης των μισθωτών:

Έτος Λήξης Μισθώματος	% επί του Ετησιοποιημένου Μισθώματος
2023	3,4%
2024	2,5%
2025	2,2%
2026	2,2%
2028	0,2%
2029	1,0%
2030	1,4%
2032	6,2%
2033	0,3%
2034	33,9%
2035	2,1%
2036	27,4%
2037	0,9%
2038	3,1%
2042	0,7%
2046	0,7%
2047	2,0%

2048	5,3%
2051	3,3%
2052	1,4%
Επί του συνόλου	100,0%

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου οι οποίες αντιπροσωπεύουν το 96% περίπου του Ετησιοποιημένου Μισθώματος συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ). Επίσης, σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει επίπτωση στα μισθώματα. Επιπλέον, σημειώνεται ότι στο 70% των μισθωτηρίων συμβολαίων, εμπεριέχεται και όρος μισθώματος βάσει ποσοστού επί των καθαρών πωλήσεων των μισθωτών του ακινήτου. Σημειώνεται, ότι βάσει ορισμένων συμβάσεων μίσθωσης, προβλέπεται ελάχιστο εγγυημένο μίσθωμα, αναπροσαρμοζόμενο με τον ΔΤΚ, όπως αναφέρεται ανωτέρω.

Ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει το Χαρτοφυλάκιο κατά την 30.06.2023 ανά γεωγραφική περιοχή:

Χαρτοφυλάκιο 30.06.2023								
(σε χιλ. €)*	Αριθμός Ακινήτων	Εκτιμηθείσα Αξία 30.06.2023	% συνόλου	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	% συνόλου	Ετησιοποιημένα Μισθώματα	% συνόλου	Ποσοστό Πληρότητας ⁽²⁾ (%)
Ελλάδα (Σύνολο)	11	248.938	75,4%	230.351	79,0%	16.366	72,8%	97,7%
Αττική	4	63.448	19,2%	39.233	13,5%	3.657	16,3%	89,8%
Βοιωτία	2	39.060	11,8%	76.816	26,3%	2.840	12,6%	100,0%
Θεσσαλονίκη	2	106.450	32,3%	55.402	19,0%	7.380	32,8%	97,7%
Ιωάννινα	1	20.266	6,1%	31.360	10,8%	1.755	7,8%	100,0%
Λάρισα	1	10.711	3,2%	27.540	9,4%	734	3,3%	100,0%
Πάτρα ⁽¹⁾	1	9.003	2,7%	0	0,0%	0	0,0%	-
Κύπρος	1	33.721	10,2%	40.886	14,0%	2.556	11,4%	100,0%
Βουλγαρία	1	47.330	14,3%	20.320	7,0%	3.551	15,8%	100,0%
Σύνολο	13	329.989	100,0%	291.557	100,0%	22.474	100,0%	98,2%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των Εκθέσεων Εκτίμησης.

(1) Αφορά το Υπό Ανάπτυξη Ακίνητο.

(2) Το Ποσοστό Πληρότητας του συνόλου του Χαρτοφυλακίου αποτελεί το λόγο της μισθωμένης Μ.Ε.Ε. του Χαρτοφυλακίου ως προς τη συνολική Μ.Ε.Ε. του Χαρτοφυλακίου.

Όσον αφορά στη γεωγραφική κατανομή του συνολικού χαρτοφυλακίου την 30.06.2023, σε όρους Μ.Ε.Ε., το 13,5% τοποθετείται εντός της περιοχής της Αττικής, το 19,0% βρίσκεται στην περιοχή της Θεσσαλονίκης, το 26,3% βρίσκεται στην Βοιωτία, το 10,8% βρίσκεται στην περιοχή των Ιωαννίνων και το 9,4% βρίσκεται στην περιοχή της Λάρισας. Τέλος, στη Βουλγαρία και στην Κύπρο βρίσκεται από ένα (1) ακίνητο αντιπροσωπεύοντας το 7,0% και το 14,0% αντίστοιχα.

Η γεωγραφική κατανομή του Χαρτοφυλακίου κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν έχει αλλάξει ουσιωδώς.

Χαρτοφυλάκιο 30.06.2023

Το Χαρτοφυλάκιο αποτελείται από Εμπορικά Ακίνητα και κέντρα logistics, μισθωμένα κυρίως από τους Βασικούς Μισθωτές. Για περισσότερες πληροφορίες βλ. ενότητα 3.4.4.2 «Μισθωτές» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Κατά την 30.06.2023, το Χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελούταν από 13 ακίνητα, η Εκτιμηθείσα Αξία των οποίων σύμφωνα με τις από Ιούλιο 2023 και Αύγουστο 2023 Εκθέσεις Εκτίμησης των Ανεξάρτητων Εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2023 ανέρχεται σε €329.989 χιλ.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται το από 30.06.2023 Χαρτοφυλάκιο:

Χαρτοφυλάκιο 30.06.2023											
Α. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ											
A/A	Διεύθυνση	Ημερομηνία Κτήσης	Αξία Κτήσης ⁽¹⁾ (σε € χιλ.)	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μισθωτές	Μ.Ε.Ε.	Αριθμός Μισθωτών	Ετησιοποιημένο Μίσθωμα (σε € χιλ.)	Εκτιμηθείσα Αξία (σε € χιλ.)	Μεικτή Απόδοση	Ποσοστό Πληρότητας (%)
1	53ο χλμ. Εθνικής Οδού Αθηνών – Θεσσαλονίκης, Οινόφυτα, Βοιωτία	12.7.2021 (κατά τη σύσταση της Εταιρείας)	8.895	Κέντρο Logistics	TRADE LOGISTICS AEBE - ΔΕΛΤΑΤΟΛΛΑΣ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ & ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΕΩΝ 3PL ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΑΕ	30.238	2	739	10.765	6,9%	100%
2	13ο χλμ. Εθνικής Οδού Αθηνών Ιωαννίνων, Ιωάννινα	12.7.2021 (κατά τη σύσταση της Εταιρείας αποκτήθηκαν 375,47 %ο εξ' αδιαιρέτου επί συνολικής επιφάνειας 229.208,85 τ.μ.) και 30.06.2023 (απόκτηση υπολοιπόμενης επιφάνειας	16.988	Εμπορικό Πάρκο	HOUSEMARKET A.E. - INTERSPORT ATHLETICS A.E.E - H&M (Hennes & Mauritz) AE – PERCO - LC WAIKIKI – LPP (SINSAY) – THE MART - JUMBO	31.360	8	1.755	20.266	8,7%	100%

3	Γεωργική Σχολής 89, Πυλαία, Θεσσαλονίκη	12.7.2021 (κατά τη σύσταση της Εταιρείας)	45.589	Εμπορικό Πάρκο	INTERSPORT ATHLETICS ΑΕ - ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΕ - HOUSE MARKET ΑΕ - ΔΡΑΓΟΥΜΗΣ ΠΑΥΛΟΣ	23.995	4	3.233	48.291	6,7%	100%
4	Θέση Πάτημα, Σχηματάρι, Βοιωτία	12.7.2021 (κατά τη σύσταση της Εταιρείας)	25.263	Κέντρο Logistics	TRADE LOGISTICS ΑΕΒΕ	46.578	1	2.101	28.296	7,4%	100%
5	Θέση Λαχίδια Βαμβακιάς, Ελευσίνα	30.06.2023	8.138	Κέντρο Logistics	ΕΛΤΡΕΚΚΑ Α.Ε.	15.962	1	251	8.319	3,0%	83,6%
6	8ο χλμ. Παλαιάς Εθνικής Οδού Λάρισας, Νίκαια, Λάρισα	30.06.2023	10.112	Εμπορικό πάρκο	HOUSEMARKET Α.Ε. – INTERSPORT ATHLETICS Α.Ε.	27.540	2	734	10.711	6,9%	100%
Υποσύνολο Εταιρείας			114.985			175.673	18	8.813	126.648	7,0%	98,5%

B. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΜΕΤΟΧΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΜΕ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΟ ΣΚΟΠΟ ΤΗΝ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΚΙΝΗΤΕΣ ΑΞΙΕΣ ΜΗ ΕΙΣΗΓΜΕΝΕΣ ΣΕ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ)												
A/A	Διεύθυνση	Ημερομηνία Κτήσης	Αξία Κτήσης Κινητών Αξιών	Τρέχουσα χρήση ακινήτου	Μισθωτές	Μ.Ε.Ε.	Αριθμός Μισθωτών	Ετησιοποιημένο Μίσθωμα (σε € χιλ.)	Εκτιμηθείσα Αξία (σε € χιλ.)	Μεκτική Απόδοση	Ποσοστό Πληρότητας (%)	Συνολική Τρέχουσα Αξία Συμμετοχής (σε € χιλ.)
TRADE ESTATES CYPRUS LTD												31.276
7	Βεργίνας 1, Στρόβολος, Λευκωσία, Κύπρος	12.7.2021 (κατά τη σύσταση της Εταιρείας)	35.522	Εμπορικό Κατάστημα	HM HOUSE MARKET CYPRUS	40.886 ⁽³⁾	1	2.556	33.721 ⁽⁴⁾	7,6%	100%	
TRADE ESTATES BULGARIA EAD												33.647
8	216 Okolonraster Pat, Σόφια, Βουλγαρία	12.7.2021 (κατά τη σύσταση της Εταιρείας)	31.069	Εμπορικό Κατάστημα	HOUSE MARKET BULGARIA	20.320	1	3.551	47.330	7,5%	100%	
ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ												16.549
9	Πειραιώς και Φλέμινγκ, Άγιος Ιωάννης Ρέντης	12.7.2021 (κατά τη σύσταση της Εταιρείας)	17.537	Εμπορικό Κατάστημα	INTERSPORT ATHLETICS AE - JYSK A.E. - LIDL HELLAS & ΣΙΑ ΟΕ - ΔΙΑΦΑΝΟ ΑΕ	6.464	4	750	14.352	5,2%	87,2%	
BERSENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ												34.051
10	Λεωφ. Αθηνών - Πειραιώς 86 (πρώην 54), Πειραιάς	31.12.2021	25.375	Εμπορικό Πάρκο	AB ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ - ΜΟΥΣΤΑΚΑΣ - PREMIER CAPITAL - LC WAIKIKI - PEPCO - ORCHESTRA - PAREX - ADIDAS - OCCHIO - LILLY DROGERIE - MARKS & SPENCER	12.791	11	2.050	31.724	6,5%	95,5%	
ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε.												42.923
11	Γεωργικής Σχολής 69, Θεσσαλονίκη	18.02.2022	37.448	Εμπορικό Πάρκο	AB ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ - JYSK ΑΕ - ΜΟΥΣΤΑΚΑΣ - ENERGIERS - PEPCO - ΚΩΤΣΟΒΟΛΟΣ - JUMBO - GOODY'S BURGER HOUSE - LEROY MERLIN -	31.407 ⁽⁵⁾	11	4.147	58.158	7,1%	95,9%	

KART - SAILING
SCHOOL

VOLYRENCO M.A.E.												9.091
12	Ζήνωνος, Δουκίσσης Πλακεντίας & Πλατεία Φλύσας, Χαλάνδρι	29.12.2022	6.351	Εμπορικό πάρκο	AB ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ – PREMIER CAPITAL	4.016	2	606	9.053	6,7%	100,0%	
POLIKENCO AE												6.272
13	Ακτή Δυμαίων & Ανθειας, Πάτρα	29.05.2023	6.781	Εμπορικό πάρκο (Υπό Ανάπτυξη Ακίνητο)	-	-	-	-	9.003	-	-	
Υποσύνολο Θυγατρικών			160.083			115.884	30	13.660	203.341	7,0%⁽²⁾	97,67%⁽²⁾	173.809
Γενικό Σύνολο			275.068			291.557	48	22.473	329.989	7,0%	98,2%	

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή βάσει των Εκθέσεων Εκτίμησης.

- (1) Στην αξία κτήσης περιλαμβάνονται και όλα τα έξοδα που κεφαλαποιούνται για την απόκτησή τους.
- (2) Δεν λαμβάνεται υπόψη το Υπό Ανάπτυξη Ακίνητο.
- (3) Στη συνολική Μ.Ε.Ε. του ακινήτου περιλαμβάνονται υπόγειοι βοηθητικοί χώροι 947 τ.μ. και χώροι στάθμευσης 19.173 τ.μ.
- (4) Σχετικά με το ακίνητο στη Λευκωσία σημειώνεται ότι στην Εκτιμηθείσα Αξία δεν περιλαμβάνει το δικαίωμα χρήσης γης αξίας €14,4 εκατ.
- (5) Σχετικά με το ακίνητο της ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗΣ ΜΑΕ, τα τ.μ. Μ.Ε.Ε. αφορούν την εκμισθώσιμη επιφάνεια χωρίς τους βοηθητικούς χώρους ή υπαίθριους χώρους που έχουν παραχωρηθεί για χρήση (από τους οποίους δεν προκύπτει κάποιο εισπραττόμενο μίσθωμα).

Επιπλέον η Εταιρεία συμμετέχει με ποσοστό 50% στις συγγενείς εταιρείες ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ, ΣΕΒΑΣ ΤΕΝ ΑΕ και ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με τρέχουσα αξία κινητών αξιών κατά την 30.06.2023 €8.480 χιλ. Σχετικά με τα ακίνητα που κατέχουν οι εν λόγω εταιρείες βλέπε ενότητα 3.5 «Επενδύσεις».

Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου

Στην παρούσα ενότητα περιγράφονται τα βασικά χαρακτηριστικά των ακινήτων του Ομίλου κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου. Σημειώνεται ότι οι επιφάνειες κτιρίων και γηπέδων ή οικοπέδων που περιγράφονται κατωτέρω είναι αυτές που αναφέρονται στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023.

1. 53ο χλμ. Εθνικής Οδού Αθηνών – Θεσσαλονίκης, Οινόφυτα, Βοιωτία – Κέντρο Logistics

Πρόκειται για τρία ανεξάρτητα κτίρια βιομηχανικής και αποθηκευτικής χρήσης που βρίσκονται επί της Εθνικής Οδού Αθηνών – Θεσσαλονίκης και έχουν ανεγερθεί επί γηπέδου συνολικής επιφάνειας 70.445 τ.μ. Το πρώτο κτίριο της εγκατάστασης χρησιμοποιείται ως αποθηκευτικός χώρος και αναπτύσσεται σε δύο επίπεδα (ισόγειο και όροφο). Στο ίδιο γήπεδο υπάρχουν άλλα δύο κτίρια τα οποία είναι υπό κατεδάφιση (ακίνητο υπό Α/Α 1 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023).

Από την 13.07.2021, η Εταιρεία εκμίσθωσε τα κτίρια στην εταιρεία DELATOLAS EXPRESS CARGO, μη συνδεδεμένο πρόσωπο με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, δυνάμει σύμβασης με ημερομηνία λήξης την 12.07.2024 και με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €96 χιλ. και στην εταιρεία TRADE LOGISTICS AEBE, δυνάμει σύμβασης με ημερομηνία λήξης την 12.07.2036 και με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €642,7 χιλ.

Οι μισθωτές επιβαρύνονται με τις συνήθεις δαπάνες συντήρησης του ακινήτου και τις δαπάνες λειτουργίας των μισθίων τους.

Έτος κατασκευής	2010
Έτος Κτήσης ¹	2021
Έτος ανακατασκευής (εάν συντρέχει)	2020
Εκτιμηθείσα Αξία	€10.765 χιλ.
Μ.Ε.Ε.	30.238 τ.μ.
Τρέχουσα Χρήση Ακινήτου	Κέντρο Logistics
Αριθμός Μισθωτών	2
Ποσοστό Πληρότητας	100%

**Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

Πηγή: Στοιχεία από την Έκθεση Εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2023 και από την Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

1. Ως έτος κτήσης νοείται η ημερομηνία σύστασης της Εταιρείας

2. 13ο χλμ. Εθνικής Οδού Αθηνών Ιωαννίνων, Ιωάννινα – Εμπορικό Πάρκο

Πρόκειται για εμπορικό πάρκο το οποίο αποτελείται από τρία ανεξάρτητα κτίρια και το οποίο κατασκευάστηκε το 2010 εντός αγροτεμαχίου συνολικής επιφάνειας 229.209 τ.μ. Η συνολική Μ.Ε.Ε. των τριών κτιρίων είναι 31.360 τ.μ (ακίνητο υπό Α/Α 2 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023).

Στα τρία επίπεδα του πρώτου κτιρίου, ήτοι στο υπόγειο, σε τμήμα του ισογείου και σε τμήμα του πρώτου ορόφου, στεγάζεται υπεραγορά επίπλων και ειδών σπιτιού IKEA δυνάμει σύμβασης με ημερομηνία έναρξης την 13.07.2021 και ημερομηνία λήξης την 12.07.2036 με την εταιρεία HOUSEMARKET ΑΕ, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €745 χιλ. Σημειώνεται ότι υπάρχει μονομερές δικαίωμα του μισθωτή για παράταση της σύμβασης κατά 15 έτη.

Σε τμήμα του ισογείου του πρώτου κτιρίου στεγάζεται κατάστημα της εταιρείας PEPCO, μη συνδεδεμένο πρόσωπο με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, δυνάμει σύμβασης με ημερομηνία έναρξης την 08.05.2023 και ημερομηνία λήξης την 29.06.2033, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €73 χιλ.

Σε τμήμα του ισογείου και σε τμήμα του πρώτου ορόφου του πρώτου κτιρίου στεγάζεται κατάστημα της εταιρείας LC Waikiki, μη συνδεδεμένο πρόσωπο με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, δυνάμει σύμβασης με ημερομηνία έναρξης την 13.05.2023 και ημερομηνία λήξης την 12.05.2035, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €133 χιλ.

Σε τμήμα του πρώτου ορόφου του πρώτου κτιρίου στεγάζεται κατάστημα της εταιρείας LPP, μη συνδεδεμένο πρόσωπο με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, δυνάμει σύμβασης με ημερομηνία έναρξης 28.06.2023 και ημερομηνία λήξης την 28.06.2029, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα 174 χιλ.

Σε τμήμα του ισόγειου στεγάζεται κατάστημα της εταιρείας H&M, δυνάμει σύμβασης με ημερομηνία έναρξης την 31.05.2014 και ημερομηνία λήξης την 31.01.2046 με την εταιρεία H&M, μη συνδεδεμένο πρόσωπο με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €150 χιλ.

Το δεύτερο κτίριο, χρησιμοποιείται εξ' ολοκλήρου ως εμπορικό κατάστημα INTERSPORT, δυνάμει σύμβασης με ημερομηνία έναρξης την 01.04.2013 και ημερομηνία λήξης την 31.03.2025 με την εταιρεία INTERSPORT ATHLETICS AE, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €92 χιλ. Σημειώνεται ότι υπάρχει δυνατότητα παράτασης της σύμβασης κατά 4 έτη.

Το υπόγειο του τρίτου κτιρίου, χρησιμοποιείται ως εμπορικό κατάστημα JUMBO, μη συνδεδεμένο πρόσωπο με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, δυνάμει σύμβασης με ημερομηνία έναρξης την 10.12.2010 και ημερομηνία λήξης την 10.12.2028 με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €120 χιλ. ενώ το ισόγειο και ο πρώτος όροφος του κτιρίου, χρησιμοποιούνται ως εμπορικό κατάστημα και γραφεία της The Mart, μη συνδεδεμένο πρόσωπο με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, δυνάμει σύμβασης με ημερομηνία έναρξης την 01.11.2018 και ημερομηνία λήξης την 31.12.2023 με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €268 χιλ. Σημειώνεται ότι υπάρχει δυνατότητα παράτασης της σύμβασης κατά 5 έτη.

Οι μισθωτές επιβαρύνονται με τις συνήθεις δαπάνες συντήρησης του ακινήτου και τις δαπάνες λειτουργίας των μισθίων τους.

Έτος κατασκευής	2010
Έτος Κτήσης ¹	2021
Έτος ανακατασκευής (εάν συντρέχει)	2023
Εκτιμηθείσα Αξία	€20.266 χιλ.
Μ.Ε.Ε.	31.360 τ.μ.
Τρέχουσα Χρήση Ακινήτου	Εμπορικό πάρκο
Αριθμός Μισθωτών	8
Ποσοστό Πληρότητας	100%

**Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

Πηγή: Στοιχεία από την Έκθεση Εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2023 και από την Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

1. Ως έτος κτήσης νοείται η ημερομηνία σύστασης της Εταιρείας

3. Γεωργικής Σχολής 89, Πυλαία, Θεσσαλονίκη – Εμπορικό Πάρκο

Πρόκειται για εμπορικό πάρκο αποτελούμενο δύο ανεξάρτητους χώρους το οποίο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Γεωργικής Σχολής στον αριθμό 89 στον Δήμο Πυλαίας-Χορτιάτη (ακίνητο υπό Α/Α 3 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023). Η συνολική Μ.Ε.Ε. είναι 23.995 τ.μ., ενώ το οικοπέδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εμπορικό πάρκο έχει επιφάνεια 117.531 τ.μ.

Στο πρώτο κτίριο, το οποίο αναπτύσσεται σε τρία επίπεδα, ήτοι υπόγειο, ισόγειο και πρώτο όροφο, στεγάζεται η υπεραγορά επίπλων και ειδών σπιτιού IKEA δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 13.07.2021 και ημερομηνία λήξης την 12.07.2036 με την εταιρεία HOUSEMARKET AE με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €3.012 χιλ. Σημειώνεται ότι υπάρχει μονομερές δικαίωμα του μισθωτή για παράταση της σύμβασης κατά 15 έτη.

Τμήμα του ισόγειου στεγάζει κατάστημα INTERSPORT, το οποίο αποτελείται από τον εκθεσιακό χώρο και τους βοηθητικούς χώρους όπως είναι η αποθήκη, γραφειακοί χώροι, αποδυτήρια προσωπικού κ.α., δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.04.2015 και ημερομηνία λήξης την 31.03.2030 με την εταιρεία INTERSPORT ATHLETICS AE, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €174 χιλ.

Το δεύτερο κτίριο αποτελείται από υπόγειο και ισόγειο και στεγάζει υποκατάστημα της ΕΤΕ, δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 23.07.2021 και ημερομηνία λήξης την 23.07.2029 με την ΕΤΕ, μη συνδεδεμένο πρόσωπο με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €46 χιλ.

Οι μισθωτές επιβαρύνονται με τις συνήθεις δαπάνες συντήρησης του ακινήτου και τις δαπάνες λειτουργίας των μισθίων τους.

Έτος κατασκευής	1993
Έτος Κτήσης ¹	2021
Έτος ανακατασκευής (εάν συντρέχει)	2001
Εκτιμηθείσα Αξία	€48.291 χιλ.
Μ.Ε.Ε.	23.995 τ.μ.
Τρέχουσα Χρήση Ακινήτου	Εμπορικό πάρκο
Αριθμός Μισθωτών	4
Ποσοστό Πληρότητας	100%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την Έκθεση Εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2023 και από την Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

1. Ως έτος κτήσης νοείται η ημερομηνία σύστασης της Εταιρείας

4. Θέση Πάτημα, Σχηματάρι, Βοιωτία – Κέντρο Logistics

Πρόκειται για μονάδα αποθήκευσης και διανομής εμπορευμάτων, συνολικής Μ.Ε.Ε. 46.578 τ.μ., που βρίσκεται επί της Εθνικής Οδού Αθηνών – Θεσσαλονίκης και έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 103.269 τ.μ (ακίνητο υπό Α/Α 4 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023).

Το ακίνητο περιλαμβάνει βιομηχανικούς αποθηκευτικούς χώρους, γραφειακούς χώρους και χώρους φόρτισης μπαταριών των μηχανημάτων του ακινήτου. Επιπλέον υπάρχουν χώροι παραλαβής προϊόντων και εμπορευμάτων και γραφειακοί χώροι.

Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην εταιρεία TRADE LOGISTICS AEBE δυνάμει σύμβασης με ημερομηνία έναρξης την 13.07.2021 και ημερομηνία λήξης την 12.07.2036 με την εταιρεία, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €2.101 χιλ.

Έτος κατασκευής	2008
Έτος Κτήσης ¹	2021
Έτος ανακατασκευής (εάν συντρέχει)	2019
Εκτιμηθείσα Αξία	€28.296 χιλ.
Μ.Ε.Ε.	46.578 τ.μ.
Τρέχουσα Χρήση Ακινήτου	Κέντρο logistics
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την Έκθεση Εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2023 και από την Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

1. Ως έτος κτήσης νοείται η ημερομηνία σύστασης της Εταιρείας κατά την οποία εισφέρθηκε από την μέτοχο TRADE LOGISTICS AEBE το εν λόγω ακίνητο.

5. Θέση Λαχίδια Βαμβακιάς, Ελευσίνα – Κέντρο Logistics

Πρόκειται για τρία κτίρια βιομηχανικών αποθηκών συνολικής Μ.Ε.Ε. 15.962 τ.μ. τα οποία έχουν ανεγερθεί επί οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 45.408 τ.μ. στην θέση «Λαχίδια Βαμβακιάς» στην Ελευσίνα (ακίνητο υπό Α/Α 5 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023).

Το πρώτο κτίριο αποτελείται κυρίως από αποθηκευτικούς χώρους και διαθέτει επίσης γραφειακούς χώρους σε διαμορφωμένο πατάρι. Το δεύτερο κτίριο αποτελεί ισόγειο κτίριο αποθήκευσης και διανομής εμπορευμάτων το οποίο επίσης διαθέτει γραφειακούς χώρους σε τρία επίπεδα ενώ το τρίτο κτίριο αποτελείται από ισόγειο με πατάρια και χώρους γραφείων.

Το πρώτο και το δεύτερο κτίριο είναι μισθωμένα στην εταιρεία ΕΛΤΡΕΚΚΑ Μ.Α.Ε, μη συνδεδεμένο πρόσωπο με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, δυνάμει των κάτωθι συμβάσεων:

- 1^ο κτίριο: Ημερομηνία έναρξης την 15.12.2019 και ημερομηνία λήξης την 30.06.2027 με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €195 χιλ.
- 2^ο κτίριο: Ημερομηνία έναρξης την 01.11.2021 και ημερομηνία λήξης την 30.06.2027 με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €55 χιλ.

Το τρίτο κτίριο είναι κενό ενώ εντός του οικοπέδου υπάρχουν άλλα τρία βοηθητικά κτίσματα, εκ των οποίων ένα είναι κατεδαφιστέο, ένα παραμένει κενό και ένα είναι βοηθητικό κτίσμα.

Έτος κατασκευής	2006
Έτος Κτήσης	2023
Έτος ανακατασκευής (εάν συντρέχει)	-
Εκτιμηθείσα Αξία	€8.319 χιλ.
Μ.Ε.Ε.	15.962 τ.μ.
Τρέχουσα Χρήση Ακινήτου	Κέντρο Logistics
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	84%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την Έκθεση Εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2023 και από την Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

6. 8ο χιλμ. Παλαιάς Εθνικής Οδού Λάρισας, Νίκαια, Λάρισα – Εμπορικό Πάρκο

Πρόκειται για δύο κτίρια καταστημάτων τα οποία αποτελούν μέρος ακινήτου επί του οποίου έχει σχεδιαστεί η ανέγερση του εμπορικού πάρκου Νίκαιας στη Λάρισα (ακίνητο υπό Α/Α 6 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023). Τα κτίρια έχουν ενεργηθεί επί οικοπέδου συνολικής έκτασης 246.610 τ.μ.

Το πρώτο κατάστημα είναι ισόγειο και είναι μισθωμένο στην εταιρεία INTERSPORT ATHLETICS AE, δυνάμει σύμβασης με ημερομηνία έναρξης την 01.10.2013 και ημερομηνία λήξης την 30.09.2026 και Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €34 χιλ.

Το δεύτερο κατάστημα αποτελείται από ισόγειο και υπόγειο και είναι μισθωμένο στην εταιρεία HOUSEMARKET AE, δυνάμει σύμβασης με ημερομηνία έναρξης την 01.07.2023 και ημερομηνία λήξης την 30.06.2038 και Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €700 χιλ. Σημειώνεται ότι υπάρχει δυνατότητα μονομερούς παράτασης της σύμβασης από το μισθωτή κατά 15 έτη.

Έτος κατασκευής	2009
Έτος Κτήσης	2023
Έτος ανακατασκευής (εάν συντρέχει)	-
Εκτιμηθείσα Αξία	€10.711 χιλ.
Μ.Ε.Ε.	27.540 τ.μ.
Τρέχουσα Χρήση Ακινήτου	Εμπορικό Πάρκο
Αριθμός Μισθωτών	2
Ποσοστό Πληρότητας	100%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την Έκθεση Εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2023 και από την Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

7. Βεργίνας 1, Στρόβολος, Λευκωσία, Κύπρος – Εμπορικό Κατάστημα

Πρόκειται για εμπορικό ακίνητο με υπόγειο χώρο στάθμευσης, το οποίο λειτουργεί ως κατάστημα IKEA και βρίσκεται εντός του εμπορικού πάρκου «Σιακόλα» στην Λευκωσία της Κύπρου (ακίνητο υπό Α/Α Β (1) στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023). Το εν λόγω ακίνητο έχει ανεγερθεί το 2007 και έχει συνολική Μ.Ε.Ε. 40.886 τ.μ. στην οποία περιλαμβάνονται υπόγειοι βοηθητικοί χώροι 947 τ.μ. και χώροι στάθμευσης 19.173 τ.μ.

Ο Όμιλος δεν έχει την κυριότητα του ακινήτου.

Την κυριότητα επί του μισθίου έχει η εταιρεία «THE MALL OF CYPRUS (MC) PLC», μη συνδεδεμένο πρόσωπο με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24. Δυνάμει του από 23.07.2019 ιδιωτικού συμφωνητικού τροποποίησης της από 20.10.2005 μίσθωσης του ακινήτου (με ημερομηνία έναρξης την 06.09.2007), μεταξύ της «THE MALL OF CYPRUS (MC) PLC» ως εκμισθώτριας, της αρχικής μισθώτριας HM HOUSEMARKET CYPRUS και της TRADE ESTATES CYPRUS LTD, η τελευταία υπεισήλθε σε όλα τα δικαιώματα και υποχρεώσεις της αρχικής μισθώτριας από την ως άνω σχέση μίσθωσης. Η εν λόγω σύμβαση μίσθωσης¹⁴, η οποία έληγε στις 05.07.2022, ανανεώθηκε για 14 έτη και 10 μήνες, ήτοι μέχρι την 05.05.2037. Σημειώνεται ότι υπάρχει δυνατότητα παράτασης της σύμβασης κατά 14 έτη και 10 μήνες, μετά από σχετική έγγραφη δήλωση της μισθώτριας.

Το ακίνητο κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου υπεκμισθώνεται από την TRADE ESTATES CYPRUS LTD στην εταιρεία HM HOUSEMARKET CYPRUS, η οποία λειτουργεί κατάστημα IKEA, η διάρκεια της οποίας έληγε στις 05.07.2022 και ανανεώθηκε μέχρι την 05.05.2037. Σημειώνεται ότι υπάρχει δυνατότητα παράτασης της σύμβασης κατά 14 χρόνια και 10 μήνες, μετά από σχετική έγγραφη δήλωση της υπομισθώτριας με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €2.556 χιλ. Ο υπομισθωτής επιβαρύνεται με τις συνήθεις δαπάνες συντήρησης του ακινήτου και τις δαπάνες λειτουργίας του μισθίου του.

Έτος κατασκευής	2007
Έτος Κτήσης από TRADE ESTATES CYPRUS LTD (Δυνάμει του ιδιωτικού συμφωνητικού τροποποίησης ημερομηνίας 23.07.2019 επί της αρχικής συμφωνίας μίσθωσης ημερομηνίας 20.10.2005) ¹	2019
Έτος ανακατασκευής (εάν συντρέχει)	-
Εκτιμηθείσα Αξία	€33.721 χιλ. ²
Μ.Ε.Ε.	40.886 τ.μ.
Τρέχουσα Χρήση Ακινήτου	Εμπορικό κατάστημα
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την Έκθεση Εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2023 και από την Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

1. Ως έτος κτήσης νοείται η ημερομηνία απόκτησης της θυγατρικής H.M. ESTATES CYPRUS
2. Δεν περιλαμβάνεται το δικαίωμα χρηματοδοτικής μίσθωσης.

8. 216 Okolovrasten Pat, Vitosha, Σόφια, Βουλγαρία – Εμπορικό Κατάστημα

Πρόκειται για εμπορικό κατάστημα το οποίο αναπτύσσεται σε τρία επίπεδα (το ισόγειο, στο οποίο περιλαμβάνεται χώρος στάθμευσης και τεχνικός χώρος, τον πρώτο όροφο, στον οποίο υπάρχει εμπορική αίθουσα και αποθηκευτικός χώρος και τον δεύτερο όροφο, στον οποίο περιλαμβάνεται εκθεσιακός χώρος και χώρος εστίασης) και το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου επιφάνειας 60.737 τ.μ. (ακίνητο υπό Α/Α Β (2) στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023). Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται στην διοικητική ενότητα Vitosha της περιοχής Malinova Dolina στη Σόφια και έχει συνολική Μ.Ε.Ε. 20.320 τ.μ. Στην Μ.Ε.Ε. δεν περιλαμβάνονται τα τ.μ. των χώρων στάθμευσης.

Το ακίνητο εκμισθώνεται σε μία από τις θυγατρικές του Ομίλου HOUSE MARKET BULGARIA και στεγάζεται κατάστημα IKEA, δυνάμει σύμβασης με ημερομηνία έναρξης την 19.08.2019 και ημερομηνία λήξης την 18.08.2034, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €3.551 χιλ. Σημειώνεται ότι υπάρχει δυνατότητα μονομερούς παράτασης της σύμβασης από το μισθωτή κατά 15 έτη.

Ο μισθωτής επιβαρύνεται με τις συνήθεις δαπάνες συντήρησης του ακινήτου και τις δαπάνες λειτουργίας του μισθίου του.

¹⁴ Η TRADE ESTATES CYPRUS LTD έχει δικαίωμα μακροχρόνιας μίσθωσης – περίπτωση β' παρ 3 αρ 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ.

Έτος κατασκευής	2011
Έτος Κτήσης ¹	2019
Έτος ανακατασκευής (εάν συντρέχει)	-
Εκτιμηθείσα Αξία	€47.330 χιλ.
Μ.Ε.Ε.	20.320 τ.μ.
Τρέχουσα Χρήση Ακινήτου	Εμπορικό Κατάστημα
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την Έκθεση Εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2023 και από την Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

1. Ως έτος κτήσης νοείται η ημερομηνία απόκτησης της θυγατρικής TRADE ESTATES BULGARIA EAD

9. Πειραιώς και Φλέμινγκ, Αγ. Ιωάννης Ρέντης – Εμπορικό Κατάστημα

Πρόκειται για κτίριο ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε., το οποίο αναπτύσσεται σε τρία επίπεδα (υπόγειο, ισόγειο και 1^ο όροφο) και βρίσκεται στη συμβολή των οδών Πειραιώς και Φλέμινγκ στο Δήμο Νίκαιας – Αγίου Ιωάννη Ρέντη (ακίνητο υπό Α/Α Β (3) στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023). Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το ακίνητο έχει επιφάνεια περίπου 20.127 τ.μ.

Από την 16.05.2023, ένα εκ των καταστημάτων του κτιρίου είναι εκμισθωμένο στην εταιρεία LIDL, μη συνδεδεμένο πρόσωπο με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 15.05.2035 και Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €335 χιλ.

Από την 15.01.2014, κατάστημα ισογείου είναι εκμισθωμένο στην εταιρεία INTERSPORT ATHLETICS ΑΕ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 15.01.2026 και Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €134 χιλ.

Από την 01.07.2017, κατάστημα πρώτου ορόφου είναι εκμισθωμένο στην εταιρεία JYSK, μη συνδεδεμένο πρόσωπο με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 30.06.2032 και Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €176 χιλ.

Από την 21.03.2018, οριζόντιες ιδιοκτησίες του πρώτου ορόφου είναι εκμισθωμένες στην εταιρεία ΔΙΑΦΑΝΟ, μη συνδεδεμένο πρόσωπο με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία λήξης την 20.03.2030 και Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €136 χιλ.

Έτος κατασκευής	2009
Έτος Κτήσης ¹	2021
Έτος ανακατασκευής (εάν συντρέχει)	2017
Εκτιμηθείσα Αξία	€14.352 χιλ.
Μ.Ε.Ε.	6.464 τ.μ.
Τρέχουσα Χρήση Ακινήτου	Εμπορικό Κατάστημα
Αριθμός Μισθωτών	4
Ποσοστό Πληρότητας	87,2%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την Έκθεση Εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2023 και από την Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

1. Ως έτος κτήσης νοείται η ημερομηνία απόκτησης της θυγατρικής ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.

10. Λεωφόρος Αθηνών - Πειραιώς 86 (πρώην 54), Πειραιάς – Εμπορικό Πάρκο

Πρόκειται για εμπορικό πάρκο το οποίο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Πειραιώς στον αριθμό 86 (πρώην 54) στον Πειραιά και διαθέτει συνολική Μ.Ε.Ε. 12.791 τ.μ. (ακίνητο υπό Α/Α Β (4) στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023). Το οικόπεδο επί του οποίου αναγράφεται το ακίνητο έχει επιφάνεια 14.895 τ.μ.

Το εν λόγω εμπορικό πάρκο θα διαθέτει 3 επίπεδα (υπόγειο, ισόγειο και πρώτο όροφο) ενώ στεγάζει υπεραγορά τροφίμων και επιχειρήσεις λιανεμπορίου μεγάλης κλίμακας. Πιο συγκεκριμένα, στο ισόγειο και στον πρώτο όροφο λειτουργούν 11 εμπορικά καταστήματα ενώ στο υπόγειο στεγάζονται αποθηκευτικοί χώροι καθώς και 263 θέσεις στάθμευσης.

Το 95,5% των εμπορικών επιφανειών έχει μισθωθεί της εταιρείες AB Βασιλόπουλος (με ημερομηνία έναρξης την 23.03.2022 και ημερομηνία λήξης την 23.03.2052 και Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €318 χιλ.), ΜΟΥΣΤΑΚΑΣ (με ημερομηνία έναρξης την 01.04.2022 και ημερομηνία λήξης την 30.03.2037 και Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €202 χιλ.), LC Waikiki (με ημερομηνία έναρξης την 15.04.2022 και ημερομηνία λήξης την 14.04.2034 και Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €386 χιλ.), PREMIER CAPITAL (Mc Donald's) (με ημερομηνία έναρξης την 23.03.2022 και ημερομηνία λήξης την 22.03.2034 και Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €124 χιλ.), Orchestra (με ημερομηνία έναρξης την 23.07.2022 και ημερομηνία λήξης την 22.07.2034 και Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €240 χιλ.), ΠΑΡΕΞ Α.Ε. (με ημερομηνία έναρξης την 05.10.2022 και ημερομηνία λήξης την 04.10.2034 και Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €124 χιλ.), Lilly Drogerie (με ημερομηνία έναρξης την 29.07.2022 και ημερομηνία λήξης την 28.07.2034 και Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €71 χιλ.), PEPCO (με ημερομηνία έναρξης την 25.07.2022 και ημερομηνία λήξης την 24.09.2032 και Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €117 χιλ.), ADIDAS (με ημερομηνία έναρξης την 26.09.2022 και ημερομηνία λήξης την 25.10.2034 και Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €211 χιλ.), Marks & Spencer (με ημερομηνία έναρξης την 15.11.2022 και ημερομηνία λήξης την 14.11.2034 και Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €206 χιλ.) και OCCHIO (με ημερομηνία έναρξης την 06.10.2022 και ημερομηνία λήξης την 05.10.2034 και Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €51 χιλ.). Οι προαναφερθείσες εταιρείες είναι μη συνδεδεμένα πρόσωπα με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24.

Έτος κατασκευής	2022
Έτος Κτήσης ¹	2021
Έτος ανακατασκευής (εάν συντρέχει)	-
Εκτιμηθείσα Αξία	€31.724 χιλ.
Μ.Ε.Ε.	12.791 τ.μ.
Τρέχουσα Χρήση Ακινήτου	Εμπορικό πάρκο
Αριθμός Μισθωτών	11
Ποσοστό Πληρότητας	95,5%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την Έκθεση Εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2023 και από την Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

1. Ως έτος κτήσης νοείται η ημερομηνία απόκτησης της θυγατρικής BERSENCO MAE.

11. Γεωργικής Σχολής 69, Θεσσαλονίκη – Εμπορικό πάρκο FLORIDA1

Πρόκειται για εμπορικό πάρκο που έχει ανεγερθεί τμηματικά σε οικοπέδο επιφάνειας 135.967 τ.μ. Αποτελείται από τέσσερα κτίρια ενώ υπάρχει και υπαίθριος χώρος πίστας cart με χώρο στάσης επισκεπτών (ακίνητο υπό Α/Α Β (8) στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023). Η συνολική Μ.Ε.Ε. του εμπορικού πάρκου ανέρχεται σε 31.407 τ.μ.

Τμήμα του πρώτου κτηρίου είναι μισθωμένο στην εταιρεία AB Βασιλόπουλος δυνάμει σύμβασης με τη θυγατρική ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. με ημερομηνία έναρξης την 01.11.1999 και ημερομηνία λήξης την 31.10.2032 και Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €709 χιλ. Επιπλέον, τμήμα του κτηρίου είναι μισθωμένο στην εταιρεία JYSK με την ίδια θυγατρική δυνάμει σύμβασης με ημερομηνία έναρξης την 15.07.2015 και ημερομηνία λήξης την 14.07.2025 και Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €189 χιλ.

Το δεύτερο κτίριο αποτελείται από ενιαίο χώρο πλέον ενός δώματος και είναι μισθωμένο στην εταιρεία GOODY'S δυνάμει σύμβασης με την θυγατρική ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. με ημερομηνία έναρξης την 05.06.2014 και ημερομηνία λήξης την 04.06.2026 και Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €99 χιλ.

Το τρίτο κτίριο αποτελείται από ισόγειο, υπόγειο και ημιυπαίθριο χώρο. Τμήματα του κτιρίου είναι μισθωμένα στις εταιρείες ΜΟΥΣΤΑΚΑΣ δυνάμει σύμβασης με την θυγατρική ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. με ημερομηνία έναρξης την

01.10.2011 και ημερομηνία λήξης την 30.09.2023¹⁵ και Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €514 χιλ., ENERGIERS A.E., δυνάμει σύμβασης με την θυγατρική ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. με ημερομηνία έναρξης την 23.08.2013 και ημερομηνία λήξης την 22.08.2025 και Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €80 χιλ. και PEPCO δυνάμει σύμβασης με την θυγατρική ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. με ημερομηνία έναρξης την 01.07.2023 και ημερομηνία λήξης την 31.08.2033 και Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €186 χιλ..

Το τέταρτο κτίριο αποτελείται από ισόγειο και υπόγειο. Ένα τμήμα του κτιρίου είναι μισθωμένο στην εταιρεία JUMBO A.E., δυνάμει σύμβασης με ημερομηνία έναρξης την 21.09.2012 και ημερομηνία λήξης την 20.09.2036 με την θυγατρική ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. και Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €458 χιλ., ενώ άλλο τμήμα του κτιρίου είναι μισθωμένο στην εταιρεία DIXON'S SOUTH – EAST EUROPE AEBE δυνάμει σύμβασης με ημερομηνία έναρξης την 01.10.2010 και ημερομηνία λήξης την 30.06.2024 με την ίδια θυγατρική της Εταιρείας και Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €674 χιλ.

Το πέμπτο κτίριο αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, ημιώροφο και υπαίθριο χώρο πωλήσεων. Το κτίριο είναι μισθωμένο στην εταιρεία SGB Ελληνική Εταιρεία Ιδιοκατασκευών Α.Ε. στο οποίο λειτουργεί κατάστημα Leroy Merlin, δυνάμει σύμβασης με ημερομηνία έναρξης την 01.09.2008 και ημερομηνία λήξης την 31.08.2048 με την θυγατρική ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. και Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €1.210 χιλ.

Ο υπαίθριος χώρος όπου λειτουργεί πίστα cart είναι μισθωμένος στην εταιρεία GO KART δυνάμει σύμβασης με ημερομηνία έναρξης την 01.06.2018 και ημερομηνία λήξης την 31.08.2036 με την θυγατρική ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. και Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €24 χιλ. ενώ ο υπαίθριος χώρος όπου λειτουργούν εγκαταστάσεις ιστιοπλοΐας είναι μισθωμένος στην εταιρεία «ΨΩΜΙΑΔΗΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.» δυνάμει σύμβασης με ημερομηνία έναρξης την 01.03.2014 και ημερομηνία λήξης την 28.02.2026 με την θυγατρική ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. και Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €4,6 χιλ.

Οι προαναφερθείσες εταιρείες είναι μη συνδεδεμένα πρόσωπα με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24.

Έτος κατασκευής	1994-2007
Έτος Κτήσης ¹	2022
Έτος ανακατασκευής (εάν συντρέχει)	2008
Εκτιμηθείσα Αξία	€58.158 χιλ.
Μ.Ε.Ε.	31.407 τ.μ.
Τρέχουσα Χρήση Ακινήτου	Εμπορικό πάρκο
Αριθμός Μισθωτών	11
Ποσοστό Πληρότητας	95,9%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την Έκθεση Εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2023 και από την Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

1. Ως έτος κτήσης νοείται η ημερομηνία απόκτησης της θυγατρικής ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε.

12. Ζήνωνος, Δουκίσσης Πλακεντίας & Πλατεία Φλύας, Χαλάνδρι – Εμπορικό Πάρκο

Πρόκειται για εμπορικό πάρκο που έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο επιφάνειας 2.897 τ.μ. και αποτελείται από δύο εμπορικά καταστήματα (ακίνητο υπό Α/Α Β (10) στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023). Η συνολική Μ.Ε.Ε. του εμπορικού πάρκου ανέρχεται σε 4.015,5 τ.μ. και το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα συνολικά ανέρχεται σε €606 χιλ.

Το πρώτο εμπορικό κατάστημα πρόκειται είναι ένα διώροφο κτίριο το οποίο αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και 1 ο όροφο και είναι μισθωμένο στην εταιρεία PREMIER CAPITAL, μη συνδεδεμένο πρόσωπο με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, δυνάμει σύμβασης με την θυγατρική VOLYRENCO Μ.Α.Ε., με ημερομηνία έναρξης την 10.08.2022 και ημερομηνία λήξης την 09.08.2042 και Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €156 χιλ.

¹⁵ Η τροποποίηση της μίσθωσης για 15 έτη και 3 μήνες είναι υπό επεξεργασία. Ο μισθωτής συνεχίζει την εμπορική του δραστηριότητα επί του μισθίου με τη σύμφωνη γνώμη του εκμισθωτή και τους όρους σύμβασης μίσθωσης όπως ίσχυαν 30.09.2023.

Το δεύτερο εμπορικό κατάστημα αποτελείται από τέσσερα επίπεδα και είναι μισθωμένο στην εταιρεία ΑΒ Βασιλόπουλος, μη συνδεδεμένο πρόσωπο με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, δυνάμει σύμβασης με τη θυγατρική VOLYRENCO Μ.Α.Ε., με ημερομηνία έναρξης την 15.09.2022 και ημερομηνία λήξης την 14.09.2047 και Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €450 χιλ.

Έτος κατασκευής	2022
Έτος Κτήσης ¹	2022
Έτος ανακατασκευής (εάν συντρέχει)	-
Εκτιμηθείσα Αξία	€9.053 χιλ.
Μ.Ε.Ε.	4.016 τ.μ.
Τρέχουσα Χρήση Ακινήτου	Εμπορικό Πάρκο
Αριθμός Μισθωτών	2
Ποσοστό Πληρότητας	100%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την Έκθεση Εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2023 και από την Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

1. Ως έτος κτήσης νοείται η ημερομηνία απόκτησης της θυγατρικής VOLYRENCO Μ.Α.Ε.

13. Ακτής Δυμαίων & Άνθειας, Πάτρα – Εμπορικό Πάρκο (Ακίνητο Υπό Ανέγερση)

Πρόκειται για εμπορικό πάρκο το οποίο βρίσκεται υπό ανέγερση σε οικόπεδο επιφάνειας 20.978 τ.μ. και το οποίο αναμένεται να ολοκληρωθεί το 4^ο τρίμηνο του 2024 (ακίνητο υπό Α/Α Β (6) στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023- για περισσότερες πληροφορίες βλ. ενότητα 3.5.1 «Επενδύσεις Χρήσης 2021 και έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου»). Τα κτίρια τα οποία είναι υπό ανέγερση εκτιμώνονται με την ολοκλήρωσή τους να διαθέτουν συνολική Μ.Ε.Ε. 17.008 τ.μ.

Το 42% των διαθέσιμων εμπορικών χώρων έχει ήδη συμφωνηθεί να μισθωθεί από την HOUSEMARKET ΑΕ για τη λειτουργία καταστήματος ΙΚΕΑ μεσαίου μεγέθους κατόπιν την ολοκλήρωσης του εμπορικού πάρκου ωστόσο κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν υφίσταται κάποια ενεργή μίσθωση.

Έτος κατασκευής	Υπό ανέγερση
Έτος Κτήσης ¹	2023
Έτος ανακατασκευής (εάν συντρέχει)	-
Εκτιμηθείσα Αξία	€9.003 χιλ.
Μ.Ε.Ε. ²	17.008 τ.μ.
Τρέχουσα Χρήση Ακινήτου	Εμπορικό Πάρκο
Αριθμός Μισθωτών	-
Ποσοστό Πληρότητας	-

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την Έκθεση Εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2023 και από την Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023, επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

1. Ως έτος κτήσης νοείται η ημερομηνία απόκτησης της θυγατρικής POLIKENCO ΑΕ
2. Εκτιμώμενη Μ.Ε.Ε. κατά την ολοκλήρωση του υπό ανάπτυξη έργου.

3.4.4.2 Μισθωτές

3.4.4.2.1 Βασικοί Μισθωτές

Κατά την 30.06.2023, τα Ετησιοποιημένα Μισθώματα που προέρχονται από τις εταιρείες του Ομίλου Fourlis, ήτοι την HOUSEMARKET ΑΕ, την HM HOUSEMARKET CYPRUS, την HOUSE MARKET BULGARIA, την TRADE LOGISTICS ΑΕΒΕ και την INTERSPORT ATHLETICS ΑΕ ανήλθαν σε €13.743 χιλ., ήτοι στο 61,2% των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων. Αναλυτικά, το 47,0% (€10.565 χιλ.) επί των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων προέρχεται από μισθωτές των καταστημάτων ΙΚΕΑ (HOUSEMARKET ΑΕ, HOUSE MARKET BULGARIA και HOUSEMARKET CYPRUS), το 1,9% (€434 χιλ.) επί των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων προέρχεται από μισθωτές των καταστημάτων Intersport (INTERSPORT ATHLETICS ΑΕ) και το 12,2% (€2.744 χιλ.) επί των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων προέρχεται από τη TRADE LOGISTICS ΑΕΒΕ.

Για περισσότερες πληροφορίες επί των συμφωνιών μίσθωσης βλ. ενότητα 3.13.2 «Συμβάσεις Μίσθωσης» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει πληροφορίες για τις μισθώσεις με εταιρείες του Ομίλου Fourlis κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου:

Βασικοί Μισθωτές					
(σε χιλ. €)*	Αριθμός μισθωμένων ακινήτων ¹	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	% του συνόλου της Μ.Ε.Ε.	Ετησιοποιημένο Μίσθωμα (ποσά σε € χιλ.)	% συνόλου του Ετησιοποιημένου Μισθώματος
HOUSEMARKET ΑΕ (Καταστήματα ΙΚΕΑ)	3 ²	58.819	20,2%	4.457	19,8%
HOUSE MARKET BULGARIA (Κατάστημα ΙΚΕΑ)	1 ³	40.886	14,0%	3.551	15,8%
HM HOUSEMARKET CYPRUS (Κατάστημα ΙΚΕΑ)	1 ⁴	20.320	7,0%	2.556	11,4%
TRADE LOGISTICS ΑΕΒΕ	2 ⁵	72.568	24,9%	2.744	12,2%
INTERSPORT ATHLETICS ΑΕ (Καταστήματα Intersport)	4 ⁶	4.024	1,4%	434	1,9%
Σύνολο	11	196.617	67,4%	13.743	61,2%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

1. Ένα ακίνητο μπορεί να έχει περισσότερους από έναν μισθωτές.
2. Ακίνητα Α/Α 2, Α/Α 3 και Α/Α 6, ενότητα 3.4.4.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων» - υποενότητα «Σύντομη περιγραφή του Χαρτοφυλακίου»
3. Ακίνητο Α/Α 8, ενότητα 3.4.4.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων» - υποενότητα «Σύντομη περιγραφή του Χαρτοφυλακίου»
4. Ακίνητο Α/Α 7, ενότητα 3.4.4.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων» - υποενότητα «Σύντομη περιγραφή του Χαρτοφυλακίου»
5. Ακίνητα Α/Α 1 και Α/Α 4, ενότητα 3.4.4.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων» - υποενότητα «Σύντομη περιγραφή του Χαρτοφυλακίου»
6. Ακίνητα Α/Α 2, 3, 6 και 9 ενότητα 3.4.4.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων» - υποενότητα «Σύντομη περιγραφή του Χαρτοφυλακίου»

Κατωτέρω περιγράφονται οι βασικοί μισθωτές των ακινήτων του Ομίλου, με βάση την αξία των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων, τα οποία κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, αντιπροσωπεύουν το 61,2% των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων.

HOUSEMARKET ΑΕ

Γενικές Πληροφορίες

Η HOUSEMARKET ΑΕ δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και, μέσω των θυγατρικών της, στην Κύπρο και στην Βουλγαρία, στον κλάδο της λιανικής πώλησης ειδών οικιακού εξοπλισμού και επίπλων (Καταστήματα ΙΚΕΑ), με αντικείμενο την εμπορία ειδών οικιακής χρήσης και την παροχή υπηρεσιών εστίασης, σύμφωνα με τη «Φιλοσοφία ΙΚΕΑ»¹⁶ (the IKEA Concept) και υπό το σύστημα δικαιόχρησης της ΙΚΕΑ (the IKEA Franchise System).

Ιδρύθηκε το έτος 2000 με τη μορφή ανώνυμης εταιρείας, με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 3804201000 και έχει έδρα τον Δήμο Παιανίας (Κτίριο 501, Εμπ. Πάρκο Αεροδρομίου, τηλ. 210 6293000). Το μετοχικό κεφάλαιο της HOUSEMARKET ΑΕ ορίζεται στο ποσό των €16.863.447 και μοναδικός μέτοχος της είναι η εταιρεία FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ.

Η HOUSEMARKET ΑΕ συμμετέχει στο κεφάλαιο της Εταιρείας κατά ποσοστό 27,39%.

Τα συνοπτικά οικονομικά μεγέθη της HOUSEMARKET ΑΕ παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

(σε χιλ. €)	2022
Κύκλος Εργασιών	180.185
Κέρδη/(Ζημιές) μετά φόρων	9.775
Σύνολο Ενεργητικού	343.250
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	103.620
Σύνολο Υποχρεώσεων	239.630

Πηγή: Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της HOUSEMARKET ΑΕ για τη χρήση 2022 με βάση τα ΔΠΧΑ, ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

Μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν έχουν δημοσιευθεί πιο πρόσφατες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΗΜ HOUSEMARKET CYPRUS

Γενικές Πληροφορίες

Η ΗΜ HOUSEMARKET CYPRUS δραστηριοποιείται στον κλάδο της λιανικής πώλησης ειδών οικιακού εξοπλισμού και επίπλων (Καταστήματα ΙΚΕΑ) από το 2007. Η εταιρεία λειτουργεί ένα κατάστημα ΙΚΕΑ μεγάλου μεγέθους στην Λευκωσία και ένα κέντρο παράδοσης – παραλαβής στην Λεμεσό από το 2019. Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ορίζεται στο ποσό των €19.197.144 και μοναδικός μέτοχος της είναι η εταιρεία HOUSEMARKET ΑΕ.

Η ΗΜ HOUSEMARKET CYPRUS συμμετέχει στο κεφάλαιο της Εταιρείας κατά ποσοστό 9,53%

Τα συνοπτικά οικονομικά μεγέθη της ΗΜ HOUSEMARKET CYPRUS παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

(σε χιλ. €)	2022
Κύκλος Εργασιών	58.974
Κέρδη/(Ζημιές) μετά φόρων	6.777
Σύνολο Ενεργητικού	99.978
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	24.877
Σύνολο Υποχρεώσεων	75.100

Πηγή: Ετήσιες δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ΗΜ HOUSEMARKET CYPRUS για τη χρήση 2022 με βάση τα ΔΠΧΑ.

¹⁶ <https://www.ikea.com/in/en/this-is-ikea/the-ikea-concept-pubf3f3eee1>

Μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν έχουν δημοσιευθεί πιο πρόσφατες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

HOUSE MARKET BULGARIA

Γενικές Πληροφορίες

Η HOUSE MARKET BULGARIA δραστηριοποιείται στον κλάδο της λιανικής πώλησης ειδών οικιακού εξοπλισμού και επίπλων (Καταστήματα IKEA) από το 2006. Η εταιρεία λειτουργεί ένα κατάστημα IKEA μεγάλου μεγέθους στην Σόφια, δυο καταστήματα IKEA μεσαίου μεγέθους στην Σόφια και στη Βάρνα, καθώς και δυο κέντρα παράδοσης – παραλαβής στο Μπουργκάς και στο Πλόβντιβ. Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ορίζεται στο ποσό των €5.004.998,90 και μοναδικός μέτοχος της είναι η εταιρεία HOUSEMARKET AE.

Η HOUSE MARKET BULGARIA συμμετέχει στο κεφάλαιο της Εταιρείας κατά ποσοστό 16,25%.

Τα συνοπτικά οικονομικά μεγέθη της HOUSE MARKET BULGARIA παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

(σε χιλ. €)	2022
Κύκλος Εργασιών	70.936
Κέρδη/(Ζημιές) μετά φόρων	9.141
Σύνολο Ενεργητικού	121.318
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	35.906
Σύνολο Υποχρεώσεων	85.411

Πηγή: Ετήσιες δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της HOUSE MARKET BULGARIA για τη χρήση 2022 με βάση τα ΔΠΧΑ.

Μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν έχουν δημοσιευθεί πιο πρόσφατες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

TRADE LOGISTICS AEBE

Γενικές Πληροφορίες

Η TRADE LOGISTICS AEBE δραστηριοποιείται στην παροχή υπηρεσιών της εφοδιαστικής αλυσίδας, ήτοι στην παραλαβή, αποθήκευση και μεταφορά εμπορευμάτων και τον ανεφοδιασμό επιχειρηματικών μονάδων. Η εταιρεία λειτουργεί δυο logistics διαθέτοντας σύγχρονης τεχνολογίας εξοπλισμό, εξυπηρετώντας την εφοδιαστική αλυσίδα των καταστημάτων IKEA, καταστημάτων INTERSPORT, όπως επίσης τα καταστήματα ηλεκτρονικού εμπορίου των παραπάνω. Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ορίζεται στο ποσό των €18.470.000 και μοναδικός μέτοχος της είναι η εταιρεία HOUSEMARKET AE.

Η TRADE LOGISTICS AEBE συμμετέχει στο κεφάλαιο της Εταιρείας κατά ποσοστό 2,03%.

Τα συνοπτικά οικονομικά μεγέθη της TRADE LOGISTICS AEBE παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

(σε χιλ. €)	2022
Κύκλος Εργασιών	9.297
Κέρδη/(Ζημιές) μετά φόρων	(2.529)
Σύνολο Ενεργητικού	64.142
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	14.863
Σύνολο Υποχρεώσεων	49.279

Πηγή: Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της TRADE LOGISTICS AEBE για τη χρήση 2022 με βάση τα ΔΠΧΑ, ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

Μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν έχουν δημοσιευθεί πιο πρόσφατες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

INTERSPORT ATHLETICS AE

Γενικές Πληροφορίες

Η INTERSPORT ATHLETICS AE δραστηριοποιείται από το 2000 στον κλάδο λιανικής πώλησης αθλητικών ειδών, μέσω των καταστημάτων INTERSPORT. Το δίκτυο καταστημάτων εκτείνεται κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου σε 55 καταστήματα INTERSPORT. Μέσω των θυγατρικών της, η δραστηριότητά της επεκτείνεται και στην Ρουμανία, στην Βουλγαρία, και την Κύπρο.

Τα συνοπτικά οικονομικά μεγέθη της INTERSPORT ATHLETICS παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

(σε χιλ. €)	2021
Κύκλος Εργασιών	136.937
Κέρδη/(Ζημιές) μετά φόρων	(5.112)
Σύνολο Ενεργητικού	151.404
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	18.136
Σύνολο Υποχρεώσεων	133.269

Πηγή: Ετήσιες δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της INTERSPORT ATHLETICS AE για τη χρήση 2022 με βάση τα ΔΠΧΑ.

Μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν έχουν δημοσιευθεί πιο πρόσφατες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

3.4.4.2.2 Ανάλυση Μισθωτών βάσει του Ετησιοποιημένου Μισθώματος

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι μισθωτές των ακινήτων του Ομίλου ταξινομημένοι ανά ποσοστό Ετησιοποιημένου Μισθώματος κατά την 30.06.2023. Σημειώνεται ότι τα ετησιοποιημένα μισθώματα κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν διαφέρουν ουσιωδώς από τα Ετησιοποιημένα Μισθώματα κατά την 30.06.2023.

Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τους όρους μίσθωσης (αναπροσαρμογή μισθώματος κ.λπ.) βλέπε ενότητα 3.4.4.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων του Ομίλου», υποενότητα «Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου», καθώς και ενότητα 3.13.2 «Συμβάσεις Μίσθωσης» του Ενημερωτικού Δελτίου.

(σε χιλ. €)*	Αριθμός μισθωμένων ακινήτων ¹	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	% του συνόλου της Μ.Ε.Ε.	Ετησιοποιημένο Μίσθωμα (ποσά σε € χιλ.)	% συνόλου του Ετησιοποιημένου Μισθώματος
HOUSEMARKET AE	3	58.819	20,17%	4.457	19,8%
HOUSE MARKET BULGARIA	1	20.320	6,97%	3.551	15,8%
TRADE LOGISTICS AEBE	2	72.568	24,89%	2.744	12,2%
HM HOUSEMARKET CYPRUS	1	40.886	14,02%	2.556	11,4%
AB Βασιλόπουλος	3	10.535	3,61%	1.478	6,6%
SBG ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΙΔΙΟΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ Α.Ε	1	8.209	2,82%	1.210	5,4%
ΜΟΥΣΤΑΚΑΣ	2	5.818	2,00%	715	3,2%
DIXONS SOUTH EAST EUROPE A.E.B.E.	1	3.175	1,09%	674	3,0%
JUMBO	2	15.520	5,32%	578	2,6%
LC Waikiki	2	3.190	1,09%	519	2,3%
INTERSPORT ATHLETICS AE	4	4.024	1,38%	434	1,9%
PEPCO	3	2.947	1,01%	376	1,7%
JYSK	2	2.070	0,71%	366	1,6%
LIDL	1	1.027	0,35%	335	1,5%
PREMIER CAPITAL	2	7.477	2,56%	280	1,2%
The Mart	1	1.096	0,38%	268	1,2%
ΕΛΤΡΕΚΚΑ Μ.Α.Ε.	1	13.531	4,64%	251	1,1%
ORCHESTRA	1	1.605	0,55%	240	1,1%
Λοιποί	14	13.431	4,61%	1.441	6,4%
Σύνολο	47	286.248	98,18%	22.474	100,0%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

1. Ένα ακίνητο μπορεί να έχει περισσότερους από έναν μισθωτές.

3.4.4.3 Εμπράγματα Βάρη – Εμπράγματες Εξασφαλίσεις

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το 84,5% των ακινήτων του Ομίλου σε όρους Εκτιμηθείσας Αξίας 30.06.2023 βαρύνεται με υποθήκες, δάνεια ή άλλες εξασφαλίσεις, αναλυτικότερα:

- Προς εξασφάλιση των απαιτήσεων που απορρέουν από το ομολογιακό δάνειο ποσού €70,0 εκατ., εκδόσεως της Εταιρείας, με βάση τους όρους του από 14.06.2022 προγράμματος κοινού ομολογιακού δανείου (ΚΟΔ) με κάλυψη της Eurobank και της Eurobank Bulgaria AD έχουν παρασχεθεί οι εμπράγματες εξασφαλίσεις που περιγράφονται στην ενότητα 3.13.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

- Προς εξασφάλιση των απαιτήσεων που απορρέουν από το ομολογιακό δάνειο ποσού €150,0 εκατ., εκδόσεως της Εταιρείας, με βάση τους όρους του από 23.12.2022 προγράμματος κοινού ομολογιακού δανείου (ΚΟΔ) με κάλυψη της Alpha Bank, έχουν παρασχεθεί οι εμπράγματα εξασφαλίσεις που περιγράφονται στην ενότητα 3.13.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.
- Επί των τεσσάρων ακινήτων της ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. στην Πυλαία Θεσσαλονίκης, υφίστανται κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου τα κάτωθι βάρη τα οποία επίκειται να αρθούν, καθώς έχουν εξοφληθεί ολοσχερώς οι σχετικές ασφαλιζόμενες απαιτήσεις:
 - 1) Υποθήκη, ποσού €12,3 εκατ., υπέρ της Eurobank Α.Ε., προς εξασφάλιση ομολογιακού δανείου ποσού €9,5 εκατ., εκδόσεως της εταιρείας με την επωνυμία «Trivillage Development Greece Α.Ε.», μη συνδεδεμένο πρόσωπο με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, κατόπιν του από 20.12.2017 προγράμματος, στο οποίο η ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. συμβλήθηκε με την ιδιότητα της εγγυήτριας-παρέχουσας την υποθήκη. Σημειώνεται την 03.10.2023 κατατέθηκε προς καταχώρηση πράξη άρσης της εν θέματι υποθήκης, της οποίας η οριστικοποίηση εκκρεμεί.
 - 2) Υποθήκη, ποσού €260 χιλ, υπέρ της Eurobank Α.Ε., προς εξασφάλιση των σχετικών και παρεπόμενων συμβάσεων αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου μεταξύ της Τράπεζας Eurobank και της εταιρείας «Trivillage Development Greece Α.Ε.», καθώς και της ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε., με την ιδιότητα της εγγυήτριας-παρέχουσας την υποθήκη. Σημειώνεται ότι την 03.10.2023 κατατέθηκε προς καταχώρηση πράξη άρσης της εν θέματι υποθήκης, της οποίας η οριστικοποίηση εκκρεμεί.
 - 3) Υποθήκη, ποσού €31,2 εκατ., υπέρ της Eurobank Α.Ε., προς εξασφάλιση ομολογιακού δανείου ποσού €24 εκατ., εκδόσεως της ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε., δυνάμει του από 20.12.2017 προγράμματος ΚΟΔ. Σημειώνεται ότι, λόγω της ολοσχερούς εξόφλησης του ανεξόφλητου υπολοίπου του από 20.12.2017 Κοινού Ομολογιακού Δανείου, την 07.06.2023 κατατέθηκε προς καταχώρηση πράξη άρσης της εν θέματι υποθήκης, της οποίας η οριστικοποίηση εκκρεμεί.
 - 4) Υποθήκη, ποσού €520 χιλ., υπέρ της Eurobank Α.Ε. προς εξασφάλιση των σχετικών και παρεπόμενων συμβάσεων αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου μεταξύ της Eurobank Α.Ε. και της εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. οι οποίες συνδέονταν με το παραπάνω αναφερόμενο (υπό 3) ομολογιακό δάνειο ποσού €24 εκατ. που είχε εκδοθεί από την ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. δυνάμει του από 20.12.2017 προγράμματος ΚΟΔ. Σημειώνεται ότι, λόγω της ολοσχερούς εξόφλησης του ανεξόφλητου υπολοίπου του από 20.12.2017 Κοινού Ομολογιακού Δανείου, την 07.06.2023 κατατέθηκε προς καταχώρηση πράξη άρσης της εν θέματι υποθήκης, της οποίας η οριστικοποίηση εκκρεμεί.
- Η Εταιρεία απέκτησε στις 30.06.2023 οριζόντιες ιδιοκτησίες σε εμπορικό κέντρο, στη Λάρισα, καθώς και δύο αγροτεμάχια, επίσης στη Λάρισα. Επί των ακινήτων αυτών και κατά της προκατόχου εταιρείας «ΒΗΤΑ ΤΕΤΑΡΤΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», μη συνδεδεμένο πρόσωπο με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, έχουν εγγραφεί:
 - (1) την 07.10.2010 στα βιβλίων υποθηκών του Υποθηκοφυλακείου Λάρισας, υποθήκη, ποσού €29,4 εκατ., προς εξασφάλιση του από 02.03.2010 προγράμματος ομολογιακού δανείου, εκδόσεως της ως άνω προκατόχου εταιρείας, δυνάμει της από 31.05.2010 και με αριθμό 10.551 παραχώρησης δικαιώματος εγγραφής υποθήκης της συμβολαιογράφου Αθηνών Σοφίας Τζοϊτή, υπέρ της Millenium Bank, νυν Τράπεζα Πειραιώς, η οποία λόγω της ολοσχερούς εξόφλησης της παραπάνω ασφαλιζόμενης απαίτησης, αναμένεται να αρθεί και
 - (2) την 04.04.2017 στα βιβλίων υποθηκών του Υποθηκοφυλακείου Λάρισας, προσημείωση υποθήκης ποσού €1 εκατ., υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς, προς εξασφάλιση της με αριθμό 10278030 Σύμβασης Πίστωσης με Ανοικτό (Αλληλόχρεο) Λογαριασμό της ως άνω προκατόχου εταιρείας, δυνάμει της από 17.03.2017 και με αριθμό 698Σ/2017 Απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, η οποία λόγω της ολοσχερούς εξόφλησης της παραπάνω ασφαλιζόμενης απαίτησης, αναμένεται να εξαλειφθεί.

- Η Εταιρεία απέκτησε στις 30.06.2023 οριζόντιες ιδιοκτησίες σε εμπορικό κέντρο, που βρίσκεται στον Δήμο Κιλελέρ Λάρισας. Επί των ακινήτων αυτών και κατά της προκατόχου εταιρείας «ΒΗΤΑ ΠΕΜΠΤΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», μη συνδεδεμένο πρόσωπο με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, έχει εγγραφεί την 19.05.2010 υποθήκη ποσού €13,8 εκατ., υπέρ της Millenium Bank, νυν Τράπεζα Πειραιώς, προς εξασφάλιση του από 24.02.2010 προγράμματος ομολογιακού δανείου, εκδόσεως της ως άνω προκατόχου εταιρείας, στα βιβλίων υποθηκών του Υποθηκοφυλακείου Λάρισας, δυνάμει της από 17.05.2010 και με αριθμό 10.532 παραχώρησης δικαιώματος εγγραφής υποθήκης της Συμβολαιογράφου Αθηνών Σοφίας Τζοϊτή, όπως αυτή ισχύει και έχει τροποποιηθεί δυνάμει της από 18.11.2010 και με αριθμό 10775 μερικής εξάλειψης υποθήκης και της από 14.12.2012 και με αριθμό 11.437 πράξης τροποποίησης αυτής, της ίδιας ως άνω συμβολαιογράφου. Η εν λόγω υποθήκη αναμένεται να αρθεί, λόγω της ολοσχερούς εξόφλησης της παραπάνω ασφαλιζόμενης απαίτησης.
- Η Εταιρεία απέκτησε στις 30.06.2023 οριζόντιες ιδιοκτησίες σε εμπορικό κέντρο, που βρίσκεται στα Ιωάννινα. Επί των ακινήτων αυτών και κατά της προκατόχου εταιρείας ΒΗΤΑ ΔΕΥΤΕΡΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ έχει εγγραφεί την 10.02.2011 στα βιβλίων υποθηκών του υποθηκοφυλακείου Ιωαννίνων, δυνάμει της από 08.02.2011 και με αριθμό 3166 παραχώρησης δικαιώματος εγγραφής υποθήκης της συμβολαιογράφου Αθηνών Αικατερίνης Κουτάκου, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί δυνάμει της από 03.05.2011 και με αριθμό 3200 πράξης μονομερούς τροποποίησης/παραιτήσεων υποθήκης, της ίδιας ως άνω συμβολαιογράφου, υποθήκη προς εξασφάλιση του από 20.01.2021 προγράμματος ομολογιακού δανείου, εκδόσεως της ως άνω προκατόχου εταιρείας, ποσού €23.160.000, υπέρ της Millenium Bank, νυν Τράπεζα Πειραιώς, η οποία λόγω της ολοσχερούς εξόφλησης της παραπάνω ασφαλιζόμενης απαίτησης, αναμένεται να αρθεί.
- Προς εξασφάλιση της από 30.05.2023 σύμβασης κάλυψης κοινού ομολογιακού δανείου ύψους €24.523.011 έκδοσης της POLIKENCO ΑΕ, έχει καταχωρισθεί προσημείωση υποθήκης επί του ακινήτου της εταιρείας POLIKENCO ΑΕ, που βρίσκεται στην Πάτρα. (βλ. ενότητα 3.13.1 «Δανειακές Συμβάσεις»).

3.4.5 Κατάσταση Επενδύσεων

Σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ, η αποτίμηση της αξίας των επενδύσεων των ΑΕΕΑΠ διενεργείται στο τέλος κάθε εξαμήνου και δημοσιεύεται η σχετική κατάσταση επενδύσεων, εξαιρουμένης της πρώτης Κατάστασης Επενδύσεων που μπορεί να καλύπτει περίοδο μεγαλύτερη του εξαμήνου, χωρίς όμως αυτή η περίοδος να μπορεί να υπερβεί το έτος. Στο πλαίσιο αυτό, όλα τα ακίνητα του Ομίλου έχουν αποτιμηθεί από τους Ανεξάρτητους Εκτιμητές με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2023 (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.6 «Εκτίμηση αξίας ακινήτων του Ομίλου») και η Εταιρεία δημοσίευσε τη κατάσταση επενδύσεων με την ίδια ημερομηνία (η «Κατάσταση Επενδύσεων»).

Όπως αναφέρεται στην από 31.08.2023 Έκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Κατάστασης Επενδύσεων» της ελεγκτικής εταιρείας ΕΥ, η Κατάσταση Επενδύσεων περιέχει όλες τις πληροφορίες σύμφωνα με όσα ορίζονται από το άρθρο 25 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, όπως ισχύει και από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016, που αφορά ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Οι περιγραφές των ακινήτων που εμφανίζονται στις στήλες «Περιγραφή Ακινήτου» και οι εύλογες αξίες των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης» της Κατάστασης Επενδύσεων, συμφωνούν και προκύπτουν, αντιστοίχως, με όσα περιλαμβάνονται στις Εκθέσεις Εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2023. Αναφορικά με την εύλογη αξία των συμμετοχών που εμφανίζεται στη στήλη «Τρέχουσα Αξία Κινητών Αξιών 30.06.2023» της Κατάστασης Επενδύσεων, σημειώνεται ότι προκύπτει από την καθαρή θέση των εταιρειών στις οποίες η Εταιρεία έχει επενδύσει, για τον προσδιορισμό της οποίας έχει ληφθεί υπόψη η εύλογη αξία των ακινήτων τους, όπως αυτή έχει προκύψει από τις Εκθέσεις Εκτίμησης με ημερομηνία 30.06.2023.

Όπως προκύπτει από την Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023, η αξία αποτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας ανέρχεται σε €126,6 εκατ., η αξία των Θυγατρικών σε €173,8 εκατ. και η αξία των εταιρειών στις οποίες συμμετέχει με ποσοστό 50% σε περίπου €8,5 εκατ.

Σύμφωνα με τις σχετικές Εκθέσεις Εκτίμησης, η εύλογη αξία των ακινήτων των Θυγατρικών κατά την 30.06.2023, ανέρχεται σε €203,3 εκατ. ενώ η αξία αποτίμησης των ακινήτων των εταιρειών στις οποίες συμμετέχει με ποσοστό 50% ανέρχεται σε περίπου €10,7 εκατ. Επομένως, συνολικά η Εκτιμηθείσα Αξία του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου την 30.06.2023 ανέρχεται σε περίπου €330,0 εκατ. (€126,6 εκατ. + 203,3 εκατ.). Αναλυτικά το Χαρτοφυλάκιο την 30.06.2023 παρατίθεται στην ενότητα 3.4.4 «Γενική Επισκόπηση του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου».

Η Κατάσταση Επενδύσεων με ημερομηνία 30.06.2023, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Νόμο ΑΕΕΑΠ, όπως ισχύει, και η έκθεση ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από την εταιρεία ΕΥ που έχει εκδοθεί για αυτή, βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλέπε ενότητα 3.24. «Διαθέσιμα Έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου).

3.4.6 Εκτίμηση αξίας ακινήτων του Ομίλου

3.4.6.1 Εκθέσεις Εκτίμησης Αξίας Χαρτοφυλακίου

Η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη, σύμφωνα με το αρ. 25 του Ν. 2778/1999, ως ισχύει, να δημοσιεύει στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου, κατάσταση επενδύσεων με χωριστή αναφορά στις κατηγορίες επενδύσεων. Οι πληροφορίες αναφορικά με την αξία των επενδύσεων βασίζονται σε αποτιμήσεις Ανεξάρτητων Εκτιμητών. Επί των Καταστάσεων Επενδύσεων του Ομίλου έχουν εκδοθεί εκθέσεις ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Η εύλογη αξία των ακινήτων προσδιορίζεται, όπως απαιτεί και το κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρείας, με βάση μελέτες που διενεργούνται από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές, σύμφωνα με οδηγίες που εκδίδονται από το Βρετανικό Βασιλικό Ινστιτούτο Πραγματογνομώνων (Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS) και συγκεκριμένα το εγχειρίδιο «RICS Valuation - Professional Standards», το οποίο συμβαδίζει με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards - IVS) του International Valuation Standards Council (IVSC) και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS) όπως ορίζονται από το The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA). Επίσης, λαμβάνονται υπόψη τα ΔΠΧΑ και ειδικότερα το Δ.Π.Χ.Α. 13.

Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων του Ομίλου τόσο κατά την 31.12.2021, την 31.12.2022 και την 30.06.2023 προκύπτει από τις σχετικές Εκθέσεις Εκτίμησης που συντάχθηκαν από τους Ανεξάρτητους Εκτιμητές με ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2021, 31.12.2022 και 30.06.2023, αντίστοιχα, και αφορούν στο σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας και των Θυγατρικών.

Για κάθε ένα από τα ακίνητα έχει συνταχθεί αυτοτελής Έκθεση Εκτίμησης, στην οποία, μεταξύ άλλων, γίνεται συνοπτική αναφορά στην κατάσταση του ακινήτου, όπως αυτή διαπιστώθηκε από την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε.

Στις Εκθέσεις Εκτίμησης του Χαρτοφυλακίου που καταρτίστηκαν από την Savills Hellas I.K.E. και την ΑΞΙΕΣ Α.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2023, η μελέτη εκτίμησης της αξίας των ακινήτων έχει βασιστεί στα εκτιμητικά-επαγγελματικά πρότυπα (RICS Valuation – Global Standards – Red Book) του Βρετανικού Ινστιτούτου Πραγματογνομώνων (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS), που η πλέον πρόσφατη έκδοση είναι σε ισχύ από την 31^η Ιανουαρίου 2022 και τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – IVS).

Στο σύνολο των ακινήτων του Χαρτοφυλακίου πραγματοποιείται αυτοψία, από τους αρμόδιους Ανεξάρτητους Εκτιμητές, προκειμένου να διαπιστωθεί η κατάστασή τους, η εν γένει ανάπτυξη των περιοχών που βρίσκονται όσο και η πορεία τιμών της κτηματαγοράς. Σε περιπτώσεις ακινήτων/ χαρτοφυλακίων που αποτιμώνται κατ' εξακολούθηση, όπως αυτά της Εταιρείας, οι αυτοψίες είθισται να πραγματοποιούνται είτε ανά έτος είτε ανά δύο έτη, κατά την κρίση του εκτιμητή, αναλόγως των χαρακτηριστικών του ακινήτου και της τοποθεσίας στην οποία βρίσκονται.

Μέθοδοι Αποτίμησης Χαρτοφυλακίου

Βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β.1425/19.07.2000 (ΦΕΚ 949/31.7.2000), για την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων που απαρτίζουν τα χαρτοφυλάκια των ΑΕΕΑΠ, είναι απαραίτητη η χρήση τουλάχιστον δύο εκ των ακόλουθων μεθόδων εκτίμησης, οι οποίες στη συνέχεια σταθμίζονται:

- Συγκριτική Μέθοδος ή Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Πωλήσεων
- Μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Χρηματοροών (DCF)
- Υπολειμματική Μέθοδος
- Μέθοδος Εκτίμησης Κερδών (Profit Method)
- Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (DRC)

Στις Εκθέσεις Εκτίμησης των Ανεξάρτητων Εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2023 εφαρμόστηκαν, κατά περίπτωση, οι ακόλουθες μέθοδοι:

- Μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Χρηματοροών (DCF)
- Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Πωλήσεων
- Υπολειμματική Μέθοδος

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των μεθόδων εκτίμησης τις οποίες χρησιμοποιούν οι Ανεξάρτητοι Εκτιμητές:

- **Μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Χρηματοροών (DCF)**
- Η αγοραία αξία ενός ακινήτου προκύπτει από το εισόδημα που αυτό παράγει ή εκτιμάται ότι θα παράξει στο μέλλον, κάτω από ορισμένες παραδοχές. Στη συνέχεια οι ετήσιες ροές εισοδήματος του ακινήτου προεξοφλούνται με κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο, το οποίο αντικατοπτρίζει έναν αριθμό παραγόντων κινδύνου όπως η οικονομία της χώρας και τα επίπεδα των επιτοκίων, ο τύπος και η τοποθεσία του ακινήτου, οι εκτιμήσεις για μελλοντική αύξηση των ενοικίων, η ασφάλεια του εισοδήματος, το μέγεθος της επένδυσης και η ζωή και απαξίωση του ακινήτου. Για την προσέγγιση αυτή γίνεται χρήση διαφορετικών συντελεστών (προεξόφλησης και κεφαλαιοποίησης) ήτοι:
 - ✓ Συντελεστής Προεξόφλησης – Προεξοφλητικό επιτόκιο (Target Rate of Return – TRR) των ταμειακών ροών που θα καταβληθούν κατά τη διάρκεια της ανάλυσης
 - ✓ Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης – Συντελεστής απόδοσης στη λήξη (All Risks Yield – ARY) του ετήσιου εσόδου από μισθώματα που θα εισπραχθεί ένα έτος μετά το έτος λήξης της ανάλυσης.

- **Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Πωλήσεων**

Σύμφωνα με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων, η αξία του ακινήτου προκύπτει βάσει συγκριτικών στοιχείων ομοειδών ακινήτων στην τοπική αγορά τα οποία σταθμίζονται λαμβάνοντας υπόψη τους παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των εμπορικών ακινήτων.

- **Υπολειμματική μέθοδος**

Η υπολειμματική μέθοδος εφαρμόζεται κυρίως για τον προσδιορισμό της αξίας γηπέδων τα οποία είναι κατάλληλα για αξιοποίηση ή ημιτελών ακινήτων, ή ακινήτων τα οποία είτε χρήζουν ανακαίνισης προκειμένου να προχωρήσει περαιτέρω η αξιοποίησή τους (redevelopment properties) είτε με σκοπό την αλλαγή χρήσης του ακινήτου με σκοπό την βέλτιστη αξιοποίησή του (highest and best use). Βάσει της μεθόδου υπολογίζονται αφενός η μικτή αξία του τελικού προϊόντος της ανάπτυξης, από την οποία αφαιρείται το κόστος της (συμπεριλαμβανομένων εξόδων όπως οι αμοιβές χρηματοδότησης κλπ.) καθώς και το προσδοκώμενο κέρδος. Το αποτέλεσμα της εν λόγω αφαίρεσης αποτελεί της εναπομένουσα αξία του εκτιμώμενου ακινήτου. Με την εφαρμογή του τύπου της προεξόφλησης επί της εναπομένουσας αξίας προσδιορίζουμε την παρούσα αξία του προς εκτίμηση ακινήτου. Προκειμένου να υπολογισθούν τόσο η μικτή αξία ανάπτυξης όσο και το κόστος αυτής χρησιμοποιούνται συγκριτικά στοιχεία της κτηματαγοράς για το μεν πρώτο σκέλος και αποδεκτοί συντελεστές

και ποσοστά για το δεύτερο. Οι συντελεστές και τα επιτόκια προεξόφλησης προέρχονται από την αγορά χρήματος.

Μεθοδολογία Εκτιμήσεων και Βάση Αξίας

Η εκπόνηση των Εκθέσεων Εκτίμησης για τα ακίνητα του Χαρτοφυλακίου πραγματοποιήθηκε από τους Ανεξάρτητους Εκτιμητές. Ο κρίσιμος χρόνος των εκτιμήσεων, ήτοι η ημερομηνία εκτίμησης είναι η 31.12.2021, η 31.12.2022 και η 30.06.2023, αντίστοιχα.

Για την εκτίμηση των ακινήτων του Χαρτοφυλακίου χρησιμοποιήθηκαν η μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) και η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων (με εξαίρεση για το ακίνητο που παρουσιάζεται με Α/Α 13 στην ενότητα 3.4.4.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων» - υποενότητα «Σύντομη περιγραφή του Χαρτοφυλακίου», που ήταν την 30.06.2023 υπό κατασκευή για το οποίο χρησιμοποιήθηκε η υπολειμματική μέθοδος). Καθώς η φύση του Χαρτοφυλακίου έχει αμιγώς επενδυτικό προσανατολισμό, βαρύνουσα σημασία αποδίδεται στη μέθοδο προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF). Αντίστοιχα, η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων χρησιμοποιείται προκειμένου να υπάρξει προσέγγιση και επί των τιμών πώλησης που μπορούν να επιτυγχάνουν τα συγκεκριμένα ακίνητα με βάση τα ισχύοντα στις κατά τόπους κτηματαγορές.

Οι δύο μέθοδοι σταθμίζονται προκειμένου να απορροφηθούν οι οποιεσδήποτε αποκλίσεις που παρουσιάζει η αγορά μεταξύ τιμών πώλησης, τιμών μίσθωσης και τεκμαιρόμενων αποδόσεων.

Στις Εκθέσεις Εκτίμησης για την εκτίμηση της αξίας του Χαρτοφυλακίου κατά την 31.12.2021, την 31.12.2022 και την 30.06.2023, εφαρμόστηκαν οι ακόλουθες μέθοδοι, ανά κατηγορία ακινήτων για τις παρουσιαζόμενες στο Ενημερωτικό Δελτίο περιόδους:

Ημερομηνία Εκτίμησης 30.06.2023	
Χρήση¹⁷	Μέθοδοι Εκτίμησης
Καταστήματα	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
Αποθήκες	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
Καταστήματα υπό κατασκευή	100% υπολειμματική μέθοδος

Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Ημερομηνία Εκτίμησης 31.12.2022	
Χρήση¹⁷	Μέθοδοι Εκτίμησης
Καταστήματα	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
Αποθήκες	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2022

Ημερομηνία Εκτίμησης 31.12.2021	
Χρήση¹⁷	Μέθοδοι Εκτίμησης
Καταστήματα	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
Αποθήκες	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων

¹⁷ Η κατηγοριοποίηση των ακινήτων γίνεται με βάση τις Ενδιάμεσες/Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Ημερομηνία Εκτίμησης 31.12.2021

Χρήση ¹⁷	Μέθοδοι Εκτίμησης
Καταστήματα υπό κατασκευή	100% υπολειμματική μέθοδος

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2021

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει, ότι οι Εκθέσεις Εκτίμησης, οι οποίες έχουν συνταχθεί στο πλαίσιο της προβλεπόμενης από τη νομοθεσία περιοδικής αποτίμησης της αξίας των ακινήτων, πληρούν τις προϋποθέσεις που τίθενται στις παρ. 128-130 του κειμένου της ESMA (2013/319) (ESMA: European Securities and Markets Authority), όπως ισχύουν.

Σημειώνεται ότι δεν υφίσταται διαφορά ανάμεσα στις Εκτιμηθείσες Αξίες της 30.06.2023 και στην αξία των ακινήτων που παρατίθενται στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις εκτός από:

1. Το ακίνητο της TRADE ESTATES CYPRUS LTD με A/A 7 στην ενότητα 3.4.4.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων» - υποενότητα «Σύντομη περιγραφή του Χαρτοφυλακίου», το οποίο στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις συμπεριλαμβάνει και την αξία του δικαιώματος χρήσης γης που σχετίζεται με το οικόπεδο ποσού €14,4 εκατ. Για τον προσδιορισμό της αξίας του δικαιώματος χρήσης γης έχει χρησιμοποιηθεί το ΔΠΧΑ 16. Οι Ανεξάρτητοι Εκτιμητές έχουν διενεργήσει την αποτίμηση του ακινήτου μόνο και δεν λαμβάνουν υπόψιν το δικαίωμα χρήσης γης στην Έκθεση Εκτίμησης.
2. Προκαταβολές για απόκτηση επενδυτικών ακινήτων ποσού €372 χιλ.¹⁸

Στους κάτωθι πίνακες παρατίθενται οι Εκτιμηθείσες Αξίες του Χαρτοφυλακίου για την 31.12.2021, την 31.12.2022 και την 30.06.2023, καθώς και οι μέθοδοι αποτίμησης αυτών, όπως αυτές προέκυψαν από τις Εκθέσεις Εκτίμησης. Σημειώνεται ότι στην στήλη «Αξία Αποτίμησης» παρουσιάζεται η Εκτιμηθείσα Αξία των ακινήτων όπως παρουσιάζεται στις Εκθέσεις Εκτίμησης χωρίς στρογγυλοποίηση.

30.06.2023									
A/A	Ακίνητο	Αξία Αποτίμησης (ποσά σε €)	Εκτιμητής	Ημερομηνία Αυτοψίας**	Κρίσιμη Ημερομηνία Αποτίμησης	Ημερομηνία Έκθεσης Αποτίμησης	Μεθοδολογία Αποτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο** *	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη (%)****
1	Πειραιώς και Φλέμινγκ, Αγ. Ιωάννης Ρέντης	14.352.031	Savills Hellas I.K.E.	10.12.2021	30.06.2023	04.08.2023	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8,50%	7,50%
2	Γεωργικής Σχολής 89, Θεσσαλονίκη	48.291.283	Savills Hellas I.K.E.	18.01.2023	30.06.2023	04.08.2023	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8,60%	7,30%
3	13ο χλμ Ε.Ο. Ιωαννίνων	20.266.407	Savills Hellas I.K.E.	23.06.2023	30.06.2023	04.08.2023	80% μέθοδος προεξόφλησης των	9,75%	8,50%

¹⁸ Ως προκαταβολή απόκτησης επενδυτικών ακινήτων νοούνται οι δαπάνες που έχει πραγματοποιηθεί έναντι της απόκτησης επενδυτικών ακινήτων, οι οποίες με την απόκτησή τους κεφαλαιοποιούνται.

30.06.2023									
A/A	Ακίνητο	Αξία Αποτίμησης (ποσά σε €)	Εκτιμητής	Ημερομηνία Αυτοψίας**	Κρίσιμη Ημερομηνία Αποτίμησης	Ημερομηνία Έκθεσης Αποτίμησης	Μεθοδολογία Αποτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο** *	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη (%)****
	Αθηνών, Ιωάννινα						μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων		
4	Βεργίνας 1, Λευκωσία	33.720.822	Savills Hellas I.K.E.	24.01.2023	30.06.2023	04.08.2023	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8,10%	6,85%
5	216 Okolonraster Pat, Σόφια	47.329.884	Savills Hellas I.K.E.	19.12.2022	30.06.2023	04.08.2023	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9,60%	7,50%
6	Θέση Πάτημα, Σχηματάρι	28.295.598	Savills Hellas I.K.E.	19.01.2023	30.06.2023	04.08.2023	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9,30%	8,30%
7	53ο χλμ Εθνικής οδού Αθηνών Λαμίας, Οινόφυτα	10.764.611	Savills Hellas I.K.E.	19.01.2023	30.06.2023	04.08.2023	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9,60%	8,60%
8	Λεωφ. Αθηνών - Πειραιώς 86, Πειραιάς	31.723.765	Savills Hellas I.K.E.	16.01.2023	30.06.2023	04.08.2023	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8,45%	7,45%
9	Γεωργικής Σχολής 69, Θεσσαλονίκη	58.158.318	ΑΞΙΕΣ Α.Ε.	09.06.2023	30.06.2023	31.08.2023	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος	9,50%	7,50%

30.06.2023									
A/A	Ακίνητο	Αξία Αποτίμησης (ποσά σε €)	Εκτιμητής	Ημερομηνία Αυτοψίας**	Κρίσιμη Ημερομηνία Αποτίμησης	Ημερομηνία Έκθεσης Αποτίμησης	Μεθοδολογία Αποτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο** *	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη (%)****
							συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων		
10	Ζήνωνος, Δουκίσσης Πλακεντίας & Πλατεία Φλύαρχαλ άνδρι	9.053.465	Savills Hellas I.K.E.	16.12.2022	30.06.2023	04.08.2023	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8,85%	7,35%
11	Ακτής Δυμαίων & Άνθειας, Πάτρα	9.002.834	Savills Hellas I.K.E.	29.06.2023	30.06.2023	04.08.2023	100% Υπολειμματική μέθοδος	-	-
12	Θέση Λαχίδια Βαμβακιάς, Ελευσίνα	8.318.821	Savills Hellas I.K.E.	18.07.2023	30.06.2023	04.08.2023	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9,75%	8,25%
13	8ο χλμ. Παλαιάς Εθνικής Οδού Λάρισας, Νίκαια, Λάρισα	10.710.926	Savills Hellas I.K.E.	26.06.2023	30.06.2023	04.08.2023	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	10,00%	8,75%
Σύνολο		329.988.765							

Πηγή: Εκθέσεις αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων, Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

** Σε περιπτώσεις ακινήτων/ χαρτοφυλακίων που αποτιμώνται κατ' εξακολούθηση, όπως αυτά του Ομίλου, οι αυτοψίες είθισται να πραγματοποιούνται είτε ανά έτος είτε ανά δύο έτη, κατά την κρίση του εκτιμητή, αναλόγως των χαρακτηριστικών του ακινήτου και της τοποθεσίας στην οποία βρίσκονται.

***Το προεξοφλητικό επιτόκιο αποτελεί το επιτόκιο με το οποίο προεξοφλούνται οι μελλοντικές ταμειακές ροές στην παρούσα αξία τους κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης Εισοδήματος μέσω χρήσης της μεθόδου Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF). Υπολογίζεται ως το άθροισμα μιας απόδοσης χωρίς κίνδυνο (risk-free rate) και ενός επιπρόσθετου ποσοστού κινδύνου (risk premium), το οποίο εκτιμάται βάσει διαφόρων παραγόντων αλλά και εκάστοτε συνθηκών αγοράς.

****Ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη προκύπτει από συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων και χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του ενιαίου συντελεστή απόδοσης στη λήξη (απόδοση εξόδου) στη Μέθοδο Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF). Ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη εκφράζει τα ετήσια μισθώματα ως ποσοστό επί της αγοραίας αξίας του ακινήτου. Για τον προσδιορισμό του ενιαίου συντελεστή απόδοσης στη λήξη (απόδοση εξόδου) κάθε ακινήτου λήφθηκαν υπόψη τα γενικά επίπεδα αποδόσεων στην ελληνική κτηματαγορά ανά κατηγορία ακινήτου. Αυτά προκύπτουν από στοιχεία πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων τα οποία δημοσιοποιούνται, καθώς και από τη βάση δεδομένων του ανεξάρτητου εκτιμητή.

31.12.2022									
A/A	Ακίνητο	Αξία Αποτίμησης (ποσά σε €)	Εκτιμητής	Ημερομηνία Αυτοψίας**	Κρίσιμη Ημερομηνία Αποτίμησης	Ημερομηνία Έκθεσης Αποτίμησης	Μεθοδολογία Αποτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο ***	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη (%)****
1	Πειραιώς και Φλέμινγκ, Αγ. Ιωάννης Ρέντης	14.782.755	Savills Hellas I.K.E.	10.12.2021	31.12.2022	24.02.2023	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8,50%	7,50%
2	Γεωργικής Σχολής 89, Θεσσαλονίκη	46.859.716	Savills Hellas I.K.E.	18.01.2023	31.12.2022	24.02.2023	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8,60%	7,35%
3	13ο χλμ Ε.Ο. Ιωαννίνων Αθηνών, Ιωάννινα	13.953.477	Savills Hellas I.K.E.	18.01.2023	31.12.2022	24.02.2023	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9,75%	8,50%
4	Βεργίνας 1, Λευκωσία	33.208.627	Savills Hellas I.K.E.	24.01.2023	31.12.2022	24.02.2023	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8,10%	6,85%
5	216 Okolonraster Pat, Σόφια	45.591.351	Savills Hellas I.K.E.	19.12.2022	31.12.2022	24.02.2023	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9,60%	8,10%
6	Θέση Πάτημα, Σχηματάρι	27.438.987	Savills Hellas I.K.E.	19.01.2023	31.12.2022	24.02.2023	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9,30%	8,30%
7	53ο χλμ Εθνικής οδού Αθηνών	10.453.938	Savills Hellas I.K.E.	19.01.2023	31.12.2022	24.02.2023	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών	9,60%	8,60%

31.12.2022									
A/A	Ακίνητο	Αξία Αποτίμησης (ποσά σε €)	Εκτιμητής	Ημερομηνία Αυτοψίας**	Κρίσιμη Ημερομηνία Αποτίμησης	Ημερομηνία Έκθεσης Αποτίμησης	Μεθοδολογία Αποτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο ***	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη (%)****
	Λαμίας, Οινόφυτα						χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων		
8	Λεωφ. Αθηνών - Πειραιώς 86, Πειραιάς	31.477.416	Savills Hellas I.K.E.	16.01.2023	31.12.2022	24.02.2023	80% μέθοδος προεξοφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8,45%	7,45%
9	Γεωργικής Σχολής 69, Θεσσαλονίκη	56.161.679	ΑΞΙΕΣ Α.Ε.	11.04.2022	31.12.2022	07.2.2023	80% μέθοδος προεξοφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9,50%	7,50%
10	Ζήνωνος, Δουκίσσης Πλακεντίας & Πλατεία Φλύα, Χαλάνδρι	8.788.706	Savills Hellas I.K.E.	16.12.2022	31.12.2022	24.02.2023	80% μέθοδος προεξοφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8,85%	7,35%
Σύνολο		288.716.653							

Πηγή: Εκθέσεις αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων, Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2022

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

**Σε περιπτώσεις ακινήτων/ χαρτοφυλακίων που αποτιμώνται κατ' εξακολούθηση, όπως αυτά του Ομίλου, οι αυτοψίες είθισται να πραγματοποιούνται είτε ανά έτος είτε ανά δύο έτη, κατά την κρίση του εκτιμητή, αναλόγως των χαρακτηριστικών του ακινήτου και της τοποθεσίας στην οποία βρίσκονται.

***Το προεξοφλητικό επιτόκιο αποτελεί το επιτόκιο με το οποίο προεξοφλούνται οι μελλοντικές ταμειακές ροές στην παρούσα αξία τους κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης Εισοδήματος μέσω χρήσης της μεθόδου Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF). Υπολογίζεται ως το άθροισμα μιας απόδοσης χωρίς κίνδυνο (risk-free rate) και ενός επιπρόσθετου ποσοστού κινδύνου (risk premium), το οποίο εκτιμάται βάσει διαφόρων παραγόντων αλλά και εκάστοτε συνθηκών αγοράς.

****Ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη προκύπτει από συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων και χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του ενιαίου συντελεστή απόδοσης στη λήξη (απόδοση εξόδου) στη Μέθοδο Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF). Ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη εκφράζει τα ετήσια μισθώματα ως ποσοστό επί της αγοραίας αξίας του ακινήτου. Για τον προσδιορισμό του ενιαίου συντελεστή απόδοσης στη λήξη (απόδοση εξόδου) κάθε ακινήτου λήφθηκαν υπόψη τα γενικά επίπεδα αποδόσεων στην ελληνική κτηματαγορά ανά κατηγορία ακινήτου. Αυτά προκύπτουν από στοιχεία πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων τα οποία δημοσιοποιούνται, καθώς και από τη βάση δεδομένων του ανεξάρτητου εκτιμητή.

31.12.2021									
A/A	Ακίνητο	Αξία Αποτίμησης (ποσά σε €)	Εκτιμητής	Ημερομηνία Αυτοψίας**	Κρίσιμη Ημερομηνία Αποτίμησης	Ημερομηνία Έκθεσης Αποτίμησης	Μεθοδολογία Αποτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο** *	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη (%)****
1	Πειραιώς και Φλέμινγκ, Αγ. Ιωάννης Ρέντης	16.194.759	Savills Hellas I.K.E.	10.12.2021	31.12.2021	22.02.2022	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8,25%	7,25%
2	Γεωργικής Σχολής 89, Θεσσαλονίκη	45.717.216	Savills Hellas I.K.E.	21.12.2021	31.12.2021	22.02.2022	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8,50%	7,25%
3	13ο χλμ Ε.Ο. Ιωαννίνων Αθηνών, Ιωάννινα	12.840.979	Savills Hellas I.K.E.	05.01.2021	31.12.2021	22.02.2022	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9,00%	7,75%
4	Βεργίνας 1, Λευκωσία	33.063.263	Savills Hellas I.K.E.	16.12.2021	31.12.2021	22.02.2022	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8,00%	6,75%
5	216 Okolonraster Pat, Σόφια	45.162.836	Savills Hellas I.K.E.	22.12.2021	31.12.2021	22.02.2022	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9,50%	8,00%
6	Θέση Πάτημα, Σχηματάρι	26.058.161	Savills Hellas I.K.E.	21.12.2020	31.12.2021	22.02.2022	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9,25%	8,50%
7	53ο χλμ Εθνικής οδού Αθηνών	9.487.271	Savills Hellas I.K.E.	10.12.2021	31.12.2021	22.02.2022	80% μέθοδος προεξόφλησης των	9,75%	8,75%

31.12.2021									
A/A	Ακίνητο	Αξία Αποτίμησης (ποσά σε €)	Εκτιμητής	Ημερομηνία Αυτοψίας**	Κρίσιμη Ημερομηνία Αποτίμησης	Ημερομηνία Έκθεσης Αποτίμησης	Μεθοδολογία Αποτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο** *	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη (%)****
	Λαμίας, Οινόφυτα						μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων)		
8	Λεωφ. Αθηνών - Πειραιώς 86, Πειραιάς	21.047.404	Savills Hellas I.K.E.	08.12.2021	31.12.2021	22.02.2022	100% Υπολειμματική Μέθοδος		
	Σύνολο	209.571.889							

Πηγή: Εκθέσεις αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων, Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της υποδωδεκάμηνης χρήσης 2021

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

** Σε περιπτώσεις ακινήτων/ χαρτοφυλακίων που αποτιμώνται κατ' εξακολούθηση, όπως αυτά του Ομίλου, οι αυτοψίες είθισται να πραγματοποιούνται είτε ανά έτος είτε ανά δύο έτη, κατά την κρίση του εκτιμητή, αναλόγως των χαρακτηριστικών του ακινήτου και της τοποθεσίας στην οποία βρίσκονται.

***Το προεξοφλητικό επιτόκιο αποτελεί το επιτόκιο με το οποίο προεξοφλούνται οι μελλοντικές ταμειακές ροές στην παρούσα αξία τους κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης Εισοδήματος μέσω χρήσης της μεθόδου Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF). Υπολογίζεται ως το άθροισμα μιας απόδοσης χωρίς κίνδυνο (risk-free rate) και ενός επιπρόσθετου ποσοστού κινδύνου (risk premium), το οποίο εκτιμάται βάσει διαφόρων παραγόντων αλλά και εκάστοτε συνθηκών αγοράς.

****Ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη προκύπτει από συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων και χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του ενιαίου συντελεστή απόδοσης στη λήξη (απόδοση εξόδου) στη Μέθοδο Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF). Ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη εκφράζει τα ετήσια μισθώματα ως ποσοστό επί της αγοραίας αξίας του ακινήτου. Για τον προσδιορισμό του ενιαίου συντελεστή απόδοσης στη λήξη (απόδοση εξόδου) κάθε ακινήτου λήφθηκαν υπόψη τα γενικά επίπεδα αποδόσεων στην ελληνική κτηματαγορά ανά κατηγορία ακινήτου. Αυτά προκύπτουν από στοιχεία πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων τα οποία δημοσιοποιούνται, καθώς και από τη βάση δεδομένων του ανεξάρτητου εκτιμητή.

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθενται οι Εκτιμηθείσες Αξίες την 31.12.2022 και την 30.06.2023, καθώς και η σχετική μεταβολή:

Διεύθυνση Ακινήτου	31.12.2022 (ποσά σε €χιλ.)	30.06.2023 (ποσά σε €χιλ.)	Διαφορά (ποσά σε €χιλ.)
Πειραιώς και Φλέμινγκ, Αγ. Ιωάννης Ρέντης	14.783	14.352	(431)
Γεωργικής Σχολής 89, Θεσσαλονίκη	46.860	48.291	1.432
13ο χλμ Ε.Ο. Ιωαννίνων Αθηνών, Ιωάννινα	13.953	20.266	6.313 ⁽¹⁾
Βεργίνας 1, Λευκωσία	33.209	33.721	512
216 Okolovraster Pat, Σόφια	45.591	47.330	1.739
Θέση Πάτημα, Σχηματάρι	27.439	28.296	857
53ο χλμ Εθνικής οδού Αθηνών Λαμίας, Οινόφυτα	10.454	10.765	311
Λεωφ. Αθηνών - Πειραιώς 86, Πειραιάς	31.477	31.724	246
Γεωργικής Σχολής 69, Θεσσαλονίκη	56.162	58.158	1.997

Ζήνωνος, Δουκίσσης Πλακεντίας & Πλατεία Φλύας, Χαλάνδρι	8.789	9.053	265
Ακτής Δυμαίων & Άνθειας, Πάτρα	-	9.003	-
Θέση Λαχίδια Βαμβακιάς, Ελευσίνα	-	8.319	-
8ο χλμ. Παλαιάς Εθνικής Οδού Λάρισας, Νίκαια, Λάρισα	-	10.711	-
Σύνολο	288.717	329.989	13.239⁽²⁾

Πηγή: Εκθέσεις Εκτίμησης

- (1) Η μεταβολή που καταγράφεται στην Εκτιμηθείσα Αξία του ακινήτου επί του 13ου χλμ της Ε.Ο. Ιωαννίνων - Θεσσαλονίκης μεταξύ των δυο περιόδων, οφείλεται α) στην απόκτηση της υπολειπόμενης οικοπεδικής επιφάνειας καθώς και κτίσματος που μισθώνεται στις εταιρείες The Mart και Jumbo και β) στην εμπορική αξιοποίηση επιφανειών που απελευθέρωσε ο μισθώτης Housemarket (IKEA) και της μίσθωσης αυτών σε τρεις εμπορικές επιχειρήσεις (PEPCO, LC Waikiki και LPP).
- (2) Αφορά τη συνολική μεταβολή μεταξύ των Εκτιμηθεισών Αξιών κατά τη 31.12.2022 και την 30.06.2023 και δεν περιλαμβάνει τα ακίνητα σε Πάτρα, Ελευσίνα και Λάρισα.

Μη λαμβανομένων υπόψη των κερδών από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες, τα αποτελέσματα προ φόρων του Ομίλου θα ανέρχονταν σε κέρδη ύψους €11.530 χιλ. για τη χρήση 2022 και κέρδη ύψους €5.495 χιλ. για την περίοδο 01.01-30.06.2023.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι:

- i) Οι Εκθέσεις Εκτίμησης με ημερομηνίες εκτίμησης 31.12.2021, 31.12.2022 και 30.06.2023 έχουν συνταχθεί από Ανεξάρτητους Εκτιμητές
- ii) Όλες οι πληροφορίες των ακινήτων που είναι απαραίτητες για το σκοπό της εκτίμησης του Χαρτοφυλακίου παρατίθενται στις προαναφερθείσες Εκθέσεις Εκτίμησης
- iii) Η σχετική πληροφόρηση περιλαμβάνεται:
- (1) ως προς την Εκτιμηθείσα Αξία και την αναλυτική παρουσίαση του Χαρτοφυλακίου, στην Κατάσταση Επενδύσεων 31.12.2021, 31.12.2022 και 30.06.2023 (οι καταστάσεις επενδύσεων με ημερομηνία 30.06.2023 και 31.12.2022 βρίσκονται στη διάθεση του κοινού - βλ. ενότητα 3.25 «Διαθέσιμα Έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου)
- (2) ως προς τις λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν σχετικά με τα ακίνητα του Ομίλου στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 12.07.- 31.12.2021 και 01.01-31.12.2022 οι οποίες είναι έγγραφα στη διάθεση του κοινού (βλ. ενότητα 3.25 «Διαθέσιμα Έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου)
- (3) ως προς τις λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν κατά την 30.06.2023 σχετικά με τα ακίνητα του Ομίλου στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, οι οποίες είναι έγγραφο στη διάθεση του κοινού (βλ. ενότητα 3.25 «Διαθέσιμα Έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου)

Σχετικά με τη δήλωση συναίνεσης των Ανεξάρτητων Εκτιμητών βλ. ενότητα 3.1.3 «Ανεξάρτητοι Εκτιμητές» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Η Εταιρεία βεβαιώνει ότι οι ανωτέρω πληροφορίες έχουν αναπαραχθεί πιστά και ότι, εξ όσων γνωρίζει και είναι σε θέση να βεβαιώσει, με βάση τις πληροφορίες που έχουν δημοσιευθεί κατά την αναπαραγωγή των Εκθέσεων Εκτίμησης στο Ενημερωτικό Δελτίο, δεν υπήρξαν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες στο Ενημερωτικό Δελτίο πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

Επίσης, η Εταιρεία δηλώνει πως δεν έχει επέλθει σημαντική αλλαγή στην Εκτιμηθείσα Αξία από την ημερομηνία των πιο πρόσφατων Εκθέσεων Εκτίμησης (30.06.2023) έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

3.5 Επενδύσεις

3.5.1 Επενδύσεις Χρήσης 2021 και έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου

Σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία από την ΑΕΕΑΠ ή από τις εταιρίες που περιλαμβάνονται στο άρθρο 22 παρ. 3(δ) και (στ) του Νόμου ΑΕΕΑΠ υπόκεινται σε αποτίμηση από τον ανεξάρτητο νόμιμο εκτιμητή. Η αποτίμηση πρέπει να λαμβάνει υπόψη όλα τα γεγονότα που θα μπορούσαν πριν από την έναρξη αυτής της ιδιοκτησίας στο χαρτοφυλάκιο ΑΕΕΑΠ, να επηρεάσουν την αξία της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας. Η εκτίμηση είναι δεσμευτική υπό την έννοια ότι το αντίτιμο που δύναται να καταβληθεί από την ΑΕΕΑΠ ώστε να αποκτήσει το περιουσιακό στοιχείο μπορεί να είναι χαμηλότερο από την αξία του περιουσιακού στοιχείου, όπως καθορίστηκε αυτή από τον εκτιμητή, αλλά δεν μπορεί να την υπερβαίνει κατά ποσοστό ανώτερο του 5% της αξίας αυτής (βλέπε σχετικά ενότητα 3.11 «Θεσμικό Πλαίσιο»).

Από τη σύσταση της Εταιρείας και έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, ο Όμιλος έχει ολοκληρώσει τις κάτωθι σημαντικές επενδύσεις:

- Την 20.12.2021 η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή συμφωνητικού αγοράς του 50% των μετοχών, ήτοι 10.250 μετοχών ονομαστικής αξίας €100,00 εκάστης, της POLIKENCO ΑΕ, ιδιοκτήτριας γεωτεμαχίου στην Πάτρα (ακίνητο υπό Α/Α (Β) 6 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023). Η εν λόγω απόκτηση χρηματοδοτήθηκε με τραπεζικό δανεισμό. Η αξία των προς απόκτηση μετοχών αποτιμήθηκαν την 27.10.2021 από ανεξάρτητο ορκωτό ελεγκτή (RSM Greece ΑΕ. ΑΜ 104) στο ποσό των €2,05 εκατ. και αποκτήθηκαν έναντι τιμήματος €2,1 εκατ. από την πωλήτρια και αντισυμβαλλόμενη στο συμφωνητικό HOUSEMARKET ΑΕ, ήτοι εντός του επιτρεπτού εύρους που ορίζει ο Νόμος ΑΕΕΑΠ. Την 29.05.2023 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά από την TEN BRINKE HELLAS του υπόλοιπου 50% των μετοχών της POLIKENCO ΑΕ, καθώς και του δικαιώματος προτίμησης της TEN BRINKE HELLAS, επί των νέων μετοχών που θα εκδίδονταν, σε συνέχεια της από 30.03.2023 απόφασης της ΕΓΣ της POLIKENCO ΑΕ με την οποία αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της POLIKENCO ΑΕ κατά €2 εκατ., το οποίο η Εταιρεία δεν άσκησε (βλ. ενότητα 3.4.2, «Σημαντικά Γεγονότα στην Εξέλιξη του Ομίλου»). Η εν λόγω απόκτηση χρηματοδοτήθηκε με τραπεζικό δανεισμό. Η αξία των προς απόκτηση μετοχών αποτιμήθηκαν την 15.05.2023 από ανεξάρτητο ορκωτό ελεγκτή (RSM Greece ΑΕ. ΑΜ 104) στο ποσό των €3,24 εκατ. και αποκτήθηκαν έναντι τιμήματος €3,15 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων και των εξόδων απόκτησης) από την TEN BRINKE HELLAS ΑΕ, ήτοι εντός του επιτρεπτού εύρους που ορίζει ο Νόμος ΑΕΕΑΠ. Ως αποτέλεσμα της συναλλαγής αυτής, η Εταιρεία κατέστη η μοναδική μέτοχος της POLIKENCO ΑΕ (βλ. ενότητα 3.9 «Οργανωτική Δομή»). Σχετικά με το υπό ανέγερση εμπορικό πάρκο συνολικής Μ.Ε.Ε. 17,0 χιλ. τ.μ. στην Πάτρα, το οποίο ανήκει στην εταιρεία POLIKENCO ΑΕ, βλ. ενότητα 3.5.2 «Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις».
- Την 20.12.2021 η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή συμφωνητικού αγοράς του 50% των μετοχών ήτοι 3.250 μετοχών ονομαστικής αξίας €100,00 εκάστης, της εταιρείας ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ ιδιοκτήτριας γεωτεμαχίου στο Ηράκλειο Κρήτης (ακίνητο υπό Α/Α (Β) 5 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023). Η εν λόγω απόκτηση χρηματοδοτήθηκε με τραπεζικό δανεισμό. Η αξία των προς απόκτηση μετοχών αποτιμήθηκαν την 27.10.2021 από ανεξάρτητο ορκωτό ελεγκτή (RSM Greece ΑΕ. ΑΜ 104) στο ποσό των €3,1 εκατ. και αποκτήθηκαν έναντι τιμήματος €3,3 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων και των εξόδων απόκτησης) από την πωλήτρια και αντισυμβαλλόμενη στο συμφωνητικό HOUSEMARKET ΑΕ, ήτοι εντός του επιτρεπτού εύρους που ορίζει ο Νόμος ΑΕΕΑΠ. Σχετικά με σκοπούμενη επένδυση αναφορικά με ανάπτυξη εμπορικού πάρκου κυριότητας της ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ βλ. ενότητα 3.5.2 «Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις».
- Την 20.12.2021 η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή συμφωνητικού αγοράς του 50% των μετοχών, ήτοι 4.125 μετοχών, ονομαστικής αξίας €100,00 εκάστης, της εταιρείας SEVAS TEN ΑΕ ιδιοκτήτριας γεωτεμαχίου επιφάνειας 32.379 τ.μ. που ευρίσκεται στα Σπάτα Αττικής (ακίνητο υπό Α/Α (Β) 7 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023). Η εν λόγω απόκτηση χρηματοδοτήθηκε με τραπεζικό δανεισμό. Η αξία των προς απόκτηση μετοχών αποτιμήθηκαν την 27.10.2021 από ανεξάρτητο ορκωτό ελεγκτή (RSM Greece ΑΕ. ΑΜ 104) στο ποσό των €1,7 εκατ. και αποκτήθηκαν έναντι τιμήματος €1,7 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων και των εξόδων απόκτησης) από την πωλήτρια HOUSEMARKET ΑΕ, ήτοι εντός του επιτρεπτού εύρους που ορίζει ο Νόμος

ΑΕΕΑΠ. Επί του ακινήτου σχεδιάζεται να αναπτυχθεί Εμπορικό Ακίνητο συνολικής επιφάνειας 9.710 τ.μ. (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.2 «Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις»).

- Την 31.12.2021 η Εταιρεία απέκτησε από την PROSPERE VASTGOED ADVIES BV, μη συνδεδεμένη εταιρία με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, το 100% των μετοχών της εταιρείας BERSENCO MAE, ιδιοκτήτριας εμπορικού πάρκου στην Λεωφόρο Αθηνών – Πειραιώς 86 έναντι €18,4 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων και των εξόδων απόκτησης) (ακίνητο υπό Α/Α (Β) 4 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023). Η αξία των προς απόκτηση μετοχών αποτιμήθηκαν την 31.12.2021 από ανεξάρτητο ορκωτό ελεγκτή (RSM Greece AE. AM 104) στο ποσό των €18,6 εκατ. Η χρηματοδότηση της επένδυσης πραγματοποιήθηκε μέσω τραπεζικού δανεισμού. Σχετικά με την περιγραφή του ακινήτου βλ. ενότητα 3.4.4.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων του Ομίλου», υποενότητα «Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου», «Λεωφόρος Αθηνών - Πειραιώς 86 (πρώην 54), Πειραιάς – Εμπορικό Πάρκο».
- Την 18.02.2022, η Εταιρεία προχώρησε στην ολοκλήρωση της αγοράς από την PRADERA HOLDCO SARL, μη συνδεδεμένη εταιρία με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε., ιδιοκτήτριας του εμπορικού πάρκου FLORIDA1 στη Θεσσαλονίκη (ακίνητο υπό Α/Α (Β) 8 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023). Η αξία των προς απόκτηση μετοχών αποτιμήθηκαν την 16.02.2022 από ανεξάρτητο ορκωτό ελεγκτή (RSM Greece AE. AM 104) στο ποσό των €36,4 εκατ. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. ανήλθε σε €37,2 εκατ (συμπεριλαμβανομένων και των εξόδων απόκτησης), ήτοι εντός του επιτρεπτού εύρους που ορίζει ο Νόμος ΑΕΕΑΠ. Η χρηματοδότηση της επένδυσης πραγματοποιήθηκε μέσω τραπεζικού δανεισμού. Σχετικά με την περιγραφή του ακινήτου βλ. ενότητα 3.4.4.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων του Ομίλου», υποενότητα «Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου», «Γεωργικής Σχολής 69, Θεσσαλονίκη – Εμπορικό πάρκο FLORIDA1».
- Την 29.12.2022, η Εταιρεία προχώρησε στην ολοκλήρωση της αγοράς από την PROSPERE VASTGOED ADVIES BV, μη συνδεδεμένη εταιρία με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας VOLYRENCO Μ.Α.Ε., ιδιοκτήτριας εμπορικού πάρκου στο Χαλάνδρι (ακίνητο υπό Α/Α (Β) 10 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023). Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση του 100% των μετοχών της VOLYRENCO Μ.Α.Ε. ανήλθε σε €6,3 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων και των εξόδων απόκτησης), ήτοι εντός του επιτρεπτού εύρους που ορίζει ο Νόμος ΑΕΕΑΠ. Η εν λόγω απόκτηση χρηματοδοτήθηκε με τραπεζικό δανεισμό. Η αξία των προς απόκτηση μετοχών αποτιμήθηκαν την 29.12.2022 από ανεξάρτητο ορκωτό ελεγκτή (RSM Greece AE. AM 104) στο ποσό των €8,57 εκατ. Σχετικά με την περιγραφή του ακινήτου βλ. ενότητα 3.4.4.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων του Ομίλου», υποενότητα «Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου», «Ζήνωνος, Δουκίσσης Πλακεντίας & Πλατεία Φλύας, Χαλάνδρι – Εμπορικό Πάρκο».
- Στις 30.06.2023, η Εταιρεία απέκτησε από τη HOUSEMARKET ΑΕ πενήντα εννεά (59) οριζόντιες ιδιοκτησίες σε εμπορικό πάρκο, που βρίσκεται στη Λάρισα καθώς και δύο (2) αγροτεμάχια (ακίνητο υπό Α/Α (Α) 6 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023). Η εν λόγω απόκτηση χρηματοδοτήθηκε με τραπεζικό δανεισμό. Η αξία των ανωτέρω αποτιμήθηκε την 03.07.2023 από την Savills Hellas I.K.E. στο ποσό των €10,7 εκατ. και αποκτήθηκαν έναντι τιμήματος €10,1 εκατ (συμπεριλαμβανομένων και των εξόδων απόκτησης), ήτοι εντός του επιτρεπτού εύρους που ορίζει ο Νόμος ΑΕΕΑΠ. Σχετικά με την περιγραφή του ακινήτου βλ. ενότητα 3.4.4.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων του Ομίλου», υποενότητα «Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου», «8ο χλμ. Παλαιάς Εθνικής Οδού Λάρισας, Νίκαια, Λάρισα – Εμπορικό Πάρκο» Την 30.06.2023, η Εταιρεία απέκτησε από την HOUSEMARKET ΑΕ τις υπόλοιπες τέσσερις (4) οριζόντιες ιδιοκτησίες του εμπορικού πάρκου που κατέχει ήδη η Εταιρεία στα Ιωάννινα (ακίνητο υπό Α/Α (Α) 2 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023). Η εν λόγω απόκτηση χρηματοδοτήθηκε με τραπεζικό δανεισμό. Η αξία των ανωτέρω αποτιμήθηκε την 03.07.2023 από την Savills Hellas I.K.E. στο ποσό των €3,9 εκατ. και αποκτήθηκαν έναντι τιμήματος €3,4 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων και των εξόδων απόκτησης), ήτοι εντός του επιτρεπτού εύρους που ορίζει ο Νόμος ΑΕΕΑΠ. Σχετικά με την περιγραφή του ακινήτου βλ. ενότητα 3.4.4.1 «Ανάλυση του

Χαρτοφυλακίου Ακινήτων του Ομίλου», υποενότητα «Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου», «13ο χλμ. Εθνικής Οδού Αθηνών Ιωαννίνων, Ιωάννινα – Εμπορικό Πάρκο».

- Στις 30.06.2023, η Εταιρεία απέκτησε μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και εισφοράς σε είδους από την ΑΥΤΟΗΕΛΛΑΣ οικοπέδο συνολικής επιφάνειας 45.408 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια βιομηχανικών αποθηκών συνολικής Μ.Ε.Ε. 15.962 τ.μ. στην θέση Λαχίδια Βαμβακιάς στην Ελευσίνα (ακίνητο υπό Α/Α (Α) 5 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023 - για περισσότερες λεπτομέρειες δείτε ενότητα «3.4.2 Σημαντικά Γεγονότα στην Εξέλιξη του Ομίλου» και ενότητα 3.4.4.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων του Ομίλου», υποενότητα «Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου», «Θέση Λαχίδια Βαμβακιάς, Ελευσίνα – Κέντρο Logistics»).

3.5.2 Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις

Σημαντικές Επενδύσεις στο Στάδιο της Υλοποίησης κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου

- Βρίσκεται υπό ανέγερση εμπορικό πάρκο συνολικής Μ.Ε.Ε. 17,1 χιλ. τ.μ. στην Πάτρα, το οποίο ανήκει στην θυγατρική εταιρεία ΡΟΛΙΚΕΝCO ΑΕ (ακίνητο υπό Α/Α (Β) 6 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023). Το 42% των διαθέσιμων εμπορικών χώρων έχει ήδη συμφωνηθεί να μισθωθεί από την HOUSEMARKET ΑΕ για τη λειτουργία καταστήματος ΙΚΕΑ μεσαίου μεγέθους κατόπιν την ολοκλήρωσης του εμπορικού πάρκου. Η ολοκλήρωσή του εκτιμάται το 4^ο τρίμηνο του 2024. Το συνολικό κόστος αναμένεται να ανέλθει σε περίπου €27 εκατ. και αναμένεται να χρηματοδοτηθεί μέσω ιδίων κεφαλαίων και τραπεζικού δανεισμού. Για περισσότερες λεπτομέρειες δείτε ενότητα 3.4.2 «Σημαντικά Γεγονότα στην Εξέλιξη του Ομίλου» και ενότητα 3.4.4.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων του Ομίλου», υποενότητα «Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου», «Ακτής Δυμαίων & Άνθειας, Πάτρα – Εμπορικό Πάρκο (Υπό Ανέγερση)»).

Σημαντικές Επενδύσεις για τις οποίες έχουν ήδη αναληφθεί ισχυρές δεσμεύσεις

- Την 01.07.2020 η HOUSEMARKET ΑΕ, με την ιδιότητα του ιδρυτή μετόχου και για λογαριασμό της υπό ίδρυση τότε Εταιρείας, είχε συνάψει συμφωνία μετόχων με την εταιρεία TEN BRINKE GREECE HOLDING B.V. με σκοπό την εκτέλεση του επιχειρηματικού σχεδίου της τελευταίας, το οποίο συνίσταται στην ανάπτυξη και ανοικοδόμηση οικοπέδου 42.281 τ.μ. στο Ηράκλειο Κρήτης (ακίνητο υπό Α/Α (Β) 5 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023), του οποίου η ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ (βλ. ενότητα 3.9 «Οργανωτική Δομή») αποτελεί την αποκλειστική κυρία, νομέα και κάτοχο. Επί του ακινήτου θα αναπτυχθεί εμπορικό ακίνητο συνολικής επιφάνειας 14.700 τ.μ. και διαθέσιμων εμπορικών χώρων επιφάνειας 11.290 τ.μ. Το 65% των διαθέσιμων εμπορικών χώρων έχει ήδη συμφωνηθεί να μισθωθεί από την HOUSEMARKET ΑΕ για τη λειτουργία καταστήματος ΙΚΕΑ μεσαίου μεγέθους. Η ολοκλήρωση του εν λόγω έργου εκτιμάται για το 4^ο τρίμηνο του 2024 και το συνολικό κόστος αναμένεται να ανέλθει σε περίπου €21 εκατ., το οποίο αναμένεται να χρηματοδοτηθεί μέσω ιδίων κεφαλαίων και τραπεζικού δανεισμού. Σχετικά με τη Συμφωνία Μετόχων με την TEN BRINKE GREECE HOLDING B.V. (βλ. ενότητα 3.13.4 «Λοιπές Συμβάσεις» - «Συμφωνία Μετόχων με την TEN BRINKE GREECE HOLDING B.V. ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ»).
- Με την από 18.02.2022 τροποποιητική συμφωνία και κωδικοποίηση του από 15.07.2021 μνημονίου επιχειρηματικής συνεργασίας και συμφωνίας μετόχων, μεταξύ του μετόχου της εταιρείας¹⁹ ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (με διακριτικό τίτλο RECON ΑΕ), της Εταιρείας, και της HOUSEMARKET ΑΕ, συμφωνήθηκε να εισέλθει η Εταιρεία στο μετοχικό κεφάλαιο της ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (βλ. ενότητα 3.9 «Οργανωτική Δομή») με ποσοστό 50% μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου ύψους €132.000 με έκδοση 132.000 μετοχών ονομαστικής αξίας €1,00 και με τιμή διάθεσης €15,152 (€1.868.064 υπέρ

¹⁹ Ο μοναδικός μέτοχος της εταιρείας, πριν τη συμμετοχή της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ ήταν φυσικό πρόσωπο, μη συνδεδεμένο με την Εταιρεία και τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24. Μετά την απόκτηση του 50% των μετοχών της ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, η μετοχική σύνθεση της εταιρείας είναι TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ 50% - Ελισάβετ Χριστίνα Τσιγαρίδη 50%.

το άρτιο), κάτι το οποίο ολοκληρώθηκε την 08.03.2022, ενώ το υπόλοιπο 50% θα παραμείνει στην κατοχή της τότε μοναδικής μετόχου. Σκοπός του μνημονίου αποτελεί η ρύθμιση της εμπορικής συνεργασίας για την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου και την απόκτηση του συνόλου των μετοχών εκδόσεως της ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ από την Εταιρεία. Το επενδυτικό σχέδιο αφορά αφενός την αγορά αγροτεμαχίων συνολικής επιφάνειας 122.462 τ.μ. στην περιοχή Στρίφι της Ελευσίνας τμηματικά και αφετέρου την ανέγερση κτιρίου logistics και την μετέπειτα μίσθωσή του (ακίνητο υπό Α/Α (Β) 9 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023). Η εταιρεία ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ έχει ήδη από την 07.10.2020 προβεί στην υπογραφή ιδιωτικού συμφωνητικού επαγγελματικής μίσθωσης με την εταιρεία «DIXONS SOUTH – EAST EUROPE ΑΕΒΕ», το οποίο θα ενεργοποιηθεί κατά την παράδοση του κέντρου logistics (σχετικά με το μνημόνιο επιχειρηματικής συνεργασίας για την εταιρεία ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (βλ. επιπλέον ενότητα 3.13.4 «Λοιπές Σημαντικές Συμβάσεις»). Ο προϋπολογισμός της επένδυσης, η οποία θα καλυφθεί εξ' ολοκλήρου από την Εταιρεία, αναμένεται να ανέλθει στα €45 εκατ., χρηματοδοτούμενο μέσω ιδίων κεφαλαίων και τραπεζικού δανεισμού. Η ημερομηνία αποπεράτωσης εκτιμάται στο 3^ο τρίμηνο του 2025.

- Στις 08.06.2021 η FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ υπέγραψε μνημόνιο συνεργασίας (Memorandum of Understanding) με την εταιρεία LAMDA Development S.A., για την απόκτηση ακινήτου με σκοπό την υλοποίηση ενός εμπορικού πάρκου, αποτελούμενο από καταστήματα μεγάλης επιφάνειας (big boxes). Το εμπορικό πάρκο θα ανεγερθεί εντός του εμπορικού κέντρου που θα αναπτύξει η LAMDA Development S.A. στο Ελληνικό, στην περιοχή της Λεωφόρου Βουλιαγμένης, το οποίο εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί εντός του 1^ο τρίμηνο του 2027 και το συνολικό κόστος για την Εταιρεία αναμένεται να ανέλθει σε περίπου €68 εκατ. Το ακίνητο που πρόκειται να αποκτηθεί θα είναι ελεύθερο παντός βαρών, πλην της υποθήκης/προσημείωσης υποθήκης Α' σειράς προς εξασφάλιση χρηματοδότησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. μέχρι την ολοσχερή εξόφληση του ανταλλάγματος της αγοραπωλησίας του ακινήτου. Η οριστική μεταβίβαση του ακινήτου, τελεί υπό τις αναβλητικές αιρέσεις που πρέπει να εκπληρωθούν από πλευράς της LAMDA Development S.A. Σημειώνεται ότι στο μνημόνιο που υπογράφηκε, υπάρχει όρος περί δικαιώματος υποκατάστασης της FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ από την Εταιρεία στο σύνολο των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων που απορρέουν από το μνημόνιο, χωρίς τη συναίνεση της LAMDA Development S.A.
- Την 28.09.2022 μεταξύ της Εταιρείας και της TEN BRINKE HELLAS, οι οποίες συμμετέχουν με 50% έκαστη στο μετοχικό κεφάλαιο της SEVAS TEN AE, υπογράφηκε συμφωνία μετόχων, με αντικείμενο τη ρύθμιση των σχέσεων των μετόχων στην SEVAS TEN AE και την εκτέλεση του επιχειρηματικού σκοπού της τελευταίας, ο οποίος αφορά την ανάπτυξη του ακινήτου ιδιοκτησίας της SEVAS TEN AE, που βρίσκεται στο Δήμο Σπάτων Αττικής, συνολικής έκτασης 32.379 τ.μ., με την ανέγερση εμπορικού πάρκου, επιφάνειας περίπου 9.700 τ.μ. (ακίνητο υπό Α/Α (Β) 7 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023). Ο προϋπολογισμός του έργου αναμένεται στο ποσό των €17,7 εκατ. και αναμένεται να χρηματοδοτηθεί με ίδια κεφάλαια και τραπεζικό δανεισμό. Στη συμφωνία μετόχων συμβλήθηκε και η εταιρεία TEN BRINKE GREECE HOLDING B.V., ως εγγυήτρια της προσήκουσας εκπλήρωσης των υποχρεώσεων της TEN BRINKE HELLAS από την εν λόγω συμφωνία. Αναλυτικότερα βλέπε ενότητα 3.13.4 «Λοιπές Σημαντικές Συμβάσεις», «Συμφωνία Μετόχων με την TEN BRINKE HELLAS (SEVAS TEN AE)». Η ολοκλήρωση του εν λόγω έργου εκτιμάται στο 2^ο τρίμηνο του 2025.
- Την 30.06.2023 η Εταιρεία απέκτησε από την HOUSEMARKET AE τις υπόλοιπες τέσσερις (4) οριζόντιες ιδιοκτησίες του εμπορικού πάρκου που κατέχει ήδη η Εταιρεία στα Ιωάννινα (ακίνητο υπό Α/Α (Α) 2 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023). Δεδομένης της ύπαρξης εν ισχύ οικοδομικής άδειας και με βάση τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις που δίνουν την δυνατότητα δόμησης μέχρι 17.840 τ.μ., η Εταιρεία θα επεκτείνει τους εμπορικούς χώρους με την ανέγερση νέου κτίσματος συνολικής Μ.Ε.Ε. 6.000 τ.μ. Το έργο δρομολογείται προς έναρξη των εργασιών το 1ο τρίμηνο του 2025 και εκτίμηση διάρκειας αυτών 18 μήνες, με εκτιμώμενο προϋπολογισμό το ποσό των €4,8 εκατ. Το έργο θα χρηματοδοτηθεί με ίδια κεφάλαια και τραπεζικό δανεισμό.

- Την 30.06.2023 η Εταιρεία απέκτησε μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και εισφοράς σε είδους από την ΑΥΤΟΗΕΛΛΑΣ οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 45.408 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια βιομηχανικών αποθηκών συνολικής Μ.Ε.Ε. 15.962 τ.μ. στην θέση Λαχίδια Βαμβακιάς στην Ελευσίνα. Με βάση τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, υπάρχει δυνατότητα αξιοποίησης υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης, με δυνατότητα ανέγερσης βιομηχανικού και αποθηκευτικού κτίσματος συνολικής επιφάνειας 37.879 τ.μ., το οποίο η Εταιρεία θα αξιοποιήσει μέσω της κατασκευής ενός νέου σύγχρονου logistics center επιφάνειας 21.158 τ.μ. Το έργο δρομολογείται προς έναρξη των εργασιών το 1ο τρίμηνο του 2025 και εκτίμηση διάρκειας αυτών 18 μήνες, με εκτιμώμενο προϋπολογισμό το ποσό των €15,1 εκατ. Το έργο θα χρηματοδοτηθεί με ίδια κεφάλαια και τραπεζικό δανεισμό.
- Την 10.10.2023 η Εταιρεία υπέγραψε, ως αγοράστρια, με την REDS AE ως πωλήτρια, τη Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. για την πώληση και μεταβίβαση του 100% των μετοχών της εταιρείας ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε., ιδιοκτήτριας και διαχειρίστριας του SMART PARK. Στη Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. προβλέπεται ότι η ολοκλήρωση της συναλλαγής θα λάβει χώρα με την εκπλήρωση ορισμένων προϋποθέσεων που έχουν τεθεί, εντός του Δεκεμβρίου 2023. Η συναλλαγή τελεί υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης της REDS AE, η οποία έχει συγκληθεί για την 31.10.2023. Το τίμημα έχει προσωρινά οριστεί, σύμφωνα με τον ισολογισμό της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. με ημερομηνία 31.08.2023, σε €93 εκατ. (μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης) και θα χρηματοδοτηθεί από τα καθαρά έσοδα της Αύξησης (υπό την προϋπόθεση της επιτυχούς ολοκλήρωσης αυτής) και από τραπεζικό δανεισμό. Το τίμημα θα οριστικοποιηθεί στο κλείσιμο της συναλλαγής όπως προβλέπεται από την σχετική Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. (Για περισσότερες πληροφορίες καθώς και για την επίδραση της συναλλαγής βλ. σχετικά ενότητα 3.19 «Άτυπες (Pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες» και ενότητα 3.13.4 «Λοιπές Συμβάσεις»). Με την απόκτηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. περιέρχεται στο Χαρτοφυλάκιο, το εμπορικό πάρκο SMART PARK. Το SMART PARK διαθέτει Μ.Ε.Ε. 50.592 τ.μ., χώρους πρασίνου περίπου 30.000 τ.μ. καθώς και 1.500 θέσεις στάθμευσης, ενώ η συνολική Μ.Ε.Ε. του είναι πλήρως μισθωμένη. Επομένως, υπό την προϋπόθεση ολοκλήρωσης της συναλλαγής και την απόκτηση του παραπάνω ακινήτου, το Χαρτοφυλάκιο θα αποτελείται από δεκατέσσερα (14) ακίνητα, συνολικής εύλογης αξίας €457 εκατ. περίπου (για το SMART PARK λαμβάνεται υπόψη εκτίμηση Ανεξάρτητου Εκτιμητή με ημερομηνία 31.08.2023), συνολικής Μ.Ε.Ε. περίπου 342 χιλ. τ.μ. και ετησιοποιημένα μισθώματα €32 εκατ. (με ημερομηνία αναφοράς την 31.08.2023).

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι η Εταιρεία δεν έχει συνάψει νομικά δεσμευτική συμφωνία και δεν έχει αναλάβει ισχυρή δέσμευση για την υλοποίηση τρεχουσών και μελλοντικών επενδύσεων, ήτοι ενσώματες ή ασώματες ακινητοποιήσεις, εξαγορές εταιρειών, ακινήτων και μετοχικές συμμετοχές, πλην των ανωτέρω αναφερόμενων.

Για την πληροφόρηση της ενότητας 3.5 «Επενδύσεις» έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ΕΥ, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 (Αναθεωρημένο), όπως περιγράφονται στην από 24.10.2023 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.6 Περιβαλλοντικές Ρυθμίσεις και Σχετικά Θέματα

Οι δραστηριότητες και τα ακίνητα του Ομίλου, καθώς και τυχόν ακίνητα που ενδέχεται ο Όμιλος να αποκτήσει στο μέλλον, υπόκεινται σε διάφορους εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς, συμπεριλαμβανομένων των κανόνων και κανονισμών της Ε.Ε.

Αυτοί οι νόμοι και κανονισμοί εν γένει διέπουν την ποιότητα του αέρα και του ύδατος, τα επίπεδα ηχορύπανσης, τις έμμεσες περιβαλλοντικές επιπτώσεις όπως τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, την προστασία των αρχαιολογικών χώρων και ευρημάτων, την αυξημένη δραστηριότητα των μηχανοκίνητων οχημάτων, τη διάθεση υγρών αποβλήτων, τις εκπομπές αερίων, την απόρριψη αποβλήτων (συμπεριλαμβανομένων στερεών και επικίνδυνων αποβλήτων) και τη λήψη τυχόν διορθωτικών μέτρων που απαιτούνται. Οι ιδιοκτήτες ακινήτων συνήθως ευθύνονται για την παράβαση των νόμων και κανονισμών αυτών, αν και η ευθύνη που προκύπτει από ορισμένες δραστηριότητες (π.χ. εκείνων που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο εμπορικής επιχείρησης) δύναται να βαρύνει τους χρήστες (μισθωτές) των ακινήτων.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι οι δραστηριότητες και τα ακίνητά της συμμορφώνονται ουσιωδώς με όλους τους ισχύοντες τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς. Η Εταιρεία και οι θυγατρικές δεν έχουν ενημερωθεί από καμία δημόσια αρχή, ούτε άλλως γνωρίζουν, για οποιαδήποτε ουσιώδη έλλειψη συμμόρφωσης, ευθύνη ή αξίωση που σχετίζεται με οποιαδήποτε περιβαλλοντική νομοθεσία ή κανονισμούς σε σχέση με οποιαδήποτε από τα υφιστάμενα ή παλαιά ακίνητα του Ομίλου. Ο Όμιλος δεν έχει καταγράψει στις οικονομικές του καταστάσεις καμία ουσιώδη υποχρέωση σε σχέση με περιβαλλοντικά θέματα.

Σημειώνεται ότι στο πλαίσιο της διαδικασίας απόκτησης υφιστάμενων ακινήτων, ο Όμιλος εφαρμόζει διαδικασίες δέουσας επιμέλειας, που περιλαμβάνουν και την εξέταση περιβαλλοντικών θεμάτων και ιδίως την ύπαρξη επικίνδυνων ή απαγορευμένων υλικών. Για όλες τις νέες αναπτύξεις, η Εταιρεία πραγματοποιεί μελέτη ελέγχου βιωσιμότητας (Sustainability Proofing) των επενδυτικών της σχεδίων, για την εκτίμηση του πιθανού αντικτύπου των έργων στην κλιματική και περιβαλλοντική διάσταση, όπως αυτές ορίζονται από τους ευρωπαϊκούς κανονισμούς και οδηγίες. Ταυτόχρονα συντάσσει μελέτες ενεργειακής απόδοσης προκειμένου να διασφαλίζεται η προστασία του περιβάλλοντος και η βελτίωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος μέσω της μείωσης των ενεργειακών καταναλώσεων. Ειδικότερα η Εταιρεία εφαρμόζει σε κάθε επενδυτικό σχέδιό της ένα σύνολο από πρακτικές που είναι διαθέσιμες στην ετήσια Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης και Κοινωνικής Υπευθυνότητας 2022 του Ομίλου Fourlis που έχει εκδοθεί ήδη από τον Ιούνιο 2023 στην ιστοσελίδα <https://www.fourlis.gr/csr/social-responsibility/annual-reports>. Ειδικότερα η Εταιρεία:

- (α) για τα έργα της ανάπτυξης του εμπορικού ακινήτου της εταιρείας POLIKENCO ΑΕ στην Πάτρα και του ακινήτου ιδιοκτησίας ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ στο Ηράκλειο Κρήτης, που έχουν ενταχθεί στο Εθνικό Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, έχει εφαρμόσει:
 - i. Μελέτη Ελέγχου Βιωσιμότητας (Sustainability Proofing) σύμφωνα με την κλιματική, περιβαλλοντική διάσταση, τηρουμένων των όρων της «Πρόσκλησης Υποβολής Αιτήματος Χρηματοδότησης Επενδυτικών Σχεδίων μέσω των Δανείων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας» (υπ' αρ. 2021/C 280/01 Ανακοίνωση της Επιτροπής), όπως έχει συνταχθεί από την εταιρεία Grant Thornton.
 - ii. τις αρχές της μη πρόκλησης σημαντικής βλάβης (Do No Significant Harm – DNSH) που προβλέπεται στην «Τεχνική καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή της αρχής μη πρόκλησης σημαντικής βλάβης στο πλαίσιο του κανονισμού για τη θέσπιση του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (2021/C 58/01)», όπως έχει συνταχθεί από την εταιρεία Grant Thornton.
 - iii. Τις προδιαγραφές που προβλέπονται στις τεχνικές εκθέσεις τεκμηρίωσης ενεργειακής απόδοσης βάσει του νόμου 3661/2008 «Μέτρα για τη μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης των κτηρίων και άλλες διατάξεις», όπως συντάσσονται από συνεργαζόμενες τεχνικές εταιρείες κατά την κείμενη νομοθεσία.
- (β) σε κάθε έργο της υλοποιεί και συμμορφώνεται με τις απαιτήσεις που απορρέουν από τον Εθνικό Κλιματικό Νόμο για τη δημοσίευση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, όπως ορίζει ο νόμος, βάσει του πρωτοκόλλου GHG (Greenhouse Gas Protocol) και του ISO14064.

Όλες οι νέες αναπτύξεις (όπως περιγράφονται στην ενότητα 3.5.2 «Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις») κατατάσσονται κατ' ελάχιστο σε ενεργειακή κλάση A²⁰. Η εκπλήρωση των ανωτέρω περιβαλλοντικών κριτηρίων επιτρέπουν στην Εταιρεία να εκμεταλλευτεί τους πόρους του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και της χρηματοδότησης αναπτύξεων μέσω πόρων του RRF.

Πέραν των επενδυτικών σχεδίων της, η Εταιρεία υιοθετεί αρχές βιώσιμης ανάπτυξης και, ως μέλος του Ομίλου Fourlis εφαρμόζει τις πολιτικές του Ομίλου σε σχέση με τη βιώσιμη ανάπτυξη, όπως αυτές διαμορφώνονται σύμφωνα με της σχετική ανάλυση ουσιαστικότητας κατά τα Παγκόσμια Πρότυπα ESG του διεθνούς Οργανισμού Global Reporting Initiative (GRI) 2021, συμβάλλοντας ενεργά στην επίτευξη των στόχων επίδοσης ESG που σχετίζονται με το επιχειρηματικό μοντέλο της, όπως αυτοί έχουν τεθεί από τον Όμιλο. Οι πολιτικές της Εταιρείας δημοσιοποιούνται στην Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης και Κοινωνικής Υπευθυνότητας 2022. στην ιστοσελίδα <https://www.fourlis.gr/csr/social-responsibility/annual-reports>

Σε σχέση με θέματα διαχείρισης κινδύνου, η Εταιρεία έχει υιοθετήσει την μεθοδολογία “Enterprise Risk Management” (ERM) βάσει του πλαισίου COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission²¹) ERM η οποία διευκολύνει τον εντοπισμό κινδύνων στους οποίους συμπεριλαμβάνονται και μη χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι, οι οποίοι συνδέονται με συγκεκριμένα θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης που σχετίζονται με το επιχειρηματικό της μοντέλο και κατ' επέκταση δύναται να επηρεάσουν και τη χρηματοοικονομική θέση και τις προοπτικές της Εταιρείας. Τα θέματα αυτά αφορούν την πλήρη συμμόρφωση με τη νομοθεσία και την εφαρμογή των πολιτικών της εταιρικής διακυβέρνησης, το ανθρώπινο δυναμικό, τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις από τη δραστηριότητά της, την εφοδιαστική αλυσίδα και την εξελικτική πορεία της στο πλαίσιο της αγοράς όπου δραστηριοποιείται.

Σε κάθε περίπτωση η Εταιρεία, στο πλαίσιο της συμμόρφωσής της στον Κανονισμό (ΕΕ) 2020/852 για τη διευκόλυνση των βιώσιμων επενδύσεων, γνωστοποιεί στην Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης, τους ακόλουθους βασικούς δείκτες επίδοσης:

- α) Ποσοστό κύκλου εργασιών, που συνδέεται με περιβαλλοντικά βιώσιμες οικονομικές δραστηριότητες.
- β) Ποσοστό κεφαλαιουχικών δαπανών, που σχετίζονται με περιουσιακά στοιχεία που συνδέονται με περιβαλλοντικά βιώσιμες οικονομικές δραστηριότητες.
- γ) Ποσοστό λειτουργικών δαπανών, που σχετίζονται με διαδικασίες που συνδέονται με περιβαλλοντικά βιώσιμες οικονομικές δραστηριότητες

3.7 Ασφαλιστική Πολιτική

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ και την υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, οι ΑΕΕΑΠ οφείλουν να ασφαλίζουν το χαρτοφυλάκιο ακινήτων τους κατά μίας σειράς κινδύνων για ποσό ίσο με τουλάχιστον το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημιάς ή σε περίπτωση ολικής καταστροφής του ακινήτου, για ποσό ίσο με την πλήρη εμπορική του αξία ή το κόστος αντικατάστασης ή εκ νέου κατασκευής του ακινήτου. Επιπρόσθετα, οι ΑΕΕΑΠ πρέπει να διαθέτουν ασφάλιση αστικής ευθύνης λόγω πρόκλησης υλικών ζημιών και σωματικών βλαβών σε τρίτους, καθώς και για απώλεια ενοικίων για περίοδο τουλάχιστον δώδεκα (12) μηνών.

Συγκεκριμένα, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να συνάπτει συμβόλαια ασφαλιστικής κάλυψης κατά παντός κινδύνου περιουσίας και διακοπής εργασιών (όπως από πυρκαγιά, κεραυνούς, σεισμό, βραχυκύκλωμα, φυσικά φαινόμενα, από την διακοπή εργασιών λόγω ζημιών προερχόμενων από καλυπτόμενους ασφαλιστικούς κινδύνους). Η Εταιρεία είναι επίσης υποχρεωμένη να ασφαλίζεται για ζημιές προερχόμενες από τρομοκρατικές ενέργειες και να διατηρεί ισχυρές ασφαλιστικές καλύψεις αστικής ευθύνης έναντι τρίτων λόγω πρόκλησης ζημιών και σωματικών βλαβών.

²⁰ Βάσει του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΦΕΚ Τεύχος Β' 2367/12.07.2017)

²¹ <https://www.coso.org/>

Ενδεικτικά, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο περιουσίας για τα ακίνητα στην Ελλάδα (εύλογη αξία 30.06.2023: €248.938 χιλ.) ανέρχεται στο ποσό των €214.363 χιλ., για το ένα ακίνητο στη Βουλγαρία ανέρχεται στο ποσό των €34.500 χιλ. (εύλογη αξία 30.06.2023: €47.330 χιλ.) και για το ακίνητο στην Κύπρο (εύλογη αξία 30.06.2023: €33.721 χιλ.) ανέρχεται στο ποσό των €19.632 χιλ., καλύπτοντας το κόστος αποκατάστασης τυχόν ζημιάς και σε περίπτωση ολικής καταστροφής, το κόστος αντικατάστασης του ακινήτου (κατασκευή αντίστοιχου κτιρίου). Επίσης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην απόφαση 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς αναφορικά με τα εκμισθωμένα ακίνητα, ο Όμιλος είναι ασφαλισμένος για την αδυναμία χρήσης των εκμισθωμένων ακινήτων της (απώλεια ενοικίων), με συνολικό ποσό €33.179 χιλ.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι η ίδια και οι θυγατρικές συμμορφώνονται με τις διατάξεις του άρθρου 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, της υπ' αρ. 7/259/19.12.2002 απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του άρθρου 9 παρ. 9 του Ν. 4209/2013, ως ισχύουν, αντίστοιχα. Για περισσότερες πληροφορίες βλέπε ενότητα 3.13.3 «Ασφαλιστικές συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Παράλληλα, βάσει των όρων μίσθωσης των συμβάσεων της Εταιρείας, στα συμφωνητικά μίσθωσης των ακινήτων της Εταιρείας, ο εκάστοτε μισθωτής υποχρεούται να εξασφαλίζει και να διατηρεί με δικά του έξοδα, σύμβαση ασφάλισης κατά παντός κινδύνου περιουσίας, σύμφωνα με το πλαίσιο που περιεγράφηκε ανωτέρω καθώς και αστικής ευθύνης που καλύπτει ζημίες για σωματικές βλάβες και κάθε υλική ζημία με ορισμένο ελάχιστο.

3.8 Εξάρτηση του Ομίλου από Άδειες Εκμετάλλευσης

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρεία ή οποιαδήποτε θυγατρική δεν έχει εξάρτηση από διπλώματα ευρεσιτεχνίας ή άδειες εκμετάλλευσης, από βιομηχανικές, εμπορικές, χρηματοοικονομικές συμβάσεις ή από νέες μεθόδους μεταποίησης, η ύπαρξη των οποίων θα επηρέαζε τις επιχειρηματικές δραστηριότητες ή την κερδοφορία της Εταιρείας ή/και των θυγατρικών, πλην των κατωτέρω περιγραφόμενων στους πίνακες καταχωρημένων και σε ισχύ σημάτων.

Σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει προβεί στην κατοχύρωση του κάτωθι περιγραφόμενου εμπορικού σήματος:

A/A	ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΣΗΜΑΤΟΣ	ΤΥΠΟΣ ΣΗΜΑΤΟΣ	ΕΙΔΟΣ ΣΗΜΑΤΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΗΜΑΤΟΣ	ΛΗΞΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ	ΚΛΑΣΕΙΣ ΝΙΚΑΙΑΣ	ΕΔΑΦΙΚΗ ΙΣΧΥΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ
1	TOP PARKS	ΣΗΜΑ ΜΕ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ	ΑΤΟΜΙΚΟ	018796037	18.11.2032	36,37,42	ΕΥΡΩΠΑΙΚΗ ΕΝΩΣΗ

Σημειώνεται ότι η ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. έχει προβεί στην κατοχύρωση του κάτωθι περιγραφόμενου εμπορικού σήματος:

A/A	ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΣΗΜΑΤΟΣ	ΤΥΠΟΣ ΣΗΜΑΤΟΣ	ΕΙΔΟΣ ΣΗΜΑΤΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΗΜΑΤΟΣ	ΛΗΞΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ	ΚΛΑΣΕΙΣ ΝΙΚΑΙΑΣ	ΕΔΑΦΙΚΗ ΙΣΧΥΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ
1	FLORIDA1	ΣΥΝΔΥΑΣΜΕΝΟ ΣΗΜΑ	ΑΤΟΜΙΚΟ	N229401	24.11.2024	41, 43	ΕΛΛΑΔΑ

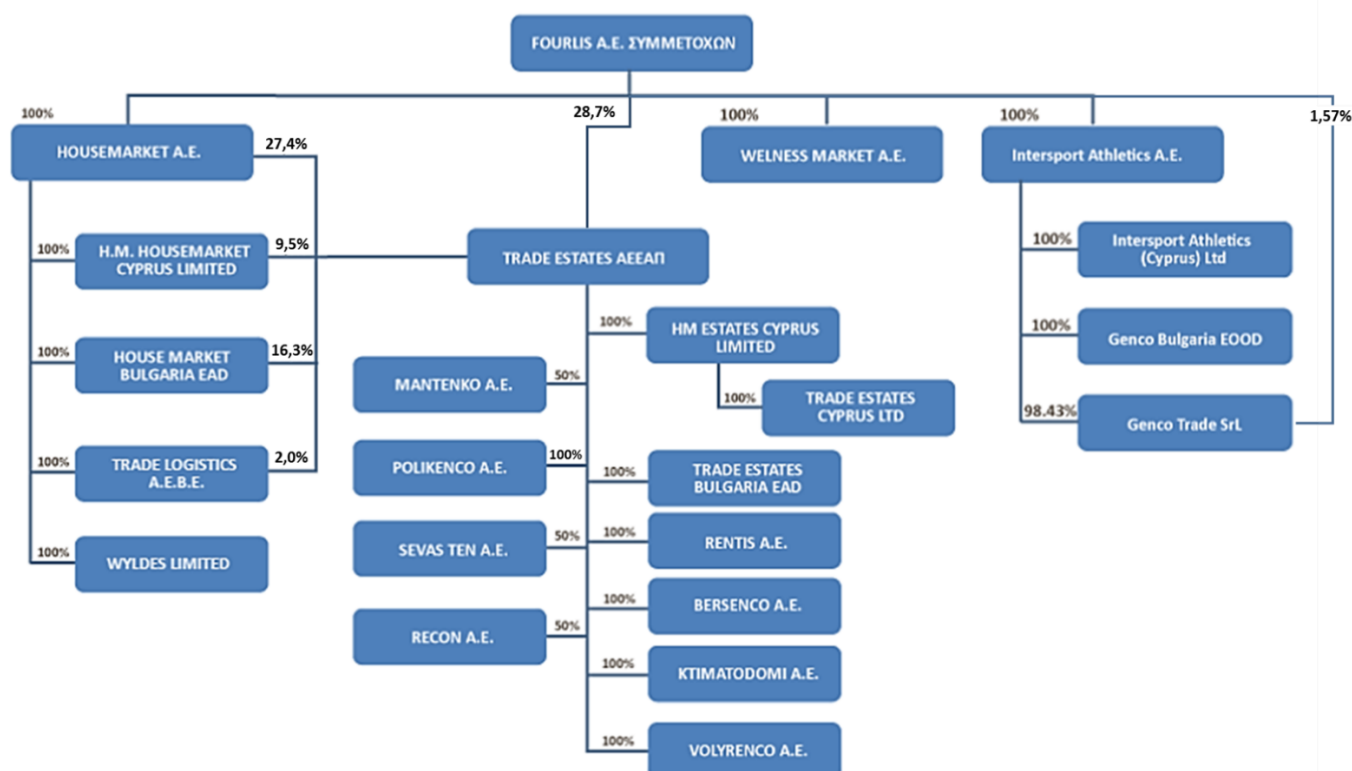
3.9 Οργανωτική Δομή

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρεία είναι άμεσα και έμμεσα θυγατρική της εταιρείας «FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» η οποία κατέχει συνολικό ποσοστό 83,93% του μετοχικού της κεφαλαίου. Αναλυτικότερα στην Εταιρεία συμμετέχουν οι: α) «FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, η οποία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 28,72% επί του μετοχικού της κεφαλαίου, β) «HOUSEMARKET ΑΕ» με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, η οποία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 27,39% επί του μετοχικού της κεφαλαίου, γ) «HOUSE MARKET BULGARIA» με καταστατική έδρα στη Βουλγαρία, η οποία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 16,25% επί του μετοχικού της κεφαλαίου, δ) «TRADE LOGISTICS ΑΕΒΕ» με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, η οποία συμμετέχει

άμεσα με ποσοστό 2,03% επί του μετοχικού της κεφαλαίου, ε) «ΗΜ HOUSEMARKET CYPRUS» με καταστατική έδρα στην Κύπρο, η οποία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 9,53% επί του μετοχικού της κεφαλαίου της, στ) AUTOHELLAS με καταστατική έδρα στην Ελλάδα η οποία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 11,92% επί του μετοχικού της κεφαλαίου και ζ) Latsco Hellenic Holdings με καταστατική έδρα στο Λουξεμβούργο η οποία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 4,15% επί του μετοχικού της κεφαλαίου (βλ. σχετικά ενότητα 3.17 «Κύριοι Μέτοχοι»).

Σημειώνεται ότι ο Όμιλος Fournalis έχει κατατάξει στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, τα περιουσιακά στοιχεία που σχετίζονται με τις συμμετοχές του στην Εκδότρια ως κατεχόμενα προς πώληση.

Στο παρακάτω σχήμα παρουσιάζεται το σχετικό διάγραμμα της δομής του ομίλου της «FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου:



Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Όμιλος Fournalis

Ο Όμιλος Fournalis με έδρα στην Αθήνα και με ενοποιημένο κύκλο εργασιών ύψους €501 εκ. το 2022 και €247 εκατ. το α' εξάμηνο του 2023, είναι εταιρεία συμμετοχών και κατέχει συμμετοχές σε 19 θυγατρικές κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου. Ο Όμιλος Fournalis δραστηριοποιείται στους κλάδους λιανικής πώλησης ειδών οικιακού εξοπλισμού και επίπλων (Καταστήματα IKEA), λιανικής πώλησης αθλητικών ειδών (Καταστήματα INTERSPORT), με καταστήματα στην Ελλάδα, τη Ρουμανία, τη Βουλγαρία και την Κύπρο. και στον κλάδο λιανικής πώλησης ειδών υγείας και ευεξίας (Καταστήματα HOLLAND & BARRETT). Στο κλάδο ανάπτυξης και επενδύσεων ακινήτων δραστηριοποιείται μέσω του Ομίλου. Σημειώνεται ότι η μητρική εταιρεία του Ομίλου Fournalis είναι η FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών (κωδικός ΟΑΣΙΣ «ΦΡΛΚ»).

Οι θυγατρικές εταιρείες στις οποίες συμμετέχει άμεσα και έμμεσα ο Όμιλος Fourlis και οι συγγενείς εταιρείες του κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, είναι οι εξής:

Άμεσες θυγατρικές	Μητρική	Έδρα	% συμμετοχής
HOUSEMARKET AE	FOURLIS ANΩNYMH ETAIPEIA SYMMETOΧΩN	Ελλάδα	100,0
INTERSPORT ATHLETICS AE	FOURLIS ANΩNYMH ETAIPEIA SYMMETOΧΩN	Ελλάδα	100,0
GENCO TRADE SRL	FOURLIS ANΩNYMH ETAIPEIA SYMMETOΧΩN	Ρουμανία	1,57
WELLNESS MARKET MAE	FOURLIS ANΩNYMH ETAIPEIA SYMMETOΧΩN	Ελλάδα	100,0
TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	FOURLIS ANΩNYMH ETAIPEIA SYMMETOΧΩN	Ελλάδα	28,7
Έμμεσες θυγατρικές			
HOUSE MARKET BULGARIA	HOUSEMARKET AE	Βουλγαρία	100,0
HM HOUSEMARKET CYPRUS	HOUSEMARKET AE	Κύπρος	100,0
TRADE LOGISTICS ΑΕΒΕ	HOUSEMARKET AE	Ελλάδα	100,0
WYLDES LIMITED LTD	HOUSEMARKET AE	Κύπρος	100,0
PENTHS ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	100,0
TRADE ESTATES CYPRUS LTD	H.M. ESTATES CYPRUS	Κύπρος	100,0
TRADE ESTATES BULGARIA EAD	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Βουλγαρία	100,0
H.M. ESTATES CYPRUS	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Κύπρος	100,0
BERSENCO MAE	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	83,93
ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	83,93
VOLYRENCO AE	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	83,93
POLIKENCO AE	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	83,93
GENCO TRADE SRL	INTERSPORT ATHLETICS AE	Ρουμανία	98,43
GENCO BULGARIA FOOD	INTERSPORT ATHLETICS AE	Βουλγαρία	100,0
INTERSPORT ATHLETICS (CYPRUS) LTD	INTERSPORT ATHLETICS AE	Κύπρος	100,0
TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	HOUSEMARKET AE	Ελλάδα	27,39
TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	HOUSE MARKET BULGARIA	Ελλάδα	16,25
TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	HM HOUSEMARKET CYPRUS	Ελλάδα	9,53
TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	TRADE LOGISTICS ΑΕΒΕ	Ελλάδα	2,03
Συγγενείς			
MANTENKO AE	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	50,0
VYNER LTD	WYLDES LIMITED LTD	Κύπρος	50,0
SW SOFIA MALL ENTERPRISES LTD	WYLDES LIMITED LTD	Κύπρος	50,0
SEVAS TEN AE	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	50,0
ΠΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	50,0

Πηγή: Επεξεργασμένα Στοιχεία από την Εταιρεία

Σύμφωνα με την ιστοσελίδα του Χ.Α. (<https://www.athexgroup.gr/el/web/guest/companies-info-voting-rights->), κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου οι κάτωθι μέτοχοι κατέχουν ποσοστό τουλάχιστον 5% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της FOURLIS ANΩNYMH ETAIPEIA SYMMETOΧΩN: Φουρλή Δάφνη (17,3692%) και HOLD ALAPKEZELO ZRT (5,06%).

Όμιλος της Εκδότριας

Η Εκδότρια κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου συμμετέχει άμεσα και έμμεσα στις παρακάτω εταιρείες:

Εταιρεία	Χώρα Σύστασης	Ποσοστό Συμμετοχής (%)	Είδος Σχέσης
PENTHS ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.	Ελλάδα	100	Θυγατρική/Άμεση συμμετοχή
BERSENCO MAE	Ελλάδα	100	Θυγατρική/Άμεση συμμετοχή

TRADE ESTATES BULGARIA EAD	Βουλγαρία	100	Θυγατρική/Άμεση συμμετοχή
H.M. ESTATES CYPRUS	Κύπρος	100	Θυγατρική/Άμεση συμμετοχή
TRADE ESTATES CYPRUS LTD	Κύπρος	100	Θυγατρική/Έμμεση συμμετοχή
ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	100	Θυγατρική/Άμεση συμμετοχή
VOLYRENCO Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	100	Θυγατρική/Άμεση συμμετοχή
POLIKENCO ΑΕ	Ελλάδα	100	Θυγατρική/Άμεση συμμετοχή
MANTENKO ΑΕ (βλ. ενότητα 3.4.3 «Επενδύσεις»)	Ελλάδα	50 ⁽¹⁾	Συγγενής εταιρεία
SEVAS TEN ΑΕ (βλ. ενότητα 3.4.3 «Επενδύσεις»)	Ελλάδα	50 ⁽²⁾	Συγγενής εταιρεία
ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (βλ. ενότητα 3.4.3 «Επενδύσεις»)	Ελλάδα	50 ⁽³⁾	Συγγενής εταιρεία

Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Σημειώσεις:

(1) Το υπόλοιπο 50% κατέχεται από την TEN BRINKE HELLAS

(2) Το υπόλοιπο 50% κατέχεται από την TEN BRINKE HELLAS

(3) Το υπόλοιπο 50% κατέχεται από την κα Ελισάβετ-Χριστίνα Τσιγαρίδη, μη συνδεδεμένο πρόσωπο με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24

Για την απόκτηση των Θυγατρικών και των συμμετοχών βλ. ενότητες 3.4.2 «Σημαντικά Γεγονότα στην Εξέλιξη του Ομίλου» και 3.5 «Επενδύσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Η Εταιρεία ενοποιεί τις Θυγατρικές με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης, ενώ οι συγγενείς εταιρείες ενοποιούνται με τη μέθοδο της Καθαρής Θέσης.

3.9.1 Σημαντικές Θυγατρικές

Δεν υφίστανται, κατά την 30.06.2023, άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές της Εταιρείας με αξία που να αντιπροσωπεύει τουλάχιστον 10% των ενοποιημένων ιδίων κεφαλαίων ή του ενοποιημένου ενεργητικού ή με αποτελέσματα που να συμβάλλουν κατά 10% τουλάχιστον στα ενοποιημένα καθαρά κέρδη του Ομίλου. Εξαιρέση αποτελούν οι κάτωθι:

ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε.

Στην «ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με διακριτικό τίτλο «ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε.» και καταστατική έδρα στην Αθήνα (Χ. Σαμπάγ & Σ. Χουρί 3, Μαρούσι, 15125), η Εταιρεία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού κεφαλαίου της. Το μετοχικό της κεφάλαιο κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ανέρχεται σε €11.184.097,14 διαιρούμενο σε 3.817.098 μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,93 εκάστη. Το LEI της είναι το εξής: 213800LH9G76KZAXCF92.

Σύμφωνα με το καταστατικό της, η εν λόγω θυγατρική δραστηριοποιείται στην ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων. Σημειώνεται ότι κατέχει οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 135.967 τ.μ. επί της Λεωφόρου Γεωργικής Σχολής 69, Πυλαία Θεσσαλονίκης και επί του οποίου έχει ανεγερθεί εμπορικό πάρκο με Μ.Ε.Ε. 31.407 τ.μ. (ακίνητο υπό Α/Α Β(8) της Κατάστασης Επενδύσεων της 30.06.2023). Σχετικά με την περιγραφή του ακινήτου βλ. ενότητα 3.4.4.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων του Ομίλου», υποενότητα «Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου» - «Γεωργικής Σχολής 69, Θεσσαλονίκη – Εμπορικό πάρκο FLORIDA1»).

Η εύλογη αξία συμμετοχής της Εταιρείας στην «ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε.» κατά την 30.06.2023 ανέρχεται σε €42.923 χιλ.

Η αξία των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στη εν λόγω θυγατρική έχει εξοφληθεί πλήρως. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το υπόλοιπο δανεισμού της εν λόγω θυγατρικής προς την Εταιρεία ανερχόταν σε €16.453χιλ.

Η εν λόγω θυγατρική έχει καταβάλει μέρος προς την Εταιρεία για τη χρήση 2022 ποσού €1.200 χιλ.

Τα Διοικητικό Συμβούλιο της ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα
Παπούλης Δημήτριος του Αθανασίου	Πρόεδρος Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος
Μουντάνου Σταυρούλα του Παναγιώτη	Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου
Τριανταφυλλίδης Ευτύχιος του Παναγιώτη	Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου

Τα βασικά οικονομικά στοιχεία της εν λόγω θυγατρικής παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Βασικά Οικονομικά Μεγέθη (σε χιλ. €)	2022
Μετοχικό Κεφάλαιο	11.184
Τακτικό Αποθεματικό	272
Αφορολόγητα Αποθεματικά	100
Αποτελέσματα εις νέο	4.171
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	39.854
Σύνολο Ενεργητικού	58.536
Υποχρεώσεις της εταιρείας προς τη μητρική	17.676
Πωλήσεις	4.766
Κέρδη μετά από φόρους	12.316

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2022 της θυγατρικής, βάσει ΔΠΧΑ, οι οποίες έχουν ελεγχθεί από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές.

Μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν έχουν δημοσιευθεί πιο πρόσφατες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

TRADE ESTATES BULGARIA EAD

Στην «TRADE ESTATES BULGARIA EAD» με διακριτικό τίτλο «TRADE ESTATES BULGARIA EAD» και καταστατική έδρα στη Βουλγαρία (διεύθυνση: 216, Okolovrasten pat Str., Περιφέρεια Vitosha, 1756, Δήμος Σόφιας, Βουλγαρία), η Εταιρεία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού κεφαλαίου της. Το μετοχικό της κεφάλαιο κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ανέρχεται σε βουλγαρικό εθνικό νόμισμα (λέββα) 52.758.203,00 ή σε €26.974.840,00 διαιρούμενο σε 52.758.203,00 μετοχές, ονομαστικής αξίας 1 (μία λέββα) ή €0,51129²² εκάστη. Το LEI της είναι το εξής: 549300BV8FADDC4ZYU37.

Σύμφωνα με το Καταστατικό της, η εν λόγω θυγατρική δραστηριοποιείται στη διαχείριση ακινήτων, σε υπηρεσίες μεσιτείας και άλλες υπηρεσίες που σχετίζονται με ακίνητα, καθώς και οποιαδήποτε άλλη δραστηριότητα επιτρέπεται βάσει της ισχύουσας βουλγαρικής νομοθεσίας, με την επιφύλαξη της συμμόρφωσης με τυχόν απαιτήσεις αδειοδότησης, καταχώρισης ή άλλες απαιτήσεις που ενδέχεται να ισχύουν. Το ακίνητο το οποίο κατέχει εκμισθώνεται σε μία από τις θυγατρικές του Ομίλου «HOUSE MARKET BULGARIA» και στεγάζεται κατάστημα IKEA (ακίνητο υπό Α/Α Β(2) στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023). Σχετικά με την περιγραφή του ακινήτου βλ. ενότητα 3.4.4.1 «Ανάλυση του

²² Με βάση την ισοτιμία της 19.10.2023 όπως ανακοινώνεται από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/euro_reference_exchange_rates/html/index.en.html)

Χαρτοφυλακίου Ακινήτων του Ομίλου», υποενότητα «Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου» - «216 Okolovrasten Pat, Vitosha, Σόφια, Βουλγαρία – Εμπορικό Κατάστημα»).

Η εύλογη αξία συμμετοχής της Εταιρείας στην TRADE ESTATES BULGARIA EAD κατά την 30.06.2023 ανέρχεται σε €33.647 χιλ.

Η αξία των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στη εν λόγω θυγατρική έχει εξοφληθεί πλήρως. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το υπόλοιπο δανεισμού της εν λόγω θυγατρικής προς την Εταιρεία ανερχόταν σε €13.386 χιλ.

Τέλος, εντός του 2023, η εν λόγω θυγατρική έχει καταβάλει μέρισμα προς την Εταιρεία για τη χρήση 2022 ποσού €4.500 χιλ.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της TRADE ESTATES BULGARIA EAD παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα
Γεώργιος Αλεβίζος του Κωνσταντίνου-Βασιλείου	Διευθυντής, Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου
Απόστολος Πεταλάς του Δημητρίου	Διευθυντής, Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου
Ιωάννης Ζακόπουλος του Νικολάου	Διευθυντής, Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου

Τα βασικά οικονομικά στοιχεία της εν λόγω θυγατρικής παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Βασικά Οικονομικά Μεγέθη (σε χιλ. €)	2022
Μετοχικό Κεφάλαιο	26.975
Τακτικό Αποθεματικό	(981)
Διαφορά Υπέρ το Άρτιο	04.924
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	30.917
Σύνολο Ενεργητικού	50.398
Υποχρεώσεις της εταιρείας προς τη μητρική	18.830
Έσοδα	3.617
Κέρδη μετά από φόρους	2.513

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2022 της θυγατρικής, βάσει ΔΠΧΑ, οι οποίες έχουν ελεγχθεί από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές.

Μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν έχουν δημοσιευθεί πιο πρόσφατες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

H.M. ESTATES CYPRUS

Στην H.M. ESTATES CYPRUS με καταστατική έδρα στην Κύπρο (Εσπερίδων 5, Στρόβολος, 2001, Λευκωσία, Κύπρος), η Εταιρεία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού κεφαλαίου της. Το μετοχικό της κεφάλαιο κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ανέρχεται σε €3.000 διαιρούμενο σε 3.000 μετοχές, ονομαστικής αξίας €1,00 εκάστη. Η εταιρεία δεν κατέχει LEI.

Σύμφωνα με το ιδρυτικό έγγραφο και καταστατικό της εταιρείας σκοπός της είναι να αποκτά με αγορά, δωρεά, ενοικίαση, ανταλλαγή ή άλλως κατέχει, αναπτύσσει, ανταλλάσσει, βελτιώνει, χρησιμοποιεί γαίες, οικόπεδα, χώρους, κτίρια, οικοδομές, καταστήματα και να ανεγείρει, ιδρύει ή δημιουργεί επί τούτων και να προσαρμόζει, μετατρέπει, εξοπλίζει, επιπλώνει, λειτουργεί, καταστήματα, γραφεία, χώρους στάθμευσης και οιαδήποτε συναφών ή αναγκαίων προς οποιονδήποτε τούτων έργων, χώρων, συναρτημάτων ή προσαρτημάτων.

Η Η.Μ. ESTATES CYPRUS κατέχει το 100% της TRADE ESTATES CYPRUS LTD. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν έχει στη κατοχή της κάποιο ακίνητο.

Η εύλογη αξία συμμετοχής της Εταιρείας στην Η.Μ. ESTATES CYPRUS κατά την 30.06.2023 ανέρχεται σε €31.276 χιλ.

Η αξία των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στη εν λόγω θυγατρική έχει εξοφληθεί πλήρως. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υπήρχαν υπόλοιπα δανεισμού μεταξύ της Εταιρείας και της εν λόγω θυγατρικής.

Τέλος, εντός του 2023, κατέβαλε προς την Εταιρεία καθαρό μέρισμα για τη χρήση 2022 ύψους €1.800 χιλ.

Τα βασικά διευθυντικά στελέχη της Η.Μ. ESTATES CYPRUS παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα
Κώστας Χριστοφόρου του Ανδρέα	Διευθυντής
Μαρία Θεοδουλίδου του Ιωάννη	Διευθύντρια

Τα βασικά οικονομικά στοιχεία της εν λόγω θυγατρικής παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Βασικά Οικονομικά Μεγέθη (σε χιλ. €)	2022
Μετοχικό Κεφάλαιο	3
Τακτικό Αποθεματικό	0
Διαφορά Υπέρ το Άρτιο	31.233
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	31.281
Σύνολο Ενεργητικού	33.090
Υποχρεώσεις της εταιρείας προς τη μητρική	1.800
Πωλήσεις	0
Κέρδη μετά από φόρους	1.829

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2022 της θυγατρικής, βάσει ΔΠΧΑ οι οποίες έχουν ελεγχθεί από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές.

Μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν έχουν δημοσιευθεί πιο πρόσφατες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

TRADE ESTATES CYPRUS LTD

Στην «TRADE ESTATES CYPRUS LTD» με διακριτικό τίτλο «TRADE ESTATES CYPRUS LTD» και καταστατική έδρα στην Κύπρο (διεύθυνση: Εσπερίδων 5, 4ος όροφος, 2001, Στρόβολος, Λευκωσία), η Εταιρεία συμμετέχει έμμεσα, μέσω της Η.Μ. ESTATES CYPRUS, με ποσοστό 100% επί του μετοχικού κεφαλαίου της. Το εκδοθέν μετοχικό της κεφάλαιο κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ανέρχεται σε €2.000 διαιρούμενο σε 2.000 μετοχές, ονομαστικής αξίας €1,00 εκάστη. Η εταιρεία δεν κατέχει LEI.

Η εν λόγω θυγατρική δραστηριοποιείται στη διαχείριση ακινήτων και σε άλλες υπηρεσίες που σχετίζονται με ακίνητα, καθώς και σε οποιαδήποτε άλλη δραστηριότητα επιτρέπεται βάσει της ισχύουσας κυπριακής νομοθεσίας, με την επιφύλαξη της συμμόρφωσης με τυχόν απαιτήσεις αδειοδότησης, καταχώρισης ή άλλες απαιτήσεις που ενδέχεται να ισχύουν. Σημειώνεται ότι κατέχει ως μισθώτρια²³ και υπεκμισθώνει στην Η.Μ. HOUSEMARKET CYPRUS εμπορικό ακίνητο,

²³ Την κυριότητα επί του ακινήτου έχει η εταιρεία «THE MALL OF CYPRUS (MC) PLC», μη συνδεδεμένο πρόσωπο με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24. Δυνάμει του από 23.07.2019 ιδιωτικού συμφωνητικού τροποποίησης της από 20.10.2005 μίσθωσης του ακινήτου (με ημερομηνία έναρξης την 06.09.2007), μεταξύ της «THE MALL OF CYPRUS (MC) PLC» ως εκμισθώτριας, της αρχικής μισθώτριας Η.Μ.

στην Λευκωσία της Κύπρου (ακίνητο υπό Α/Α Β (1) της Κατάστασης Επενδύσεων της 30.06.2023). Σχετικά με την περιγραφή του ακινήτου βλ. ενότητα 3.4.4.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων του Ομίλου», υποενότητα «Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου» - «Βεργίνας 1, Στρόβολος, Λευκωσία, Κύπρος – Εμπορικό Κατάστημα».)

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υπήρχαν υπόλοιπα δανεισμού μεταξύ της Εταιρείας και της εν λόγω θυγατρικής.

Τα βασικά διευθυντικά στελέχη της TRADE ESTATES CYPRUS LTD παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα
Κώστας Χριστοφόρου του Ανδρέα	Διευθυντής
Μαρία Θεοδουλίδου του Ιωάννη	Διευθύντρια

Τα βασικά οικονομικά στοιχεία της εν λόγω θυγατρικής παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Βασικά Οικονομικά Μεγέθη (σε χιλ. €)	2022
Μετοχικό Κεφάλαιο	2
Τακτικό Αποθεματικό	11.723
Διαφορά Υπέρ το Άρτιο	17.946
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	31.897
Σύνολο Ενεργητικού	50.546
Υποχρεώσεις της εταιρείας προς τη μητρική	1.850
Πωλήσεις	3.136
Κέρδη μετά από φόρους	2.224

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2022 της θυγατρικής, βάση ΔΠΧΑ, οι οποίες έχουν ελεγχθεί από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές.

Μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν έχουν δημοσιευθεί πιο πρόσφατες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

BERSENCO MAE

Στην «BERSENCO MAE» με καταστατική έδρα στην Ελλάδα (διεύθυνση: Χ. Σαμπαγ & Σ. Χούρι 3, 15125, Μαρούσι), η Εταιρεία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου. Το μετοχικό της κεφάλαιο κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ανέρχεται σε €6.096.537 διαιρούμενο σε 677.393 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €9,00 εκάστη. Η εταιρεία δεν κατέχει LEI. Κατά την 25.01.2022 πραγματοποιήθηκε Έκτακτη Γενική Συνέλευση της εταιρείας και αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά το ποσό των €450.000 με καταβολή μετρητών και την έκδοση 50.000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €9,00 και τιμή διάθεσης €100,00 δημιουργούμενου αποθεματικού έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο ύψους €4.550.000. Κατόπιν της προαναφερθείσας αύξησης, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ορίστηκε σε €4.096.530, διαιρούμενο σε 455.170 ονομαστικής αξίας €9,00 η κάθε μία.

Κατά την 27.05.2022 πραγματοποιήθηκε Έκτακτη Γενική Συνέλευση της εταιρείας και αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά το ποσό του €500.004,00 με καταβολή μετρητών και την έκδοση 55.556 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €9,00 (ίσης με την τιμή διάθεσης). Κατόπιν των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο

HOUSEMARKET CYPRUS και της TRADE ESTATES CYPRUS LTD, η τελευταία υπεισιήλθε σε όλα τα δικαιώματα και υποχρεώσεις της αρχικής μισθώτριας από την ως άνω σχέση μίσθωσης.

της εταιρείας κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ορίζεται σε €6.096.537 και διαιρείται σε 677.393 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €9,00 η κάθε μία.

Σύμφωνα με το καταστατικό της, η εν λόγω θυγατρική δραστηριοποιείται στην ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων. Σημειώνεται ότι κατέχει οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 14.895 τ.μ. επί της Λεωφόρου Αθηνών – Πειραιώς 86 στο οποίο έχει αναπτυχθεί εμπορικό πάρκο (ακίνητο υπό Α/Α Β (4) στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023). Σχετικά με την περιγραφή του ακινήτου βλ. ενότητα 3.4.4.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων του Ομίλου», υποενότητα «Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου», «Λεωφόρος Αθηνών - Πειραιώς 86 (πρώην 54), Πειραιάς – Εμπορικό Πάρκο».

Η εύλογη αξία συμμετοχής της Εταιρείας στην «BERSENCO ΜΑΕ» κατά την 30.06.2023 ανέρχεται σε €34.051 χιλ.

Η αξία των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στη εν λόγω θυγατρική έχει εξοφληθεί πλήρως. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υπήρχαν υπόλοιπα δανεισμού μεταξύ της Εταιρείας και της εν λόγω θυγατρικής.

Η εν λόγω θυγατρική δεν έχει καταβάλει μέρισμα προς την Εταιρεία για τη χρήση 2022.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της BERSENCO ΜΑΕ παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα
Αλέξιος Θωμαδάκης-Κυριακόπουλος του Πατρόκλου	Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθύνων Σύμβουλος
Ιωάννης Μεσσήνης του Ευάγγελου-Γεωργίου	Αντιπρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου
Νικόλαος Βεζυράκης του Γεωργίου	Μέλος

Τα βασικά οικονομικά στοιχεία της εν λόγω θυγατρικής παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Βασικά Οικονομικά Μεγέθη (σε χιλ. €)	2022
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.797
Τακτικό Αποθεματικό	300
Διαφορά Υπέρ το Άρτιο	19.513
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	33.042
Σύνολο Ενεργητικού	34.036
Υποχρεώσεις της εταιρείας προς τη μητρική	15
Πωλήσεις	1.579
Κέρδη μετά από φόρους	7.433

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2022 της θυγατρικής βάσει ΔΠΧΑ, οι οποίες έχουν ελεγχθεί από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές.

Μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν έχουν δημοσιευθεί πιο πρόσφατες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

VOLYRENCO M.A.E.

Στην VOLYRENCO M.A.E. με καταστατική έδρα στην Ελλάδα (διεύθυνση: Χ. Σαμπάγ & Σ. Χούρι 3, Μαρούσι), η Εταιρεία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου. Το μετοχικό της κεφάλαιο κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ανέρχεται σε € 2.942.964,00 διαιρούμενο σε 3.269.960 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €0,90 εκάστη. Η εταιρεία δεν κατέχει LEI.

Σύμφωνα με το καταστατικό της, η εν λόγω θυγατρική δραστηριοποιείται στην ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων. Σημειώνεται ότι κατέχει οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 2.897 τ.μ. στο Χαλάνδρι στο οποίο έχει αναπτυχθεί εμπορικό πάρκο (ακίνητο υπό Α/Α Β (10) στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023). Σχετικά με την περιγραφή του ακινήτου βλ. ενότητα 3.4.4.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων του Ομίλου», υποενότητα «Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου», «Ζήνωνος, Δουκίσσης Πλακεντίας & Πλατεία Φλύας, Χαλάνδρι – Εμπορικό Πάρκο».

Η εύλογη αξία συμμετοχής της Εταιρείας στην VOLYRENCO Μ.Α.Ε. κατά την 30.06.2023 ανέρχεται σε €9.091 χιλ.

Η αξία των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στη εν λόγω θυγατρική έχει εξοφληθεί πλήρως. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υπήρχαν υπόλοιπα δανεισμού μεταξύ της Εταιρείας και της εν λόγω θυγατρικής.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της VOLYRENCO Μ.Α.Ε. παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα
Αλέξιος Θωμαδάκης-Κυριακόπουλος του Πατρόκλου	Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθύνων Σύμβουλος
Νικόλαος Βεζυράκης του Γεωργίου	Αντιπρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου
Σταυρούλα Μουντάνου του Παναγιώτη	Μέλος

Τα βασικά οικονομικά στοιχεία της εν λόγω θυγατρικής παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Βασικά Οικονομικά Μεγέθη (σε χιλ. €)	2022
Μετοχικό Κεφάλαιο	2.943
Τακτικό Αποθεματικό	0
Διαφορά Υπέρ το Άρτιο	3.587
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	8.598
Σύνολο Ενεργητικού	8.835
Υποχρεώσεις της εταιρείας προς τη μητρική	0
Πωλήσεις	26
Κέρδη μετά από φόρους	2.069

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2022 της θυγατρικής βάσει ΔΠΧΑ, οι οποίες έχουν ελεγχθεί από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές.

Μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν έχουν δημοσιευθεί πιο πρόσφατες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΡΟΛΙΚΕΝCO ΑΕ

Στην ΡΟΛΙΚΕΝCO ΑΕ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα (διεύθυνση: Καρνεάδου 25-29, Αθήνα), η Εταιρεία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου. Το μετοχικό της κεφάλαιο κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ανέρχεται σε €3.714.600,00 διαιρούμενο σε 37.146 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €100,00 εκάστη. Η εταιρεία δεν κατέχει ΛΕΙ.

Σύμφωνα με το καταστατικό της, η εν λόγω θυγατρική δραστηριοποιείται στην ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων. Σημειώνεται ότι κατέχει γεωτεμάχιο στην Πάτρα στο οποίο είναι υπό ανάπτυξη εμπορικό πάρκο με εκτιμώμενη Μ.Ε.Ε. περίπου 17,0 χιλ. τ.μ. (ακίνητο υπό Α/Α (Β)6 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023). Σχετικά με την περιγραφή του ακινήτου βλ. ενότητα 3.4.4.1 «Ανάλυση του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων του Ομίλου», υποενότητα «Συνοπτική περιγραφή του Χαρτοφυλακίου», «Ακτήs Δυμαίων & Άνθειας, Πάτρα – Εμπορικό Πάρκο (Ακίνητο Υπό Ανέγερση)»

Η εύλογη αξία συμμετοχής της Εταιρείας στην ΡΟΛΙΚΕΝCO ΑΕ κατά την 30.06.2023 ανέρχεται σε €6.272 χιλ.

Η αξία των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στη εν λόγω θυγατρική έχει εξοφληθεί πλήρως. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υπήρχαν υπόλοιπα δανεισμού μεταξύ της Εταιρείας και της εν λόγω θυγατρικής.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της ΡΟΛΙΚΕΝCO ΑΕ παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα
Καλαματιανός Ευάγγελος του Ευστρατίου	Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
Γιότφσιος Φώτιος του Αστερίου	Διευθύνων Σύμβουλος
Βεζυράκης Νικόλαος του Γεωργίου	Μέλος
Μουντάνου Σταυρούλα του Παναγιώτη	Μέλος

Τα βασικά οικονομικά στοιχεία της εν λόγω θυγατρικής παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Βασικά Οικονομικά Μεγέθη (σε χιλ. €)	2022
Μετοχικό Κεφάλαιο	2.495
Τακτικό Αποθεματικό	0
Διαφορά Υπέρ το Άρτιο	2.531
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	5.071
Σύνολο Ενεργητικού	5.077
Υποχρεώσεις της εταιρείας προς τη μητρική	0
Πωλήσεις	0
Κέρδη μετά από φόρους	100

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2022 της θυγατρικής βάσει ΔΠΧΑ, μη ελεγμένες από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές.

Μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν έχουν δημοσιευθεί πιο πρόσφατες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Αναφορικά με τις παραπάνω σημαντικές θυγατρικές σημειώνεται ότι το όποιο επιπλέον κέρδος εμφανίζεται πέρα από το καθαρά λειτουργικό τους έσοδο, προέρχεται:

- από το καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία
- στην περίπτωση της ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ, καθώς η εξαγορά της από την Εταιρεία έλαβε χώρα εντός του 2022 και αποτελεί πλέον 100% θυγατρική της Εταιρείας, αποαναγνωρίστηκε η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση ποσού €8,2 εκατ., δημιουργώντας ισόποσο κέρδος στις ατομικές της οικονομικές καταστάσεις.

3.10 Πληροφορίες για τα Κεφάλαια του Ομίλου

3.10.1 Πηγές Κεφαλαίων

Η δραστηριότητα του Ομίλου χρηματοδοτείται από τα ίδια κεφάλαια και δανεισμό.

Ο Όμιλος παρακολουθεί τη διαχείριση κεφαλαίου μέσω της χρήσης του Δείκτη Μόχλευσης (καθαρός δανεισμός προς το σύνολο ενεργητικού - βλ. σχετικά ενότητα 3.18.3 «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης»), ο οποίος την 30.06.2023 ανήλθε σε ποσοστό 31,21%. Στον δανεισμό συμπεριλαμβάνονται τα τοκοφόρα δάνεια.

Σημειώνεται ότι το νομικό καθεστώς που διέπει τις ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα, επιτρέπει τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές με ποσά που στο σύνολο τους δεν υπερβαίνουν το 75% του ενεργητικού τους, για την απόκτηση και

αξιοποίηση ακινήτων. Κατά την 30.06.2023, σε επίπεδο Ομίλου, ο Δείκτης Γενικής Ρευστότητας ανήλθε σε 171,84% και ο Δείκτης Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Loan to Value) ανήλθε σε 40,51% (βλ. σχετικά ενότητα 3.18.3 «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης»).

Αναφορικά με τον τρόπο χρηματοδότησης των σκοπούμενων επενδύσεων του Ομίλου για τις οποίες η Διοίκηση της Εταιρείας έχει λάβει ισχυρές δεσμεύσεις, βλ. ενότητα 3.5.2 «Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Δάνεια

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου την 30.06.2023 ανέρχονταν σε €133.648 χιλ. Εξ αυτών, την 30.06.2023, ποσό ύψους €2.500 χιλ. αφορά σε βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης, ποσό ύψους €129.115 χιλ. αφορά σε μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις και ποσό ύψους €2.033 χιλ. αφορά σε βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων. Αναλυτικότερα βλ. ενότητα 3.13.1 «Δανειακές Συμβάσεις» και ενότητα 3.18.2.2 «Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης Ομίλου της 30.06.2023» υποενότητα «Δανειακές Υποχρεώσεις».

Ο Όμιλος, έχοντας κεντριοκοποιήσει τη διαχείριση κεφαλαίου κίνησης έχει τη δυνατότητα άμεσης αναγνώρισης, ποσοτικοποίησης, αντιμετώπισης και αντιστάθμισης, αν κρίνεται απαραίτητο, των χρηματοοικονομικών κινδύνων που δημιουργούνται από τις κύριες λειτουργικές δραστηριότητες του ώστε να εναρμονίζεται με τις αλλαγές στο οικονομικό περιβάλλον. Ο Όμιλος προϋπολογίζει και παρακολουθεί συνεχώς τις χρηματοροές του και ενεργεί κατάλληλα ώστε να διασφαλίζεται η ύπαρξη ανοικτών γραμμών πίστωσης για την κάλυψη πρόσκαιρων κεφαλαιακών αναγκών. Ο Όμιλος διαθέτει επαρκείς ανοικτές γραμμές πίστωσης με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα της ημεδαπής και αλλοδαπής για την κάλυψη των αναγκών της Εταιρείας και των θυγατρικών σε κεφάλαιο κίνησης. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το υπόλοιπο των ανοικτών γραμμών πίστωσης βραχυπρόθεσμου χαρακτήρα ανέρχεται σε €10.000 χιλ.

Αναφορικά με τη δήλωση για το κεφάλαιο κίνησης βλ. ενότητα 4.1.1 «Δήλωση για την Επάρκεια Κεφαλαίου Κίνησης» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Ίδια Κεφάλαια

Τα Ίδια Κεφάλαια του Ομίλου ανέρχονταν σε €225.014 χιλ. την 30.06.2023.

Σημειώνεται ότι με την από 08.09.2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας της αποφασίστηκε η Αύξηση κατά το ποσό των €46.572.772,80 μέσω της έκδοσης έως 29.107.983 Νέων Μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ και εξήντα λεπτών (€1,60) εκάστης, με καταβολή σε μετρητά και με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης υπέρ των υφιστάμενων μετόχων της.

3.10.2 Ρευστότητα

Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων του Ομίλου την 31.12.2021, 31.12.2022 και την 30.06.2023 διατηρούνταν σε ευρώ σε λογαριασμούς όψεως, με εξαίρεση μέρος των καταθέσεων της TRADE ESTATES BULGARIA EAD τα οποία τηρούνται και σε τοπικό νόμισμα.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται επιλεγμένα στοιχεία των ταμειακών ροών του Ομίλου για την περίοδο από 12.07.2021 έως 31.12.2021, την περίοδο από 01.01.2022 έως 31.12.2022 και για την περίοδο από 01.01.2023 έως 30.06.2023:

(ποσά σε €χιλ.)	12.07-31.12.2021	01.01-31.12.2022	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	5.157	7.909	5.568	3.110
Σύνολο εισροών/ (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(28.133)	(49.433)	(21.074)	(40.407)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	34.065	44.960	15.329	49.215
Καθαρή Αύξηση / (Μείωση) στα ταμειακά Διαθέσιμα & Ισοδύναμα (α)+(β)+(γ)	11.089	3.435	(177)	11.918
Ταμειακά Διαθέσιμα & Ισοδύναμα Έναρξης Περιόδου	0	11.089	14.524	11.089
Ταμειακά Διαθέσιμα & Ισοδύναμα Λήξης Περιόδου	11.089	14.524	14.347	23.007

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Σύνολο Εισροών από Λειτουργικές Δραστηριότητες

Κατά τη χρήση 2021 (περίοδος από 12.07.2021 έως 31.12.2021) οι καθαρές ενοποιημένες ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες ανήλθαν σε εισροές ύψους €5.157 χιλ. ενώ κατά τη χρήση 2022 ανήλθαν σε εισροές €7.909 χιλ. Οι εισροές αυτές οφείλονται κυρίως στα έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων.

Οι καθαρές ενοποιημένες ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες ανήλθαν σε εισροές ύψους €5.568 χιλ. για την περίοδο 01.01-30.06.2023 αυξημένες κατά 79% σε σχέση με την περίοδο 01.01-30.06.2022 όπου είχαν ανέλθει σε εισροές ύψους €3.110 χιλ. Σχετικά βλέπε και ενότητα 3.18.1.1 «Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων της περιόδου από 12.07.2021 έως 31.12.2021» και την ενότητα 3.18.2.1 «Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων της Περιόδου από 01.01.2022 έως 30.06.2022».

Σύνολο Εκροών από Επενδυτικές Δραστηριότητες

Κατά τη χρήση 2021 (περίοδος από 12.07.2021 έως 31.12.2021) οι καθαρές ενοποιημένες ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες ανήλθαν σε εκροές ύψους €28.133 χιλ. ενώ κατά τη χρήση 2022 ανήλθαν σε εκροές ύψους €49.433 χιλ. Οι εκροές αυτές αποτελούν κυρίως αποτέλεσμα της απόκτησης θυγατρικών και συγγενών εταιρειών.

Οι καθαρές ενοποιημένες ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες ανήλθαν σε εκροές ύψους €21.074 χιλ. για την περίοδο 01.01-30.06.2023 ενώ για την περίοδο 01.01-30.06.2022 είχαν ανέλθει σε εκροές ύψους €40.407 χιλ. Οι εκροές αυτές οφείλονται κυρίως στις αγορές επενδυτικών ακινήτων και στις αγορές θυγατρικών καθώς επίσης και στις εκροές για βελτιώσεις ακινήτων. Πιο αναλυτικά, την 31.12.2021 η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας BERSENCO MAE με συνολικό τίμημα αγοράς ποσού €18,375 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων και των εξόδων απόκτησης) ενώ στις 20.12.2021 απέκτησε το 50% των εταιρειών MANTENKO AE, POLIKENCO AE και SEVAS TEN AE με τίμημα ποσού €3,3 εκατ., €2,1 εκατ. και €1,7 εκατ. (στα ποσά συμπεριλαμβάνονται τα έξοδα απόκτησης) αντίστοιχα από την HOUSEMARKET AE.

Σχετικά με τη χρήση 2022, την 18.02.2022, η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε., με συνολικό τίμημα αγοράς €37,2 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων και των εξόδων απόκτησης). Επιπλέον, την

29.12.2022, η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας VOLYRENCO M.A.E., με συνολικό τίμημα €6,3 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων και των εξόδων απόκτησης).

Στο α' εξάμηνο του 2023, η Εταιρεία απέκτησε το υπόλοιπο 50% των μετοχών της εταιρείας POLIKENCO ΑΕ έναντι ποσού €3,15 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων και των εξόδων απόκτησης) από την TEN BRINKE HELLAS.

Σύνολο Εισροών από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες

Κατά τη χρήση 2021 (περίοδος από 12.07.2021 έως 31.12.2021) οι καθαρές ενοποιημένες ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες ανήλθαν σε εισροές ύψους €34.065 χιλ. ενώ κατά τη χρήση 2022 ανήλθαν σε εισροές ύψους €44.960 χιλ. Οι εισροές αυτές οφείλονται κυρίως στην είσπραξη δανειακών κεφαλαίων με σκοπό τη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων σε ακίνητα.

Οι καθαρές ενοποιημένες ταμειακές ροές χρηματοδοτικές δραστηριότητες ανήλθαν σε εισροές ύψους €15.329 χιλ. για την περίοδο 01.01-30.06.2023 ενώ για την περίοδο 01.01-30.06.2022 είχαν ανέλθει σε εισροές ύψους €49.215 χιλ.

Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Λήξης Περιόδου

Συνέπεια των ανωτέρω, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα την 31.12.2022 ανήλθαν σε €14.524 χιλ. και την 30.06.2023 ανήλθαν σε €14.347 χιλ. και τα οποία κατά τη διάρκεια των εξεταζόμενων περιόδων διακρατήθηκαν σε καταθέσεις όψεως.

Για την πληροφόρηση της ενότητας 3.10 «Πληροφορίες για τα Κεφάλαια του Ομίλου» έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ΕΥ, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 (Αναθεωρημένο), όπως περιγράφονται στην από 24.10.2023 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.10.3 Περιορισμοί στη Χρήση Κεφαλαίων

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι δεν υπάρχει περιορισμός στη χρήση κεφαλαίων, ο οποίος επηρέασε ή ενδέχεται να επηρεάσει σημαντικά, έμμεσα ή άμεσα, τις δραστηριότητες του Ομίλου εκτός των ακόλουθων:

- Περιορισμοί που προβλέπονται από το θεσμικό πλαίσιο των ΑΕΕΑΠ που περιγράφονται στην ενότητα 3.11 «Θεσμικό Πλαίσιο» του Ενημερωτικού Δελτίου,
- Περιορισμοί δυνάμει των δανειακών συμβάσεων που περιγράφονται στην ενότητα 3.13.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

3.11 Θεσμικό Πλαίσιο

3.11.1 Γενικό Πλαίσιο Λειτουργίας των ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα

Οι ελληνικές εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΑΕΕΑΠ) ιδρύονται, αδειοδοτούνται και λειτουργούν σύμφωνα με τα άρθρα 21 – 31 του Ν. 2778/1999 για τις εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (εφεξής ο «Νόμος ΑΕΕΑΠ») και τις οικείες διατάξεις του Ν.4209/2013 για τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων, όπως εκάστοτε ισχύουν. Τα ζητήματα που δεν προβλέπονται στο Νόμο ΑΕΕΑΠ διέπονται από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4548/2018 για τις ανώνυμες εταιρίες, όπως ισχύει (εφεξής ο «Ελληνικός Εταιρικός Νόμος»). Εκτός από την ελληνική χρηματιστηριακή νομοθεσία που εφαρμόζεται σε όλες τις εισηγμένες εταιρίες, οι ΑΕΕΑΠ υπόκεινται επίσης στις αποφάσεις που εκδίδει η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς κατ' εξουσιοδότηση του Νόμου ΑΕΕΑΠ, του Ν. 4209/2013 και του Ν. 4514/2018 (ο οποίος ενσωμάτωσε στο ελληνικό δίκαιο την Οδηγία 2014/65 για τις αγορές χρηματοπιστωτικών μέσων, όπως ισχύει), συμπεριλαμβανομένων της εγκυκλίου 43 της Ε.Κ. και των αποφάσεων της Ε.Κ. υπ' αριθμ. 7/259/19.12.2002, 13/350/31.8.2005, 8/259/19.12.2002, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις υπ' αριθμ. 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.7.2016, και 4/452/1.11.2007, όπως έχει τροποποιηθεί με την υπ' αριθμ. 3/894/23.10.2020 απόφαση της Ε.Κ. και όπως ισχύουν. Σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ και τις ειδικότερες διατάξεις αυτού, ο αποκλειστικός σκοπός της ΑΕΕΑΠ είναι η απόκτηση και διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας και σχετικών δικαιωμάτων και

συμμετοχών. Οι ΑΕΕΑΠ αδειοδοτούνται και εποπτεύονται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, ενώ οι μετοχές τους εισάγονται υποχρεωτικά προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Νόμου ΑΕΕΑΠ.

Βασικές διατάξεις για τις ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα

Ελάχιστο Μετοχικό Κεφάλαιο

Σύμφωνα με το άρθρο 21 παράγραφος 2 του Ν. 2778/1999, οι ΑΕΕΑΠ υποχρεούνται να έχουν κατ' ελάχιστον μετοχικό κεφάλαιο ύψους €25.000.000 που εισφέρεται ολοσχερώς κατά την σύστασή τους. Το ύψος του ποσού αυτού μπορεί να μεταβάλλεται με απόφαση της Ε.Κ. Οι ΑΕΕΑΠ εκδίδουν υποχρεωτικά ονομαστικές μετοχές.

Επιτρεπόμενες επενδύσεις και περιορισμοί στις επενδύσεις των ΑΕΕΑΠ

Οι παράγραφοι 1-3 του άρθρου 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ αναφέρουν τις επενδύσεις στις οποίες μπορεί να προβεί μια ΑΕΕΑΠ, με την επιφύλαξη των περιορισμών που επίσης αναφέρονται στις εν λόγω διατάξεις. Πιο συγκεκριμένα, οι ΑΕΕΑΠ μπορούν να επενδύουν:

- τουλάχιστον 80% του ενεργητικού τους σε ακίνητη περιουσία, δικαιώματα, μετοχές ή μερίδια σε ακίνητη περιουσία (όπως παρουσιάζεται παρακάτω),
- σε καταθέσεις και μέσα χρηματαγοράς συμπεριλαμβανομένων εντόκων γραμματίων, αποδεικτικών κατάθεσης και εμπορικών γραμματίων που αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης στη χρηματαγορά, εξαιρουμένων των μέσων πληρωμής,
- σε κινητά και ακίνητα που εξυπηρετούν λειτουργικές ανάγκες της ΑΕΕΑΠ, τα οποία δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν σωρευτικά, κατά την απόκτηση τους, το δέκα τοις εκατό (10%) του ενεργητικού της,
- σε μετοχές ή μερίδια εταιριών (εξαιρουμένων των προσωπικών εταιριών), αποκτώντας τουλάχιστον το ογδόντα τοις εκατό (80%) αυτών, με την προϋπόθεση ότι αυτές οι εταιρίες έχουν ως αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων και έχουν επενδύσει το σύνολο του παγίου κεφαλαίου τους σε ακίνητα και/ή σχετικά δικαιώματα και απαιτήσεις (όπως ορίζονται παρακάτω), σύμφωνα με το Άρθρο 22 παραρ. 3(δ) του Νόμου ΑΕΕΑΠ,
- σε μετοχές εταιρίας συμμετοχών αποκτώντας τουλάχιστον το ογδόντα τοις εκατό (80%) αυτών, με την προϋπόθεση ότι αυτές οι εταιρίες επενδύουν αποκλειστικά σε εταιρίες ακίνητης περιουσίας της προηγούμενης περίπτωσης,
- σε τουλάχιστον δέκα τοις εκατό (10%) των μετοχών ή συμμετοχών εταιρίας ή οργανισμού της επόμενης περίπτωσης (εξαιρουμένων των προσωπικών εταιρειών), σύμφωνα με το Άρθρο 22 παραρ. 3(στ) του Νόμου ΑΕΕΑΠ, και εφόσον: i) σκοπός της εταιρίας ή του οργανισμού είναι η απόκτηση, διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων, και ii) σκοπός της συμμετοχής της ΑΕΕΑΠ στο κεφάλαιο της προαναφερόμενης εταιρείας/οργανισμού είναι η εφαρμογή κοινής επιχειρηματικής στρατηγικής για την ανάπτυξη ακινήτου ή ακινήτων ελάχιστης αξίας τουλάχιστον δέκα εκατομμυρίων (10.000.000) Ευρώ, σύμφωνα με το επενδυτικό πρόγραμμα που καταρτίζεται με ευθύνη του διοικητικού συμβουλίου της αντίστοιχης εταιρείας ή οργανισμού εγκρίνεται από το διοικητικό συμβούλιο της ΑΕΕΑΠ και κοινοποιείται περαιτέρω στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Το επενδυτικό σχέδιο, από κοινού με την έκθεση προόδου, εγκρίνεται ετησίως από το διοικητικό συμβούλιο ή το αρμόδιο όργανο της εταιρείας, ενώ το διοικητικό συμβούλιο της ΑΕΕΑΠ ενημερώνεται για την έκθεση προόδου και αξιολογεί την πρόοδο του προγράμματος. Η έκθεση αξιολόγησης, όπως καταρτίζεται από το διοικητικό συμβούλιο της ΑΕΕΑΠ κοινοποιείται περαιτέρω στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Σε περίπτωση που η ΑΕΕΑΠ δεν έχει τον έλεγχο της εταιρίας της ως άνω περίπτωσης, η ΑΕΕΑΠ συμμετέχει στο διοικητικό συμβούλιο ή το αντίστοιχο διαχειριστικό όργανο της εταιρείας διορίζοντας τουλάχιστον (1) μέλος με δικαίωμα ψήφου.

- σε τουλάχιστον ογδόντα τοις εκατό (80%) των μετοχών ή μεριδίων: α) Οργανισμών Συλλογικών Επενδύσεων σε Κινητές Αξίες («ΟΣΕΚΑ») του Ν. 4099/2012 ή της Οδηγίας 2009/65/ΕΚ, εφόσον αυτοί οι ΟΣΕΚΑ επενδύουν το

ενεργητικό τους, αποκλειστικά ή κυρίως, σε κινητές αξίες εταιριών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία ή εταιριών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων, β) ΑΕΕΑΠ ή αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας του Νόμου ΑΕΕΑΠ ή σε άλλες εταιρίες ή αμοιβαία κεφάλαια ή άλλα επενδυτικά κεφάλαια άλλων κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, και γ) οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων (ΟΕΕ) της Οδηγίας 2011/61/ΕΚ σε σχέση με τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων ή το ν.4209/2013 ο οποίος ενσωμάτωσε στο ελληνικό δίκαιο την Οδηγία 2011/61/ΕΚ, υπό τις εξής προϋποθέσεις: i) έχουν λάβει άδεια λειτουργίας από κράτος-μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ii) διέπονται από το δίκαιο κράτους-μέλους και εποπτεύονται από την αρμόδια εποπτική αρχή κράτους-μέλους, και iii) τα διαθέσιμά τους κεφάλαια επενδύονται αποκλειστικά ή κυρίως σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ.

Για τους σκοπούς καθορισμού των επιτρεπόμενων επενδύσεων ΑΕΕΑΠ, ως περιγράφονται ανωτέρω, «ακίνητο» ή «ακίνητη περιουσία» σημαίνει ακίνητη περιουσία:

- i) που ευρίσκεται στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος-μέλος της ΕΕ και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ) ή σε τρίτο κράτος (στην τελευταία αυτή περίπτωση τα ακίνητα αυτά θα πρέπει να μπορούν να χρησιμοποιηθούν άμεσα για συγκεκριμένους σκοπούς, όπως περιγράφονται υπό (iii)(α), και η αξία τους στο σύνολό τους δεν υπερβαίνει αθροιστικά το είκοσι τοις εκατό (20%) του συνόλου των επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ σε ακίνητα),
- ii) στην οποία οι ΑΕΕΑΠ, αποκτούν πλήρη ή ψιλή κυριότητα ή επί των οποίων συστήνεται επικαρπία (εκτός από τις περιπτώσεις όπου ο Νόμος ΑΕΕΑΠ ρητά επιτρέπει να επενδύσουν σε άλλης μορφής δικαιώματα επί ακίνητης περιουσίας), και
- iii) η οποία πρέπει (α) να μπορεί να χρησιμοποιηθεί άμεσα για εμπορικούς ή/και βιομηχανικούς και γενικώς επιχειρηματικούς σκοπούς ή ως κατοικία, μόνη της ή από κοινού με άλλα ακίνητα ή (β) η οποία μπορεί να είναι υπό ανέγερση ή επισκευή (για παράδειγμα ανακαίνιση, αναπαλαίωση, ή αλλαγή χρήσης) (εφεξής τα «ακίνητα υπό κατασκευή»), εφόσον μπορεί να χρησιμοποιείται για τους ανωτέρω σκοπούς στο άμεσο μέλλον, ή (γ) μπορεί ακόμα να είναι οικοπέδο επί του οποίου κτίρια χρησιμοποιούνται για τους ανωτέρω σκοπούς (υπό (α)) μπορούν να ανεγερθούν και για τα οποία μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια.

Σε σχέση με το σημείο (ii) παραπάνω, ο Νόμος ΑΕΕΑΠ επιτρέπει ακόμα οι ΑΕΕΑΠ να επενδύουν στους ακόλουθους τύπους δικαιωμάτων σε ακίνητη περιουσία (με τις παρακάτω αναφερόμενες προϋποθέσεις):

α) δικαιώματα επιφανείας επί δημόσιας ιδιοκτησίας, με βάση την παρ. 1 του Άρθρου 18 του Ν. 3986/2011, με μακροχρόνιες παραχωρήσεις χρήσης (τουλάχιστον 20 έτη) ή εμπορικής εκμετάλλευσης ακινήτων εγκατεστημένων στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος-μέλος της ΕΕ και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ).

β) δικαιώματα που πηγάζουν από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης σχετικές με ακίνητα εγκατεστημένα στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος-μέλος της ΕΕ και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ), τα οποία εμπίπτουν στις περιπτώσεις (iii)(α) και (β) ανωτέρω.

γ) απαιτήσεις προς απόκτηση ακίνητης περιουσίας βάσει συμβολαιογραφικών προσυμφώνων ή άλλων συμβατικών κειμένων αντίστοιχου τύπου (κατά περίπτωση), σχετικά με ακίνητα ή δικαιώματα, μετοχές ή μερίδια σε ακίνητα, ευρισκόμενα στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος-μέλος της ΕΕ και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ), τα οποία εμπίπτουν στις περιπτώσεις (iii)(α) και (β) ανωτέρω, εφόσον έχει συμβατικώς διασφαλισθεί το μέγιστο τίμημα τους, απώτερη ημερομηνία για τη σύναψη οριστικού συμβολαίου (η οποία μπορεί να παραταθεί με αιτιολογημένη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΑΕΕΑΠ κατόπιν γνωμοδότησης της επιτροπής επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ), η προκαταβολή τιμήματος (η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) του τιμήματος, εφόσον η αξία του ακινήτου, όπως εκτιμάται από ανεξάρτητο εκτιμητή της ΑΕΕΑΠ κατά το χρόνο της προκαταβολής είναι τουλάχιστον ίση με το συνολικό ποσό προπληρωμής), και η ποινική ρήτρα του πωλητή (η οποία δεν μπορεί να υπολείπεται του εκατόν πενήντα τοις εκατό (150%) της προκαταβολής) ή εξασφαλίσεις (εμπράγματα ή προσωπικές) έναντι του πωλητή για ποσό ίσο με αυτό της ποινικής ρήτρας. Προκειμένου περί ακινήτων υπό κατασκευή, ο χρόνος για την έναρξη των εργασιών δεν μπορεί να υπερβαίνει τους δώδεκα (12) μήνες από την κατάρτιση του προσυμφώνου. Ο χρόνος αυτός μπορεί να

παραταθεί για ακόμη δώδεκα (12) μήνες βάσει αιτιολογημένης απόφασης του διοικητικού συμβουλίου της ΑΕΕΑΠ, κατόπιν γνωμοδότησης της επιτροπής επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ.

Οι επενδύσεις των ΑΕΕΑΠ, όπως περιγράφονται ανωτέρω, υπόκεινται στους ακόλουθους περιορισμούς:

- Η συνολική αξία ακινήτων, των οποίων η πλήρης ιδιοκτησία δεν έχει αποκτηθεί από την ΑΕΕΑΠ, πρέπει να είναι μικρότερη από το είκοσι τοις εκατό (20%) των συνολικών επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ. Η συνολική αξία των δικαιωμάτων της ΑΕΕΑΠ από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης πρέπει να είναι κατώτερη από το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) των επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ.
- Η αξία κάθε ακινήτου που περιλαμβάνεται στο χαρτοφυλάκιο επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ κατά το χρόνο της απόκτησης ή την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών έργων, (συμπεριλαμβανομένων ακινήτων που αποκτήθηκαν μέσω συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, προσυμφώνων και δικαιωμάτων επιφανείας) πρέπει να είναι κατώτερη του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της αξίας των συνολικών επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ.
- Ακίνητο που αποκτήθηκε από ΑΕΕΑΠ δεν θα πρέπει να πωληθεί σε λιγότερο από δώδεκα (12) μήνες από την ημερομηνία κτήσεώς του.
- Οι επενδύσεις σε κατοικίες πρέπει, κατά τη στιγμή της απόκτησής τους να μην ξεπερνούν το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) των επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ συνολικά. Στην περίπτωση των ακινήτων υπό κατασκευή, το διοικητικό συμβούλιο των ΑΕΕΑΠ πρέπει να κοινοποιήσει στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς το αναλυτικό πρόγραμμα των εργασιών ολοκλήρωσης ή επισκευής (εφεξής το «Πρόγραμμα Εργασιών»), οι οποίες θα πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί εντός τριάντα έξι (36) μηνών από την έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας ή από την απόκτηση του ακινήτου αυτού (για την περίπτωση οικοδομικών αδειών που έχουν ήδη εκδοθεί) από την ΑΕΕΑΠ. Για τις εργασίες αυτές, τα έξοδα δεν πρέπει να υπερβαίνουν συνολικά το σαράντα τοις εκατό (40%) επί του συνόλου των επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ σε ακίνητη περιουσία. Επενδύσεις σε οικόπεδα πρέπει, τη στιγμή της απόκτησής τους, να μην υπερβαίνουν το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) των συνολικών επενδύσεων ΑΕΕΑΠ, ενώ η τελευταία υποχρεούται να υποβάλει αίτημα για την έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας εντός πέντε (5) ετών από την απόκτησή τους.

Επιπρόσθετα των παραπάνω, οι επενδύσεις των ΑΕΕΑΠ σε κινητές αξίες ή συμμετοχές (όπως παρουσιάζονται ανωτέρω) υπόκεινται στους ακόλουθους περιορισμούς:

- σε περίπτωση επενδύσεων σε μετοχές ανωνύμων εταιριών που κατέχονται τουλάχιστον κατά ογδόντα τοις εκατό (80%) από ΑΕΕΑΠ, ή επενδύσεων σε επενδυτικά ή αμοιβαία κεφάλαια ή άλλες επενδύσεις, κάθε ιδιοκτησία που αποκτήθηκε από τη θυγατρική εταιρία δεν θα πρέπει να υπερβαίνει το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της συνολικής επενδυτικής αξίας της ΑΕΕΑΠ κατά την περίοδο απόκτησής της. Επιπροσθέτως, η ΑΕΕΑΠ δύναται να επενδύει σε εταιρίες υπό ίδρυση, εφόσον τα επενδυμένα κεφάλαια επενδυθούν περαιτέρω από τις εταιρίες αυτές εντός δώδεκα (12) μηνών από τη σχετική επένδυση της ΑΕΕΑΠ και σύμφωνα με τον Νόμο ΑΕΕΑΠ,
- οι επενδύσεις των ΑΕΕΑΠ σε μετοχές εταιριών συμμετοχών οι οποίες κατέχονται τουλάχιστον κατά ογδόντα τοις εκατό (80%) από ΑΕΕΑΠ δεν θα πρέπει να υπερβαίνουν συνολικά σε αξία το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της επενδυτικής αξίας της ΑΕΕΑΠ, και
- μετοχές που αποκτήθηκαν από ΑΕΕΑΠ σε άλλες εταιρίες δεν θα πρέπει να πωληθούν σε λιγότερο από δώδεκα (12) μήνες από την ημερομηνία απόκτησής τους.

Απαγόρευση μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας ιδιοκτησίας ΑΕΕΑΠ ή θυγατρικών της στους μετόχους της ή και αντίθετα

Η ΑΕΕΑΠ απαγορεύεται να μεταβιβάσει ακίνητη περιουσία (που κατέχει άμεσα ή έμμεσα):

- προς μετόχους που κατέχουν (άμεσα ή έμμεσα) τουλάχιστον 5% του μετοχικού κεφαλαίου της ΑΕΕΑΠ,
- προς μέλη του διοικητικού συμβουλίου, διευθυντικά στελέχη ή συγγενικά τους πρόσωπα έως τρίτου βαθμού, καθώς και οντότητες που ελέγχονται από τα ανωτέρω πρόσωπα.

Μεταβίβαση προς μετόχους που κατέχουν λιγότερο από 5% επιτρέπεται κατόπιν έγκρισης της γενικής συνέλευσης των μετόχων. Η μεταβίβαση από την ΑΕΕΑΠ προς τις θυγατρικές της, όπως ορίζεται στο Άρθρο 22 παρ. 3(δ) και (στ) του Νόμου ΑΕΕΑΠ είναι επιτρεπτή. Μεταβίβαση από την ΑΕΕΑΠ σε άλλες συνδεδεμένες εταιρίες επιτρέπεται κατόπιν έγκρισης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η οποία παρέχεται εφόσον η μεταβίβαση γίνεται με όρους αγοράς και είναι επωφελής για την ΑΕΕΑΠ.

Εισηγμένη ΑΕΕΑΠ σε ρυθμιζόμενη αγορά δεν δύναται να αποκτήσει ακίνητα ιδιοκτησίας (άμεσα ή έμμεσα):

- μετόχων που κατέχουν (άμεσα ή έμμεσα) τουλάχιστον 5% του μετοχικού κεφαλαίου της ΑΕΕΑΠ,
- μελών του διοικητικού συμβουλίου, διευθυντικών στελεχών ή συγγενών τους έως τρίτου βαθμού και οντοτήτων που ελέγχονται από τα ανωτέρω πρόσωπα.

Μέτοχοι που κατέχουν (άμεσα ή έμμεσα) τουλάχιστον 5% του μετοχικού κεφαλαίου της ΑΕΕΑΠ, στην περίπτωση που αυτοί αποτελούν νομικό πρόσωπο, δύναται να μεταφέρουν ακίνητη περιουσία στην ΑΕΕΑΠ υπό τους ακόλουθους όρους:

- η αξία των μεταβιβασθέντων ακινήτων δεν υπερβαίνει το 10% των επενδύσεων της ΑΕΕΑΠ σε ετήσια βάση,
- διενεργείται και δημοσιεύεται αποτίμηση του μεταβιβαζόμενου ακινήτου βάσει των σχετικών διατάξεων του Ελληνικού Εταιρικού Νόμου,
- η γενική συνέλευση των μετόχων της ΑΕΕΑΠ προεγκρίνει τη μεταβίβαση αυτή, με αυξημένη πλειοψηφία των $\frac{3}{4}$ του μετοχικού κεφαλαίου που παρευρίσκονται στη συνέλευση, δίχως να λαμβάνεται υπόψη η ψήφος του μετόχου που μεταβιβάζει την ακίνητη περιουσία, ή μετόχων που ελέγχονται από το μέτοχο αυτόν.

Αποτίμηση Επενδύσεων

Σύμφωνα με τα άρθρα 22 και 25 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, οι ΑΕΕΑΠ διενεργούν υποχρεωτικά περιοδική αποτίμηση αξίας του χαρτοφυλακίου επενδύσεών τους, καθώς και αποτίμηση σε περίπτωση απόκτησης/μεταβίβασης των περιουσιακών τους στοιχείων.

Η περιοδική αποτίμηση αξίας λαμβάνει χώρα στο τέλος κάθε οικονομικού έτους και έως τις 30 Ιουνίου κάθε έτους από ορκωτό ελεγκτή λογιστή, ο οποίος δεσμεύεται από την ειδική έκθεση που συντάσσεται κάθε φορά για το σκοπό αυτό από ανεξάρτητο εκτιμητή. Ο ανεξάρτητος εκτιμητής και ο ορκωτός ελεγκτής λογιστής πρέπει να ορίζονται με απόφαση της γενικής συνέλευσης των μετόχων της ΑΕΕΑΠ. Η αποτίμηση αξίας των κινητών αξιών στο επενδυτικό χαρτοφυλάκιο της ΑΕΕΑΠ πρέπει να συντάσσεται σύμφωνα με τα κριτήρια που τίθενται στην απόφαση υπ' αριθμ. 13/350/31.8.2005 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και της απόφασης υπ' αριθμόν 26294/Β.1425 του Υπουργείου Οικονομικών (ΦΕΚ τεύχος Β' 949/31.7.2000). Εάν στο τέλος του οικονομικού έτους προκύψει ζημία από την αποτίμηση των κινητών αξιών ή συμμετοχών εταιρειών που ελέγχονται τουλάχιστον κατά 80% από ΑΕΕΑΠ (με βάση το Άρθρο 22 παρ. 3(δ) του Νόμου ΑΕΕΑΠ), για την κάλυψη της ζημίας επιτρέπεται ο σχηματισμός πρόβλεψης μέχρι και το σύνολο της ζημίας.

Εκτός από τις ετήσιες αποτιμήσεις, για συγκεκριμένες επενδύσεις (ή μεταβιβάσεις) οι ΑΕΕΑΠ υπόκεινται σε συγκεκριμένες αποτιμήσεις από τον ως άνω ανεξάρτητο νόμιμο εκτιμητή. Πιο συγκεκριμένα, επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία (όπως ορίζεται ανωτέρω) ή σε ακίνητη περιουσία από τις εταιρίες που περιλαμβάνονται στο Άρθρο 22 παρ. 3(δ) και (στ) του Νόμου ΑΕΕΑΠ (όπως περιγράφεται ανωτέρω) υπόκεινται σε αποτίμηση από τον ανεξάρτητο νόμιμο εκτιμητή. Η αποτίμηση πρέπει να λαμβάνει υπόψη όλα τα γεγονότα που θα μπορούσαν πριν από την ένταξη αυτής της ιδιοκτησίας στο χαρτοφυλάκιο ΑΕΕΑΠ, να επηρεάσουν την αξία της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας. Η εκτίμηση είναι δεσμευτική υπό την έννοια ότι το αντίτιμο που δύναται να καταβληθεί από την ΑΕΕΑΠ ώστε να αποκτήσει το περιουσιακό στοιχείο μπορεί να είναι χαμηλότερο από την αξία του περιουσιακού στοιχείου, όπως καθορίστηκε αυτή από τον εκτιμητή, αλλά δεν μπορεί να την υπερβαίνει κατά ποσοστό ανώτερο του 5% της αξίας αυτής. Η μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων από το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο ΑΕΕΑΠ υπόκειται επίσης στην ίδια διαδικασία αποτίμησης. Το αντίτιμο που εισπράχθηκε από ΑΕΕΑΠ για τη μεταβίβαση δεν μπορεί να υπολείπεται κατά ποσοστό μεγαλύτερο του 5% της αξίας της υπό μεταβίβαση ιδιοκτησίας, όπως αυτή έχει καθοριστεί από την αποτίμηση του εκτιμητή.

Η αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων που μια ΑΕΕΑΠ αποκτά ώστε να εξυπηρετήσει τις λειτουργικές της ανάγκες, γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ελληνικού Εταιρικού Νόμου.

Κατάσταση Επενδύσεων

Σύμφωνα με το άρθρο 25 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, οι ΑΕΕΑΠ υποχρεούνται στη δημοσίευση, στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου, κατάστασης επενδύσεων που περιέχει λεπτομέρειες σχετικά με τις επενδύσεις με χωριστή αναφορά στις κατηγορίες επενδύσεων. Η κατάσταση πρέπει να περιέχει ειδικές πληροφορίες για κάθε περιουσιακό στοιχείο, συμπεριλαμβανομένων πληροφοριών σχετικά με την αντικειμενική αξία του περιουσιακού στοιχείου και με την σκοπούμενη χρήση της ακίνητης περιουσίας, έτσι ώστε να καταστήσει εφικτή την αξιολόγηση κάθε επένδυσης. Οι πληροφορίες σχετικά με την αξία των επενδύσεων πρέπει να βασίζονται σε έκθεση ανεξάρτητου εκτιμητή και να ελέγχονται από ορκωτό ελεγκτή λογιστή.

Υποχρεωτική Ασφαλιστική Κάλυψη

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ και την απόφαση υπ' αριθμ. 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, τα ακίνητα στα οποία επενδύει η ΑΕΕΑΠ άμεσα ή έμμεσα, μέσω θυγατρικών της ασφαλιζονται υποχρεωτικά για ορισμένους κινδύνους, για ποσό ίσο τουλάχιστον με το συνολικό κόστος επισκευής ή, σε περίπτωση ολικής καταστροφής του ακινήτου, για ποσό ίσο με την εμπορική αξία του ακινήτου ή το κόστος αντικατάστασης ή επανοικοδόμησης του ακινήτου.

Επιπρόσθετα, οι ΑΕΕΑΠ πρέπει να έχουν ασφαλιστική κάλυψη για αστική ευθύνη έναντι τρίτων, που θα καλύπτει υλικές ζημιές και σωματικές βλάβες καθώς και ασφαλιστική κάλυψη για τις λειτουργικές τους ζημιές, η οποία θα καλύπτει περίοδο δώδεκα (12) μηνών.

Εάν πρόκειται να διεξαχθούν εργασίες αναπαλαίωσης, ολοκλήρωσης, ανακαίνισης, αλλαγής χρήσης ή επιδιορθώσεις σε κάποιο από τα ακίνητα της ΑΕΕΑΠ, τότε η ΑΕΕΑΠ υποχρεούται να αποκτήσει ασφάλιση για όλους τους κινδύνους που σχετίζονται με αστική ευθύνη έναντι τρίτων για υλικές ζημιές ή φυσικές βλάβες που έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια, ή ως αποτέλεσμα, των ως άνω εργασιών. Στο βαθμό που ανεξάρτητοι εργολάβοι έχουν προσληφθεί για να διεξάγουν τις εργασίες αυτές, η ΑΕΕΑΠ απαιτείται ακόμη να αποκτήσει εγγυήσεις ορθής εκτέλεσης και άλλες σχετικές εγγυήσεις από αυτούς τους εργολάβους.

Πιστώσεις και Δάνεια

Οι ΑΕΕΑΠ (όπως και οι εταιρίες στο μετοχικό κεφάλαιο των οποίων μετέχει ΑΕΕΑΠ, όπως περιγράφεται ανωτέρω υπό «*Επιτρεπόμενες επενδύσεις και περιορισμοί στις επενδύσεις των ΑΕΕΑΠ*») σύμφωνα με το άρθρο 26 του Ν. 2778/1999, επιτρέπεται να λαμβάνουν δάνεια και πιστώσεις, οι οποίες συνολικά (αλλά εξαιρουμένων των δανείων που ελήφθησαν από ΑΕΕΑΠ για την απόκτηση ακίνητης περιουσίας με σκοπό την εξυπηρέτηση των λειτουργικών τους αναγκών), δε πρέπει να ξεπερνούν το 75% του ενεργητικού της. Τηρουμένου του παραπάνω ορίου, στην περίπτωση που οι οντότητες στις οποίες έχει επενδύσει η ΑΕΕΑΠ (περιπτώσεις δ', ε', στ' και ζ' της παραγράφου 3 του άρθρου 22 του ίδιου νόμου) έχουν λάβει δάνεια και πιστώσεις, το όριο αυτό υπολογίζεται και επί του ενεργητικού της ενοποιημένης οικονομικής κατάστασης της ΑΕΕΑΠ. Το ποσό που ελήφθη για την ανακατασκευή και ανακαίνιση των ακινήτων υπό κατασκευή (όπως ορίζονται ανωτέρω) από την ΑΕΕΑΠ ή εταιρίες στις οποίες μετέχει (όπως περιγράφεται ανωτέρω υπό «*Επιτρεπόμενες επενδύσεις και περιορισμοί στις επενδύσεις των ΑΕΕΑΠ*») δεν θα πρέπει να ξεπερνά το ποσό που προβλέπεται στο Πρόγραμμα Εργασιών, το οποίο προετοιμάζεται σύμφωνα με το άρθρο 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ.

Κατ' εξαίρεση σε σχέση με τα παραπάνω, οι ΑΕΕΑΠ μπορούν ακόμη να χρηματοδοτήσουν την απόκτηση ακίνητης περιουσίας, η οποία πρόκειται να χρησιμοποιηθεί για τις λειτουργικές ανάγκες τους, με την προϋπόθεση ότι το ύψος των δανείων και πιστώσεών τους δεν υπερβαίνει το 10% της αξίας του συνόλου των ιδίων κεφαλαίων της ΑΕΕΑΠ, μειούμενων κατά το συνολικό ποσό των επενδύσεών τους σε ακίνητα.

Περαιτέρω, για τους σκοπούς εξασφάλισης των παραπάνω δανείων/πιστώσεων, οι ΑΕΕΑΠ δύνανται να παραχωρούν εμπράγματα εξασφάλιση επί της κινητής και ακίνητης περιουσίας τους.

Η ΑΕΕΑΠ επιτρέπεται να συστήνει όχημα ειδικού σκοπού προς λήψη δανείων και προς χρήση των δανειακών κεφαλαίων για τους σκοπούς χρηματοδότησης της μητρικής της ΑΕΕΑΠ, ή εταιριών ή κεφαλαίων συμμετοχής στα οποία η ΑΕΕΑΠ έχει επενδύσει.

Εισαγωγή Μετοχών σε Ρυθμιζόμενη Αγορά

Σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ, οι εταιρείες που έχουν λάβει άδεια λειτουργίας ως ΑΕΕΑΠ από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς οφείλουν υποχρεωτικά να εισαγάγουν τις μετοχές τους σε ρυθμιζόμενη (πλέον ρυθμιζόμενη) αγορά που λειτουργεί στην Ελλάδα, εντός δύο (2) ετών από τη σύστασή τους. Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς μπορεί, ύστερα από αίτηση της ΑΕΕΑΠ, να παρατείνει την εκ του νόμου προθεσμία εισαγωγής για διάστημα που δεν μπορεί να υπερβεί αθροιστικά τους τριάντα έξι (36) μήνες από την ημερομηνία λήξης αυτής σε περίπτωση ανωτέρας βίας ή αν κρίνει ότι οι συνθήκες της αγοράς θέτουν σε κίνδυνο την επίτευξη της εισαγωγής των μετοχών της ΑΕΕΑΠ σε ρυθμιζόμενη αγορά. Εάν η ΑΕΕΑΠ δεν έχει επιτύχει την εισαγωγή των μετοχών της σε ρυθμιζόμενη αγορά εντός της εκ του νόμου προθεσμίας ή τυχόν παράτασης που έχει, κατά τα ανωτέρω, χορηγηθεί από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η τελευταία ανακαλεί την άδεια λειτουργίας της και η ΑΕΕΑΠ τίθεται υπό εκκαθάριση. Σε περίπτωση ανάκλησης της άδειας λειτουργίας της ΑΕΕΑΠ ανακαλούνται τα φορολογικά οφέλη που προβλέπονται από το Νόμο ΑΕΕΑΠ, καθώς και οποιοσδήποτε άλλες ευνοϊκές για αυτήν φορολογικές ρυθμίσεις που θεσπίζονται σε άλλους νόμους.

Η προθεσμία της Εταιρείας για την υποχρεωτική, κατά τα ανωτέρω, εισαγωγή των μετοχών της σε ρυθμιζόμενη αγορά που λειτουργεί στην Ελλάδα θα εκπνεύσει τον Ιούλιο του 2023. Με την από 8/989/28.06.2023 απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς χορηγήθηκε άδεια παράτασης της προθεσμίας εισαγωγής των Μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α. έως τις 12.07.2024, κατά τα προβλεπόμενα στον Νόμο ΑΕΕΑΠ, όπως ισχύει.

Χρήση Θεματοφύλακα

Σύμφωνα με το άρθρο 24 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, επενδύσεις σε κινητές αξίες κατατίθενται προς φύλαξη σε πιστωτικό ή άλλο ίδρυμα που μπορεί να παράσχει υπηρεσίες θεματοφύλακα, και που είναι εγκατεστημένο και λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα. Στην περίπτωση επενδύσεων σε κινητές αξίες άλλης χώρας, η ΑΕΕΑΠ οφείλει να παράσχει προς το θεματοφύλακα σχετικό αποδεικτικό φύλαξης, ή σχετικό πιστοποιητικό ιδιοκτησίας σε σχέση με τις κινητές αξίες που κατέχει η ΑΕΕΑΠ, και το οποίο έχει εκδοθεί από την αρμόδια αρχή της χώρας αυτής.

Το ως άνω πιστωτικό ίδρυμα λειτουργώντας ως θεματοφύλακας μπορεί να αναθέτει τις υποχρεώσεις του σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3371/2005. Ο θεματοφύλακας ευθύνεται έναντι των ΑΕΕΑΠ και των μετόχων τους για κάθε αμέλεια ή δόλο κατά την εκτέλεση των καθηκόντων του.

Η Εταιρεία έχει διορίσει σύμφωνα με το άρθρο 21 του Ν. 4209/2013, την «ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με τον διακριτικό τίτλο «Eurobank» (αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 154558160000), που εδρεύει στην Αθήνα (οδός Όθωνος, αριθ. 8) ως θεματοφύλακα.

Διανομή Κερδών

Σύμφωνα με το άρθρο 27 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, οι ΑΕΕΑΠ υποχρεούνται να διανέμουν ετησίως στους μετόχους τους τουλάχιστον το πενήντα τοις εκατό (50%) των ετησίων καθαρών προς διανομή κερδών τους. Τα κέρδη που σχετίζονται με την υπεραξία από την πώληση ακινήτων δεν συμπεριλαμβάνονται στη διανομή.

Επιτρέπεται η διανομή χαμηλότερου ποσοστού, έως των ορίων του Ν. 4548/2018, ή η μη διανομή μερίσματος από την εταιρεία με απόφαση της γενικής συνέλευσης εφόσον το καταστατικό της περιέχει σχετική πρόβλεψη είτε προς σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου είτε προς δωρεάν διανομή μετοχών προς τους μετόχους, με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του Ν. 4548/2018. Με απόφαση της γενικής συνέλευσης δύναται να σχηματιστεί τακτικό αποθεματικό, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018.

Σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ, οι εν λόγω εταιρείες υποχρεούνται να διανέμουν ετησίως στους μετόχους τους τουλάχιστον το 50% των ετήσιων καθαρών διανεμητέων κερδών τους (μετά την αφαίρεση του τακτικού αποθεματικού). Τα κέρδη που σχετίζονται με την υπεραξία από την πώληση ακινήτων δεν συμπεριλαμβάνονται στη διανομή. Επιτρέπεται η διανομή χαμηλότερου ποσοστού, έως των ορίων του Ν.4548/2018, ή η μη διανομή μερίσματος από την Εταιρεία με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης είτε προς σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά

έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου είτε προς δωρεάν διανομή μετόχων προς τους μετόχους, με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του Ν.4548/2018 και στο άρθρο 32.3 του Καταστατικού της Εταιρείας.

Με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 159 του Ν.4548/2018, η διάθεση των καθαρών κερδών της Εταιρείας γίνεται μετά την αφαίρεση των ποσών των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη και μετά την αφαίρεση τουλάχιστον του ενός εικοστού των καθαρών κερδών για το σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, σύμφωνα με το νόμο.

Με την επιφύλαξη των διατάξεων για τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου, δεν μπορεί να γίνει οποιαδήποτε διανομή στους μετόχους, εφόσον, κατά την ημερομηνία λήξης της τελευταίας χρήσης, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, όπως εμφανίζεται στις οικονομικές καταστάσεις της, είναι ή, μετά από τη διανομή αυτή, θα γίνει κατώτερο από το ποσό του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, προσαυξημένου με: (α) τα αποθεματικά, των οποίων η διανομή απαγορεύεται από τον νόμο ή το Καταστατικό, (β) τα λοιπά πιστωτικά κονδύλια της καθαρής θέσης, τα οποία δεν επιτρέπεται να διανεμηθούν, και (γ) τα ποσά των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη.

Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 160 του Ν.4548/2018, το προς διανομή ποσό μερίσματος θα καταβάλλεται στους μετόχους μέσα σε δύο (2) μήνες από την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας που ενέκρινε τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις και αποφάσισε τη διανομή. Ο τόπος και ο τρόπος καταβολής του μερίσματος θα ανακοινώνεται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Με απόφαση της γενικής συνέλευσης, που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία, είναι δυνατόν τα κέρδη, που είναι διανεμητέα ως ελάχιστο μέρισμα, να χορηγηθούν με μορφή τίτλων ημεδαπών ή αλλοδαπών εταιρειών, εισηγμένων σε ρυθμιζόμενη αγορά, ή ιδίων τίτλων τους οποίους έχει στην κυριότητά της η εταιρεία, εφόσον είναι και αυτοί εισηγμένοι, με την επιφύλαξη της τήρησης της αρχής της ίσης μεταχείρισης των μετόχων και με την προϋπόθεση ότι οι ως άνω τίτλοι θα αποτελέσουν αντικείμενο αποτίμησης, σύμφωνα με τα άρθρα 17 και 18 του Ν. 4548/2018. Διανομή άλλων περιουσιακών στοιχείων αντί μετρητών είναι επιτρεπτή με τις παραπάνω προϋποθέσεις μόνο ύστερα από ομόφωνη απόφαση όλων των μετόχων.

Δικαιούχοι του μερίσματος είναι οι εγγεγραμμένοι στα αρχεία του Σ.Α.Τ. κατά την ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων μερίσματος (record date) όπως αυτή θα προσδιορίζεται από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Το δικαίωμα είσπραξης μερίσματος παραγράφεται και το αντίστοιχο ποσό περιέρχεται στο Ελληνικό Δημόσιο μετά την παρέλευση πέντε ετών από το τέλος του έτους κατά το οποίο ενέκρινε τη διανομή του η Τακτική Γενική Συνέλευση.

Απαιτήσεις Εταιρικής Διακυβέρνησης

Σύμφωνα με το άρθρο 24 παράγραφος 4 του Ν. 2778/1999, οι ΑΕΕΑΠ οφείλουν να συμμορφώνονται με τους κανόνες εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζονται στις εισηγμένες εταιρείες από τη σύστασή τους. Για πληροφορίες σχετικές με τους κανόνες εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζονται στην Εταιρεία και τις σχετικές πολιτικές που εφαρμόζει η Εταιρεία βλ. και Ενότητα 3.14.6 του Ενημερωτικού Δελτίου.

Οδηγία σχετικά με τους Οργανισμούς Εναλλακτικών Επενδύσεων

Οι ελληνικές ΑΕΕΑΠ υποχρεούνται να αδειοδοτηθούν ως Οργανισμοί Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση σύμφωνα με τον Ν. 4209/2013, ο οποίος ενσωμάτωσε στην Ελλάδα την Οδηγία 2011/61/ΕΕ σχετικά με τους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων. Ως Οργανισμοί Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση, οι ΑΕΕΑΠ είναι υποχρεωμένες να συμμορφώνονται με διάφορες οργανωτικές προδιαγραφές και κανόνες διεξαγωγής επιχειρηματικής δραστηριότητας, να υιοθετούν και να εφαρμόζουν ένα πρόγραμμα δραστηριοτήτων και διαφόρων πολιτικών και διαδικασιών σχετικά με τομείς όπως η διαχείριση ρίσκου, η διαχείριση ρευστότητας, σύγκρουση συμφερόντων, εκτιμήσεις, κανονιστική συμμόρφωση, εσωτερικός έλεγχος και αμοιβές, καθώς επίσης θα πρέπει να συμμορφώνονται με συνεχείς κεφαλαιακές υποχρεώσεις και υποχρεώσεις διαφάνειας και περιοδικής πληροφόρησης.

Άλλες Διατάξεις σχετικές με τη Λειτουργία των ΑΕΕΑΠ

Ελληνική Νομοθεσία περί Ακίνητης Περιουσίας

Κυριότητα Ακινήτων στην Ελλάδα

Σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα η κυριότητα είναι το εμπράγματο δικαίωμα, που παρέχει στο δικαιούχο άμεση, απόλυτη και καθολική εξουσία πάνω στο ακίνητο. Η κυριότητα επί ακινήτων περιλαμβάνει το έδαφος αλλά ακόμη και τα κτίρια που κατασκευάστηκαν επί του εδάφους και τα συστατικά και παραρτήματα αυτών. Η κυριότητα επί ακινήτων μπορεί να ανήκει σε περισσότερους εξ αδιαιρέτου κατ' ιδανικά μέρη, οπότε εφαρμόζονται οι διατάξεις για την κοινωνία δικαιώματος. Στην περίπτωση οικοδομής που έχει υπαχθεί στις διατάξεις του 1002 και του 1117 ΑΚ, ο κύριος ορόφου ή διαμερίσματός του, είναι αυτοδικαίως συγκύριος εξ αδιαιρέτου κατ' ανάλογη μερίδα πάνω στα μέρη του όλου ακινήτου, τα οποία χρησιμεύουν στην κοινή και των λοιπών κυρίων χρήση, όπως είναι ιδίως το έδαφος, τα θεμέλια, οι πρωτότοιχοι, η στέγη, η αυλή.

Μεταβίβαση Ακινήτων

Η κυριότητα επί ακινήτου κατά κανόνα μεταβιβάζεται δυνάμει σύμβασης ή δικαστικής απόφασης. Η μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου πραγματοποιείται με κατάρτιση συμβολαιογραφικού εγγράφου που υποβάλλεται σε μεταγραφή στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο ή κτηματολογικό γραφείο.

Ειδικά για τις εταιρείες ΑΕΕΑΠ, εφαρμόζονται και οι απαγορεύσεις για τη μεταβίβαση ακινήτων προς συγκεκριμένα πρόσωπα ή από συγκεκριμένα πρόσωπα προς την ΑΕΕΑΠ, σύμφωνα με όσα ειδικά ορίζονται στο άρθρο 28 του Ν. 2778/1999.

Βάρη επί Ακινήτων

Τα εμπράγματα βάρη επί ακινήτων στην Ελλάδα συνίστανται σε υποθήκη ή προσημείωση υποθήκης. Τίτλοι που χορηγούν το δικαίωμα εγγραφής υποθήκης είναι ο νόμος, συμβολαιογραφική πράξη, ή τελεσίδικη δικαστική απόφαση. Για την εγγραφή της υποθήκης, ο σχετικός τίτλος πρέπει να μεταγραφεί στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο ή κτηματολογικό γραφείο. Σε περίπτωση παράβασης υποχρεώσεων του ενυπόθηκου οφειλέτη, ο ενυπόθηκος δανειστής έχει το δικαίωμα να επιδιώξει και να επιτύχει την κατάσχεση και την μετέπειτα αναγκαστική πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου με πλειστηριασμό, το εκπλειστηρίασμα από τον οποίο θα χρησιμοποιηθεί για την ικανοποίηση της ασφαλιζόμενης απαίτησης και των απαιτήσεων των δανειστών που συμμετείχαν στον πλειστηριασμό.

Η προσημείωση υποθήκης χορηγεί μόνο δικαίωμα προτίμησης για την απόκτηση υποθήκης και παραχωρείται μόνο με δικαστική απόφαση ή διαταγή πληρωμής. Όταν η απαίτηση επιδικαστεί τελεσίδικα, η προσημείωση τρέπεται σε υποθήκη, η οποία λογίζεται ότι έχει εγγραφεί από την ημέρα της προσημείωσης. Στην πράξη, επειδή τα έξοδα συμβολαιογράφου για την παραχώρηση υποθήκης μπορεί να είναι σημαντικά, οι συναλλασσόμενοι συνήθως προτιμούν την προσημείωση υποθήκης.

Η ικανοποίηση των εμπραγμάτως εξασφαλιζόμενων πιστωτών διέπεται από την αρχή της χρονικής προτεραιότητας των εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Στην περίπτωση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων η σειρά προτεραιότητας μεταξύ των ενυπόθηκων δανειστών καθορίζεται σύμφωνα με το χρόνο εγγραφής της υποθήκης και της προσημείωσης υποθήκης (υπό τον όρο της τροπής σε υποθήκη). Οι εμπραγμάτως εξασφαλιζόμενοι δανειστές ικανοποιούνται καταρχήν κατά προτεραιότητα σε σχέση με τους εγχειρόγραφους δανειστές, με εξαίρεση ορισμένες κατηγορίες προνομιούχων δανειστών.

Δουλείες

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, η πραγματική δουλεία (εν αντιθέσει με την προσωπική δουλεία) είναι ένα περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα που συστήνεται επί ενός ακινήτου προς όφελος ενός άλλου ακινήτου, με βάση το οποίο ο κύριος του δουλεύοντος ακινήτου είναι υποχρεωμένος είτε να ανέχεται υπό όρους χρήση του ακινήτου από τον κύριο του δεσπόμενου ακινήτου, είτε να παραλείπει ορισμένες πράξεις, τις οποίες θα είχε δικαίωμα να επιχειρεί ως κύριος είτε

να παρέχει κάποιο όφελος. Οι πιο συνήθεις πραγματικές δουλειές είναι: i) η δουλειά, με την οποία παραχωρείται το δικαίωμα διέλευσης μέσα από ακίνητο υπό συγκεκριμένους όρους, ii) η δουλειά διοχέτευσης ή αποχέτευσης ή άντλησης νερού ή/και σωληνώσεων, και iii) η δουλειά μη παρεμπόδισης της θέας του δεσπόζοντος ακινήτου. Η προσωπική δουλειά συνιστά ένα περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου προς όφελος συγκεκριμένου προσώπου (αντί του εκάστοτε κυρίου ορισμένου ακινήτου, όπως ισχύει στην περίπτωση των πραγματικών δουλειών). Ο πιο συνήθης τύπος προσωπικής δουλειάς είναι η επικαρπία, η οποία δίδει στον επικαρπωτή το δικαίωμα να χρησιμοποιεί και εκμεταλλεύεται το σχετικό ακίνητο. Ποικίλοι τύποι δουλειών μπορούν να συσταθούν υπέρ ενός ή περισσοτέρων ακινήτων ή προσώπων. Η σύμβαση με βάση την οποία συστήνεται μια δουλειά πρέπει να περιβάλλεται τον συμβολαιογραφικό τύπο και θα πρέπει να μεταγράφεται στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο ή κτηματολογικό γραφείο, ώστε τα σχετικά δικαιώματα να αποκτήσουν ισχύ έναντι τρίτων.

Η Αρχή της Δημοσιότητας των Εμπράγματος Δικαιωμάτων υπό το Ελληνικό Δίκαιο

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, η δημοσιότητα των εμπραγμάτων δικαιωμάτων εξασφαλίζεται μέσω ενός συστήματος μεταγραφής σε δημόσια βιβλία, τα οποία τηρούνται από δημόσιο λειτουργό, ήτοι τον Υποθηκοφύλακα του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου της περιφέρειάς του ακινήτου ή τον Προϊστάμενο του αρμόδιου Κτηματολογικού Γραφείου. Αντικείμενο της μεταγραφής είναι τίτλοι σύστασης, μετάθεσης ή κατάργησης εμπραγμάτων δικαιωμάτων, πράξεις επιβολής κατάσχεσης ή διεκδικήσεις τρίτων, σχετικά με ένα ακίνητο. Στην Ελλάδα υπάρχουν δύο διαφορετικά συστήματα μεταγραφής εμπραγμάτων δικαιωμάτων: (α) το σύστημα Μεταγραφών και Υποθηκών, ήτοι το σύστημα των Υποθηκοφυλακείων, και (β) το σύστημα του Κτηματολογίου, ήτοι το σύστημα των Κτηματολογικών Γραφείων.

Το Σύστημα των Υποθηκοφυλακείων

Το σύστημα των Υποθηκοφυλακείων βασίζεται στην τήρηση γενικού αλφαβητικού ευρετηρίου φυσικών και νομικών προσώπων. Ειδικότερα, στα κατά τόπους αρμόδια Υποθηκοφυλακεία τηρούνται, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα βιβλία: (α) βιβλίο μεταγραφών, στο οποίο καταχωρούνται τα συμβόλαια με τα οποία συστήνονται, μεταβιβάζονται ή καταργούνται τα εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, (β) βιβλίο υποθηκών, στο οποίο καταχωρούνται οι υποθήκες και οι προσημειώσεις υποθήκης, (γ) βιβλίο κατασχέσεων, καθώς επίσης, και (δ) βιβλίο διεκδικήσεων. Δεν υφίσταται κατάλογος ακινήτων στο σύστημα των Υποθηκοφυλακείων.

Το Σύστημα των Κτηματολογικών Γραφείων

Στο σύστημα των κτηματολογικών γραφείων η έρευνα στο κτηματολογικό βιβλίο διενεργείται με βάση τον Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου των ακινήτων που αναγράφονται στα αντίστοιχα κτηματολογικά φύλλα. Ωστόσο, στις περισσότερες περιοχές της Ελλάδας όπου εφαρμόζεται το κτηματολογικό σύστημα, οι καταχωρήσεις σε αυτό δεν παρέχουν ακόμη αμάχητα τεκμήρια, εξαιτίας του γεγονότος ότι η περίοδος για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών δεν έχει παρέλθει ακόμη, έτσι ώστε να εξασφαλιστεί η ουσιαστική δημοσιότητα και ασφάλεια των συναλλαγών.

Ελληνική Νομοθεσία σχετικά με τις Επαγγελματικές και Οικιακές Μισθώσεις

Γενικό Πλαίσιο Μισθώσεων κατά την Ελληνική Νομοθεσία

Στο πλαίσιο της ελληνικής νομοθεσίας, οι μισθώσεις διέπονται γενικά από τον Αστικό Κώδικα. Μισθώσεις ακινήτων τα οποία πρόκειται να χρησιμοποιηθούν για εμπορικές δραστηριότητες ή την άσκηση ορισμένου επαγγέλματος διέπονται από το Προεδρικό Διάταγμα 34/1995 περί Εμπορικών Μισθώσεων («Π.Δ. 34/1995»), το άρθρο 13 του Ν. 4242/2014 και από τον Αστικό Κώδικα, στο βαθμό που το Π.Δ. 34/1995 και το άρθρο 13 του Ν. 4242/2014 δεν ορίζουν διαφορετικά.

Η ελληνική νομοθεσία και ειδικά το Π.Δ. 34/1995 και το άρθρο 13 του Ν. 4242/2014 περιέχουν λεπτομερείς διατάξεις σχετικά με την ελάχιστη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης και τους λόγους καταγγελίας αυτής. Η πλειοψηφία των διατάξεων του Π.Δ. 34/1995 και του άρθρου 13 του Ν. 4242/2014 είναι αναγκαστικού δικαίου και από αυτές μπορεί να γίνει παραίτηση (εκτός αν άλλως προβλέπεται) μόνο δυνάμει μεταγενέστερης έγγραφης τροποποίησης της σύμβασης μίσθωσης, που φέρει βεβαία χρονολογία.

Οι συμβάσεις μίσθωσης συνάπτονται, συνήθως, εγγράφως και τα στοιχεία τους πρέπει να υποβάλλονται ηλεκτρονικώς στην ιστοσελίδα της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών (www.gsis.gr) μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από την έναρξη ή την τροποποίηση της μίσθωσης.

Ελάχιστη Διάρκεια Συμβάσεων Εμπορικής Μίσθωσης

Οι εμπορικές μισθώσεις, που συνάφθηκαν πριν τις 28 Φεβρουαρίου 2014, έχουν ελάχιστη διάρκεια 12 έτη, ενώ οι εμπορικές μισθώσεις που συνάπτονται μετά τις 28 Φεβρουαρίου 2014 έχουν ελάχιστη διάρκεια 3 έτη, ακόμα και αν έχουν συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο και μπορούν να λυθούν με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. Οι συμβαλλόμενοι μπορούν να συμφωνήσουν διάρκεια μεγαλύτερη της τριετίας, οπότε ο σχετικός όρος είναι ισχυρός και δεσμεύει τους συμβαλλόμενους. Οι εμπορικές μισθώσεις μπορούν να λυθούν πρόωρα δυνάμει μεταγενέστερης συμφωνίας ή για τους λόγους που προβλέπει ο νόμος ή εφόσον η διάρκεια τους συντηθεί δυνάμει μεταγενέστερης συμφωνίας που αποδεικνύεται με έγγραφο βεβαίας χρονολογίας.

Ύψος και αναπροσαρμογή Μισθωμάτων

Το μίσθωμα μπορεί να καθοριστεί ελεύθερα μεταξύ των μερών μίας σύμβασης εμπορικής μίσθωσης και αναπροσαρμόζεται κατά τα χρονικά διαστήματα και το ύψος που ορίζεται στη σύμβαση. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει συμφωνία αναπροσαρμογής του μισθώματος ή αυτή έχει εξαρτηθεί από άκυρη ρήτρα, η αναπροσαρμογή γίνεται μετά την πάροδο δύο ετών από την έναρξη της σύμβασης μίσθωσης και καθορίζεται σε ποσοστό ετησίως όχι κατώτερο του 6% της αντικειμενικής αξίας του μισθίου, (και για τους ακάλυπτους χώρους του 4%) και στις περιοχές που δεν ισχύει σύστημα αντικειμενικών αξιών, της αγοραίας αξίας τους, εκτός εάν συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι που επιβάλλουν διαφορετική ρύθμιση και οι οποίοι πρέπει να μνημονεύονται στη σύμβαση. Σε αυτές τις περιπτώσεις, περαιτέρω αναπροσαρμογή του μισθώματος γίνεται ετησίως και ανέρχεται στο 75% της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (όπως υπολογίζεται από την αρμόδια Υπηρεσία, που είναι σήμερα η Ελληνική Στατιστική Αρχή, ΕΛΣΤΑΤ) για το μήνα που λαμβάνει χώρα η αναπροσαρμογή σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους. Τα μισθώματα μπορούν επίσης να αναπροσαρμοστούν σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα (Άρθρα 288 και 388).

Συμβάσεις Υπομίσθωσης

Εκτός αν συμφωνείται διαφορετικά στη σύμβαση μίσθωσης, ο μισθωτής δυνάμει σύμβασης εμπορικής μίσθωσης, δεν έχει δικαίωμα να υπεκμισθώσει περαιτέρω τα ακίνητα.

Η ελάχιστη συμβατική διάρκεια των εμπορικών μισθώσεων εφαρμόζεται και στις υπομισθώσεις δεσμεύοντας το μισθωτή (υπό την ιδιότητά του ως υπεκμισθωτή) απέναντι στον υπομισθωτή. Η υπομίσθωση εξαρτάται από την κύρια μίσθωση. Σε περίπτωση καταγγελίας ή λύσης της σύμβασης μίσθωσης για οποιονδήποτε λόγο, ο εκμισθωτής δικαιούται να απαιτήσει το μίσθιο και από τον υπομισθωτή. Σε αυτήν την περίπτωση όπως και σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης υπομίσθωσης προ της λήξης της συμβατικής διάρκειάς της λόγω καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης, ο υπεκμισθωτής μπορεί να ευθύνεται έναντι του υπομισθωτή για την αδυναμία παραχώρησης της χρήσης του μισθίου στον υπομισθωτή για την υπολειπόμενη χρονική περίοδο. Σε περίπτωση υπομίσθωσης, ο μισθωτής/υπεκμισθωτής παραμένει υπεύθυνος έναντι του εκμισθωτή για την τήρηση των υποχρεώσεων που απορρέουν από τη σύμβαση μίσθωσης.

Γενικές Διατάξεις για την Καταγγελία των Συμβάσεων Μίσθωσης

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα, οι συμβάσεις μίσθωσης ορισμένου χρόνου λήγουν με την πάροδο του χρόνου αυτού, δηλαδή χωρίς να απαιτείται γνωστοποίηση καταγγελίας. Αντιθέτως, οι συμβάσεις μίσθωσης αορίστου χρόνου μπορούν να καταγγελθούν με προηγούμενη ειδοποίηση εντός των χρονικών ορίων που καθορίζονται από το νόμο.

Ο μισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης πριν από την πάροδο του συμφωνημένου χρόνου εάν:

i. δεν του παραχωρήθηκε προσηκόντως (ενδεικτικά σε περίπτωση ουσιωδών ελαττωμάτων του μισθίου) ή του αφαιρέθηκε μεταγενέστερα η χρήση του μισθίου, ή

- ii. υφίσταται μία από τις ακόλουθες περιπτώσεις: σπουδαίος κίνδυνος υγείας μισθωτή από τη χρήση του μισθίου, μετάθεση μισθωτή - δημοσίου υπαλλήλου, ή
- iii. υπάρχει σπουδαίος λόγος που να δικαιολογεί την καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης.

Ο εκμισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης εάν:

- i. ο μισθωτής είναι υπερήμερος στην πληρωμή των συμφωνημένων μισθωμάτων, ή
- ii. ο μισθωτής κάνει κακή χρήση του μισθίου, ή
- iii. συντρέχει περίπτωση παράβασης όρου της σύμβασης που δίνει στον εκμισθωτή δικαίωμα καταγγελίας, ή
- iv. υπάρχει σπουδαίος λόγος καταγγελίας.

Κάθε ένα από τα μέρη μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης, εάν η διάρκειά της είχε συμφωνηθεί για πάνω από 30 έτη ή για όλη τη ζωή του εκμισθωτή ή μισθωτή, εφόσον περάσουν τα 30 έτη από την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις σχετικά με την καταγγελία των μισθώσεων αορίστου χρόνου.

Καταγγελία εμπορικών μισθώσεων

Η καταγγελία εμπορικής μίσθωσης επιτρέπεται για τους λόγους που προβλέπει ο Αστικός Κώδικας (βλ. ανωτέρω τις Γενικές Διατάξεις για την καταγγελία των συμβάσεων μίσθωσης) και το Π.Δ. 34/1995.

Σε σχέση με τις συμβάσεις εμπορικών μισθώσεων οι οποίες υπεγράφησαν, ή παρατάθηκαν ή ανανεώθηκαν πριν τις 28 Φεβρουαρίου 2014, αυτές οι μισθώσεις μπορούν να καταγγέλλονται ως ακολούθως:

- a. Ο εκμισθωτής δύναται να καταγγείλει μια σύμβαση εμπορικής μίσθωσης για τους λόγους που αναφέρονται ανωτέρω σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις (βλ. ανωτέρω τις Γενικές Διατάξεις για την καταγγελία των συμβάσεων μίσθωσης) και επιπλέον, σύμφωνα με το Π.Δ. 34/1995:
 - i. λόγω ιδιόχρησης σύμφωνα με τις ειδικότερες προϋποθέσεις και όρους των άρθρ. 16 επ. του Π.Δ. 34/1995, προκειμένου να χρησιμοποιήσει ο ίδιος ή τα αναφερόμενα στο άρθρο 16 πρόσωπα το μίσθιο για τις εμπορικές δραστηριότητες που αναφέρονται ίδιο διάταγμα, μετά τη λήξη της συμφωνημένης διάρκειας μίσθωσης αλλά όχι πριν την πάροδο συγκεκριμένου χρόνου από την έναρξη της μίσθωσης (που μπορεί να ανέρχεται ανάλογα με τη δραστηριότητα που ασκείται στο μίσθιο σε 9 ή 18 μήνες αντίστοιχα). Η καταγγελία για το λόγο αυτό παράγει αποτελέσματα μετά από 6 (ή σε ορισμένες περιπτώσεις 18) μήνες από τη σχετική γνωστοποίηση προς το μισθωτή, εκτός εάν το δικαστήριο, κατόπιν αίτησης του μισθωτή παρατείνει την ως άνω περίοδο μέχρι και για 6 ακόμα μήνες,
 - ii. για την ανοικοδόμηση του μισθίου σύμφωνα με τις ειδικότερες προϋποθέσεις και τους όρους των άρθρων 23 και επόμενα του Π.Δ. 34/1995, ήτοι μετά την πάροδο του συμβατικού χρόνου ή μετά την πάροδο Ορισμένου χρόνου όπως ορίζεται στο άνω Π.Δ. Καταρχήν η καταγγελία για το λόγο αυτό παράγει αποτελέσματα μετά από 6 μήνες από τη σχετική γνωστοποίηση προς τον μισθωτή, εκτός εάν το δικαστήριο, κατόπιν αίτησης του μισθωτή παρατείνει την ως άνω περίοδο μέχρι και για 6 ακόμα μήνες. Αποζημίωση για την καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης στις παραπάνω δύο περιπτώσεις οφείλεται από τον εκμισθωτή στον μισθωτή και το ύψος της ποικίλει στην περίπτωση υπό (i) ανωτέρω από 8 έως 15 μηνιαία μισθώματα και στην περίπτωση υπό (ii) ανωτέρω (ανοικοδόμηση) από 6 έως 9 μηνιαία μισθώματα,
 - iii. στην περίπτωση που ο μισθωτής υπεκμισθώνει το μίσθιο παρά την απαγορευτική διάταξη του νόμου, εκτός αν επιτρέπεται συμβατικά,
 - iv. σε περίπτωση που οι αρμόδιες αρχές χαρακτηρίσουν το μίσθιο ως ετοιμόρροπο και κατεδαφιστέο κατά μεγάλο και ουσιώδες μέρος του, με πρότερη γνωστοποίηση τριών μηνών,
 - v. αν ο μισθωτής κηρυχθεί σε πτώχευση, από την ημερομηνία που η σχετική δικαστική απόφαση καταστεί τελεσίδικη ή, σε περίπτωση αίτησης πτώχευσης που υποβάλλει ο ίδιος ο μισθωτής, από την ημερομηνία δημοσίευσης της απόφασης του πρωτοδικείου, εφόσον προηγηθεί γνωστοποίηση τριών μηνών,

vi. για ιδιοκατοίκηση μετά τη λήξη της συμβατικής διάρκειας με αποζημίωση 8 έως 18 μισθωμάτων και με επέλευση των αποτελεσμάτων της καταγγελίας 8 μηνών από την επίδοση ή για δημιουργία κύριας κατοικίας αφού λήξει η συμβατική διάρκεια και όχι πριν την πάροδο εξαετίας με επέλευση των αποτελεσμάτων της καταγγελίας 6 ως 9 μήνες από την επίδοση.

β. Ο μισθωτής δύναται να καταγγείλει μια σύμβαση εμπορικής μίσθωσης:

i. για τους λόγους που αναφέρονται ανωτέρω σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις (βλ. ανωτέρω τις Γενικές Διατάξεις για την καταγγελία των συμβάσεων μίσθωσης), καθώς και

ii. μετά από ένα έτος από την έναρξη της μίσθωσης, με προηγούμενη έγγραφη ειδοποίηση απευθυντέα προς τον εκμισθωτή. Σε αυτή την περίπτωση τα αποτελέσματα της καταγγελίας επέρχονται μετά από τρεις μήνες από τη γνωστοποίηση της καταγγελίας και ο μισθωτής πρέπει να καταβάλει στον εκμισθωτή μίσθωμα ενός μηνός ως αποζημίωση για την πρόωρη καταγγελία (άρθρο 43 Π.Δ. 34/1995).

Εμπορικές Μισθώσεις που έχουν συναφθεί μετά τις 28 Φεβρουαρίου 2014 δύναται να λυθούν, σύμφωνα με το Ν. 4242/2014 ως ακολούθως:

i. με καταγγελία για τους λόγους που αναφέρονται ανωτέρω σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις (βλ. ανωτέρω τις Γενικές Διατάξεις για την καταγγελία των συμβάσεων μίσθωσης), καθώς και σε περίπτωση μη συμφωνημένης υπεκμίσθωσης,

ii. τα συμβαλλόμενα μέρη δύναται να λύσουν τέτοια σύμβαση με νεότερη έγγραφη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βεβαίας χρονολογίας (π.χ. έγγραφο θεωρημένο από συμβολαιογράφο ή άλλη αρμόδια δημόσια αρχή ή του οποίου το περιεχόμενο αναφέρεται σε δημόσιο έγγραφο),

iii. μετά το πέρας της νόμιμης (ελάχιστης) ή και σε περίπτωση μεγαλύτερης από τη νόμιμη συμβατικής διάρκειας μετά το πέρας αυτής, κάθε μέρος δύναται να καταγγείλει τη μίσθωση με έγγραφη ειδοποίηση τα έννομα αποτελέσματα της οποίας επέρχονται 3 μήνες από την κοινοποίησή της.

Παραίτηση από τα παραπάνω δικαιώματα καταγγελίας για μισθώσεις που συνάφθηκαν πριν ή μετά την 28η Φεβρουαρίου 2014 είναι νόμιμη ως εξής:

i. Δικαίωμα καταγγελίας για ιδιόχρηση ή ανοικοδόμηση (που υφίσταται μόνο για τις προ 28.2.2014 μισθώσεις): νόμιμη παραίτηση και κατά την αρχική σύναψη της μίσθωσης.

ii. Λοιπά δικαιώματα εκ του Π.Δ. 34/1995 περί εμπορικών μισθώσεων: νόμιμη παραίτηση με νεότερη έγγραφη συμφωνία μεταξύ των μερών και εφόσον αυτή φέρει βέβαιη χρονολογία.

iii. Δικαίωμα καταγγελίας για λόγους που προβλέπονται στις γενικές διατάξεις περί καταγγελίας μισθώσεων: παραίτηση καταρχήν είναι εφικτή πλην ορισμένων περιπτώσεων (πχ. κίνδυνος υγείας μισθωτή).

iv. Δικαίωμα καταγγελίας για σπουδαίο λόγο: νόμιμη παραίτηση μόνο μετά την επέλευση του σπουδαίου λόγου.

vii. Άλλες διατάξεις

Ελληνική Πολεοδομική και ρυμοτομική νομοθεσία

Η χωροταξία και ρυμοτομία στην Ελλάδα ρυθμίζεται τόσο σε εθνικό όσο και σε τοπικό επίπεδο. Οι αρχές του νομοθετικού πλαισίου επικεντρώνονται, μεταξύ άλλων, στην εξασφάλιση:

α. της κατάλληλης και αναλογικής χρήσης γης (συμπεριλαμβανομένης της κατανομής των διαφόρων χρήσεων),

β. της υποστήριξης μιας αρμονικής και αναλογικής δημογραφικής και οικονομικής ανάπτυξης μέσω, μεταξύ άλλων, της εγκαθίδρυσης αγροτικών, βιομηχανικών, οικιστικών και άλλων ζωνών,

- γ. της προστασίας και διατήρησης των φυσικών πόρων, και
- δ. των εθνικών συμφερόντων. Προκειμένου να κατασκευαστεί ένα νέο κτίριο (όπως επίσης και για την εκτέλεση άλλων συναφών εργασιών), απαιτείται η χορήγηση οικοδομικής άδειας, η οποία προϋποθέτει έλεγχο συμμόρφωσης με την εφαρμοστέα πολεοδομική και ρυμοτομική νομοθεσία.

Αυτή η νομοθεσία ενδέχεται να επιδρά στην ευχέρεια του κυρίου προς εκμετάλλευση του οικοπέδου, επιβάλλοντας περιορισμούς για συγκεκριμένες περιοχές κυρίως σε ό,τι αφορά την επιφάνεια, το ύψος, τα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά, ή την σκοπούμενη χρήση του ακινήτου. Ειδικοί περιορισμοί εφαρμόζονται σχετικά με την ανακαίνιση ή άλλες κατασκευές σε διατηρητέα κτίρια.

Παραβίαση της εφαρμοστέας πολεοδομικής και ρυμοτομικής νομοθεσίας ενδέχεται να έχει ως αποτέλεσμα:

- α. την επιβολή προστίμων στον κύριο του κτιρίου που παραβιάζει τη νομοθεσία,
- β. την έκδοση αποφάσεων για τροποποιήσεις στο κτίριο,
- γ. σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, την κήρυξη του κτιρίου ή μέρους του ως κατεδαφιστέου και ενδεχομένως την κατεδάφισή του.

Επίσης, σε ορισμένες περιπτώσεις απειλούνται και ποινικές κυρώσεις εναντίον του παραβάτη.

Ελληνική Νομοθεσία Συνθηκών Υγιεινής και Ασφάλειας

Βάσει της ελληνικής νομοθεσίας, πρέπει να τηρούνται μέτρα και προφυλάξεις υγιεινής και ασφάλειας για όλα τα κτίρια. Η φύση τους και το εύρος τους μπορεί να ποικίλει ανάλογα με την τοποθεσία τους, ειδικές συνθήκες και τη χρήση του κάθε ακινήτου. Ορισμένες χρήσεις, οι οποίες συνήθως χαρακτηρίζονται από το στοιχείο του αυξημένου κινδύνου για το δημόσιο συμφέρον και το περιβάλλον (όπως εστιατόρια ή πρατήρια βενζίνης) ενδέχεται να επισύρουν πρόσθετες υποχρεώσεις υγιεινής και ασφάλειας.

3.11.2 Φορολόγηση

Εισαγωγή

Η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με το νέο άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, το οποίο ίσχυσε από το 2^ο εξάμηνο του 2020, καταργήθηκε ο κατώτατος συντελεστής φόρου 0,375% επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Το παραπάνω πλαίσιο ισχύει και για τις θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα. Επομένως, για την Εταιρεία και τις θυγατρικές της στην Ελλάδα δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή και απαιτήσεις.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας φορολογούνται στο εισόδημά τους, οπότε προκύπτουν προσωρινές διαφορές και δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή και απαιτήσεις.

Οι φορολογικοί συντελεστές στις χώρες εξωτερικού που δραστηριοποιείται ο Όμιλος για τη περίοδο που έληξε 30.06.2023 είναι οι εξής:

Χώρα	Συντελεστής Φορολογίας Εισοδήματος 30.06.2023
Βουλγαρία	10,0%
Κύπρος	12,5%

Περιγραφή Φορολογικού Πλαισίου ΑΕΕΑΠ

Φορολόγηση των ΑΕΕΑΠ

Οι ΑΕΕΑΠ υπόκεινται σε σταθερό φορολογικό συντελεστή (αντί του γενικώς εφαρμοστέου ετήσιου εταιρικού συντελεστή) επί του μέσου όρου των επενδύσεων τους πλέον των διαθεσίμων (ή ισοδύναμων) σε τρέχουσες τιμές, όπως αυτά απεικονίζονται στην κατάσταση επενδύσεων που δημοσιεύεται από τις ΑΕΕΑΠ κάθε εξάμηνο. Σύμφωνα με το Άρθρο 31 παράγραφος 3 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, ο ως άνω σταθερός φορολογικός συντελεστής ορίζεται στο 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της ΕΚΤ προσαυξημένου κατά 1%. Ο κατά τα ανωτέρω φόρος αποδίδεται στην ελληνική φορολογική αρχή από τις ΑΕΕΑΠ εντός του πρώτου δεκαπενθήμερου των μηνών Ιουλίου και Ιανουαρίου.

Κατά τον υπολογισμό του ανωτέρω φόρου, η ακίνητη περιουσία η οποία κατέχεται άμεσα ή έμμεσα από θυγατρικές της ΑΕΕΑΠ, ήτοι από εταιρείες (εξαιρουμένων των προσωπικών εταιρειών) που έχουν ως αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας και το σύνολο του παγίου των οποίων είναι επενδεδυμένα σε ακίνητη περιουσία που μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οικιστικούς, εμπορικούς ή βιομηχανικούς σκοπούς ή η οποία είναι υπό κατασκευή ή από εταιρείες χαρτοφυλακίου, δεν λαμβάνεται υπόψη, υπό την προϋπόθεση ότι τα ως άνω ακίνητα περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται διακριτά στις εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων.

Το άρθρο 31 του Νόμου ΑΕΕΑΠ προβλέπει, περαιτέρω, ότι οι ΑΕΕΑΠ απαλλάσσονται του φόρου εισοδήματος για τα εισοδήματα από κινητές αξίες γενικά του εσωτερικού ή του εξωτερικού, πλην μερισμάτων ημεδαπής (τα οποία υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου 5%) που αποκτούν μη υποκείμενα σε παρακράτηση φόρου. Ειδικά για τους τόκους ομολογιακών δανείων, η απαλλαγή ισχύει με την προϋπόθεση ότι οι τίτλοι από τους οποίους προκύπτουν οι τόκοι αυτοί έχουν αποκτηθεί τουλάχιστον τριάντα (30) ημέρες πριν από το χρόνο που έχει ορισθεί για την εξαργύρωση των τοκομεριδίων. Σε αντίθετη περίπτωση, ενεργείται παρακράτηση φόρου η οποία εξαντλεί τη φορολογική υποχρέωση της ΑΕΕΑΠ για φόρο εισοδήματος για τα εισοδήματα αυτά. Τα σχετικά εισοδήματα μπορεί να είναι κατ' αποτέλεσμα υποκείμενα στον ως άνω αναφερόμενο εξαμηνιαίο φόρο στο βαθμό που, και για όσο χρόνο, αυτομάτως αποτυπώνονται στον ισολογισμό της ΑΕΕΑΠ ως αύξηση των μετρητών της ή των επενδεδυμένων περιουσιακών στοιχείων της (π.χ. ακίνητη περιουσία ή συμμετοχές).

Φόρος Μεταβίβασης Ακίνητης Περιουσίας

Σύμφωνα με τον Νόμο ΑΕΕΑΠ, οι ΑΕΕΑΠ απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας (καθώς επίσης και από κάθε άλλο φόρο, τέλος, χαρτόσημο, εισφορά, δικαίωμα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων) σε περίπτωση αγοράς ακινήτου. Ωστόσο, οι μεταβιβάσεις ακινήτων από μία ΑΕΕΑΠ υ^πόκειται σε φόρο μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας.

Φορολογία Θυγατρικών της ΑΕΕΑΠ

Η φορολογική μεταχείριση που εφαρμόζεται στις ΑΕΕΑΠ εφαρμόζεται εξίσου, σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 8 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, και σε ορισμένες θυγατρικές των ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα, ήτοι σε εταιρείες (εξαιρουμένων των προσωπικών εταιρειών), που έχουν ως αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας και το σύνολο του παγίου των οποίων είναι επενδεδυμένα σε ακίνητη περιουσία που μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οικιστικούς, εμπορικούς ή βιομηχανικούς σκοπούς ή η οποία είναι υπό κατασκευή ή σε εταιρείες χαρτοφυλακίου.

Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)

Από το έτος 2014 και για κάθε επόμενο έτος επιβάλλεται στις ΑΕΕΑΠ Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν στις ΑΕΕΑΠ την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους. Ο ΕΝΦΙΑ επιβάλλεται στα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης και της επιφάνειας επί του ακινήτου. Ο ΕΝΦΙΑ επιβάλλεται και στα εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα της αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής, που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπραγμάτων δικα'ωμάτων.

Ο ΕΝΦΙΑ ισούται με το άθροισμα του κύριου φόρου επί του κάθε ακινήτου και του συμπληρωματικού φόρου επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων επί των ακινήτων του υποκειμένου στο φόρο.

Ειδικός Φόρος Ακινήτων του Ν.3091/2002

Οι ΑΕΕΑΠ, σύμφωνα με την περίπτωση ζ της παραγράφου 2 του άρθρου 15 του Ν.3091/2002, όπως έχει τροποποιηθεί με το άρθρο 82 παρ.2 Ν. 4646/2019, απαλλάσσονται από τον Ειδικό Φόρο Ακινήτων ο οποίος επιβάλλεται στα νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες της παρ. 3 του άρθρου 51Α του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, που έχουν εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας σε ακίνητα τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα, και ισούται με 15% επί της αξίας αυτών των δικαιωμάτων.

Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.)

Στην περίπτωση αγοράς ακινήτου από ΑΕΕΑΠ επιβάλλεται Φ.Π.Α. με συντελεστή 24% επί του τιμήματος, στην περίπτωση της αγοράς κτηρίων ή τμημάτων τους (καθώς και του οικοπέδου που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά), των οποίων η άδεια κατασκευής εκδίδεται ή αναθεωρείται μετά την 1.1.2006 (νεόδμητα) και εφόσον η αγορά πραγματοποιείται πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτά.

Χαρτόσημο

Σύμφωνα με τις ρυθμίσεις του άρθρου 24 του Ν. 3522/2006, οι ΑΕΕΑΠ έχουν δικαίωμα επιλογής υπαγωγής σε Φ.Π.Α. με συντελεστή 24% ή σε τέλος χαρτοσήμου (τρέχον 3,6%) των μισθωμάτων των ακινήτων τους (ή μέρους αυτών) που μπορούν να χαρακτηριστούν ως εμπορικά κέντρα και δεν αφορούν κατοικίες, σύμφωνα με τους ορισμούς της ΑΥΟΟ 1091805/πολ. 1111/28.9.2007. Κατά τη συνήθη πρακτική, ολόκληρο το τέλος χαρτοσήμου μετακυλιείται στο μισθωτή.

Φόρος Συγκέντρωσης Κεφαλαίου

Σύμφωνα με το άρθρο 31 Ν. 2778/1999, οι ΑΕΕΑΠ απαλλάσσονται του Φόρου Συγκέντρωσης Κεφαλαίου 0,5% στον οποίο υπόκεινται οι αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου των εμπορικών Εταιρειών (άρθρο 18, παρ. 1α, Ν. 1676/1986).

3.12 Μερισματική Πολιτική

Σύμφωνα με το άρθρο 32.2 του Καταστατικού της Εταιρείας και την ισχύουσα κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου νομοθεσία η Εταιρεία προβλέπεται να διανέμει ετησίως στους μετόχους της τουλάχιστον το 50% των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών της, ενώ η διάθεση των καθαρών κερδών που απομένουν μετά τη διανομή του ελάχιστου υποχρεωτικού μερίσματος των ετήσιων καθαρών κερδών της Εταιρείας, πραγματοποιείται σύμφωνα με τις εκάστοτε αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης.

Σχετικά με δήλωση πρόθεσης των βασικών μετόχων FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ και ΑΥΤΟΗΕΛΛΑΣ για διανομή ποσοστού μερίσματος τουλάχιστον 80% αλλά όχι μεγαλύτερο ποσοστό του 90% των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) βλ. ενότητα 4.7 «Δηλώσεις Κυρίων Μετόχων και Μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων».

Σημειώνεται ότι δεν υπάρχουν εγγυήσεις για το ύψος του μερίσματος που θα καταβληθεί ή αν θα καταβληθεί μέρισμα στο μέλλον.

Στην Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της χρήσης 2022 που πραγματοποιήθηκε στις 28.06.2023 αποφασίστηκε η διανομή μερίσματος ποσού €0,082576 ανά μετοχή, ενώ το προς διανομή ποσό καταβλήθηκε στους μετόχους στις 10.07.2023, ήτοι εντός της προθεσμίας που ορίζει η παρ. 3 του αρ. 160 του Ν. 4548/2018. Στην Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της χρήσης 2021 που πραγματοποιήθηκε στις 30.06.2022 αποφασίστηκε η διανομή μερίσματος ποσού €0,06 ανά μετοχή, ενώ η διανομή πραγματοποιήθηκε στις 26.08.2022, ήτοι εντός της προθεσμίας που ορίζει η παρ. 3 του αρ. 160 του Ν. 4548/2018.

Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τη μερισματική πολιτική βλ. ενότητα 3.11 «Θεσμικό Πλαίσιο», υποενότητα «Διανομή Κερδών».

3.13 Σημαντικές Συμβάσεις

Η Εταιρεία δηλώνει ότι για τα δύο αμέσως προηγούμενα έτη από την ημερομηνία δημοσίευσης του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υφίστανται σημαντικές συμβάσεις, εκτός από τις συμβάσεις που συνάπτονται στο σύνηθες πλαίσιο των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων στις οποίες η Εταιρεία ή και θυγατρικές αποτελούν συμβαλλόμενο μέρος, πλην των παρακάτω:

3.13.1 Δανειακές Συμβάσεις

Κατά την Ημερομηνία του Δελτίου, το ανεξόφλητο υπόλοιπο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου ανήλθε σε €139.746 χιλ. Σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ, ο δανεισμός επιτρέπεται, εντός ορισμένων ορίων, για τη χρηματοδότηση επενδύσεων σε περιουσιακά στοιχεία (βλ. σχετικά ενότητα 3.11 «Θεσμικό Πλαίσιο»). Η περίοδος αποπληρωμής των μακροπρόθεσμων δανείων κυμαίνεται από 1 έως 12 έτη και το μέσο σταθμικό επιτόκιο του μακροπρόθεσμου δανεισμού του Ομίλου διαμορφώθηκε σε 5% για την περίοδο από 01.01.2023 έως 30.06.2023 ενώ για την ίδια περίοδο, το μέσο σταθμικό επιτόκιο του βραχυπρόθεσμου δανεισμού του Ομίλου διαμορφώθηκε σε 6,1%. Σημειώνεται ότι, η Εταιρεία δεν διαθέτει λογαριασμό υπερανάληψης. Η Εταιρεία δηλώνει ότι, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου οι όροι των δανειακών συμβάσεων τηρούνται.

Κατωτέρω παρατίθενται οι σημαντικές δανειακές συμβάσεις που έχει συνάψει ο Όμιλος:

1. Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της Εταιρείας ποσού κεφαλαίου €70.000.000, με κάλυψη της Eurobank και της Eurobank Bulgaria AD

Δυνάμει της από 03.06.2022 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, η Εταιρεία εξέδωσε το από 14.06.2022 πρόγραμμα κοινού ομολογιακού δανείου ποσού κεφαλαίου έως €70.000.000, για την έκδοση έως 70.000.000 ανώνυμων ομολογιών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) εκάστης, με εγγυητές την ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. και την TRADE ESTATES BULGARIA EAD, ενώ η Eurobank ορίστηκε ως εκπρόσωπος των ομολογιούχων δανειστών και διαχειριστής πληρωμών. Σύμφωνα με τη από την από 14.06.2022 σύμβαση αγοράς ομολογιών, οι ομολογίες καλύφθηκαν από την Eurobank και τη Eurobank Bulgaria AD. Το κοινό ομολογιακό δάνειο έχει διάρκεια 7 ετών από την ημερομηνία πρώτης έκδοσης ομολογιών (30.06.2022).

Αποκλειστικός σκοπός του ομολογιακού δανείου σύμφωνα με τους όρους του είναι, (α) η αναχρηματοδότηση, μέσω πλήρους και ολοσχερούς εξοφλήσεως υφιστάμενης χρηματοδότησης της Εταιρείας από τη Eurobank, η οποία ολοκληρώθηκε στις 30.06.2022 (β) η αναχρηματοδότηση μέσω πλήρους και ολοσχερούς εξοφλήσεως υφιστάμενης χρηματοδότησης της ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. από τη Eurobank μέσω δανείου μετόχου που θα χορηγηθεί από την Εταιρεία στην ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε., (γ) την αναχρηματοδότηση μέσω πλήρους και ολοσχερούς εξοφλήσεως υφιστάμενης χρηματοδότησης της TRADE ESTATES BULGARIA EAD, μέσω αναχρηματοδότησης του από 03.06.2022 δανείου που έχει χορηγηθεί από την Εταιρεία στην TRADE ESTATES BULGARIA EAD και (δ) γενικοί επιχειρηματικοί σκοποί, κυρίως για τη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων σε ακίνητα περιουσιακά στοιχεία, σύμφωνα με το επενδυτικό σχέδιο της Εταιρείας και τη νομοθεσία ΑΕΕΑΠ.

Η αποπληρωμή του κεφαλαίου του δανείου, μετά των δεδουλευμένων, τόκων, πλέον λοιπών καταβλητέων υπό τις ομολογίες και της σύμβασης ποσών, θα πραγματοποιηθεί σε τριμηνιαίες δόσεις αποπληρωμής σύμφωνα με το πρόγραμμα του δανείου.

Επισημαίνεται ότι στο Πρόγραμμα προβλέπονται οι εξής εξασφαλίσεις:

Σύσταση Ενεχύρων

- Σύσταση από την Εταιρεία ενεχύρου α' σειράς / παροχή εμπράγματης χρηματοοικονομικής ασφάλειας του Ν. 3301/2004 πρώτης (1ης) τάξης υπέρ της Eurobank, υπό την ιδιότητά της ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, στο όνομά της και για λογαριασμό των Ομολογιούχων, επί όλων ανεξαιρέτως των πάσης φύσεως απαιτήσεων που απορρέουν από τους ακόλουθους λογαριασμούς που τηρεί η Εταιρεία στην Eurobank: α) του λογαριασμού

ιδίων κεφαλαίων, και β) του λογαριασμού εξυπηρέτησης του ΚΟΔ. Το ενέχυρο/χρηματοοικονομική ασφάλεια συστάθηκε δυνάμει της από 14.06.2022 σύμβασης.

- Σύσταση από την Εταιρεία ενεχύρου (1ης) τάξης υπέρ των Ομολογιούχων Eurobank και Eurobank Bulgaria AD επί των κοινών μετά ψήφου μετοχών της TRADE ESTATES BULGARIA EAD που αντιστοιχούν σε ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου της, κυριότητας της Εταιρείας. Το ενέχυρο συστάθηκε δυνάμει της από 20.07.2022 σύμβασης σύστασης ενεχύρου, η οποία διέπεται από το δίκαιο της Βουλγαρίας.
- Σύσταση από την Εταιρεία ειδικού ενεχύρου (1ης) τάξης υπέρ των Ομολογιούχων Eurobank και Eurobank Bulgaria AD επί των μερισμάτων που απορρέουν από τις μετοχές της TRADE ESTATES BULGARIA EAD που αντιστοιχούν σε ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου της, κυριότητας της Εταιρείας. Το ενέχυρο συστάθηκε δυνάμει της από 20.07.2022 σύμβασης σύστασης ενεχύρου που διέπεται από το δίκαιο της Βουλγαρίας.
- Σύσταση από την Εταιρεία ενεχύρου δυνάμει του ν.δ 17.07.1923 / παροχή χρηματοοικονομικής ασφάλειας του Ν. 3301/2004 (2ης) τάξης επί των μετοχών της ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. που αντιστοιχούν σε ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου της, κυριότητας της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των δικαιωμάτων και απαιτήσεων που απορρέουν από ή σε σχέση με τις μετοχές, όπως του δικαιώματος σε διανομές μερισμάτων και τόκους, υπέρ της Eurobank υπό την ιδιότητά της ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, στο όνομά της και για λογαριασμό και προς όφελος των Ομολογιούχων. Το ενέχυρο/χρηματοοικονομική ασφάλεια συστάθηκε δυνάμει της από 17.06.2022 σύμβασης. Το εν λόγω ενέχυρο θα τραπέι σε ενέχυρο πρώτης (1ης) τάξης μετά την πλήρη αποπληρωμή των υποχρεώσεων που απορρέουν από υφιστάμενο πρόγραμμα ΚΟΔ, με ημερομηνία 20.12.2017, που εξέδωσε η ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. για την έκδοση ομολογιών ύψους €24 εκατ., οι οποίες έχουν καλυφθεί πλήρως από την Eurobank και την Eurobank Private Bank Luxembourg S.A και την εξάλειψη του ενεχύρου που είχε παραχωρήσει η Εταιρεία επί των μετοχών της ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε.
- Σύσταση ενεχύρου / παροχή χρηματοοικονομικής ασφάλειας του Ν. 3301/2004 επί όλων ανεξαιρέτως των πάσης φύσεως, γεγεννημένων και μελλοντικών, ληξιπρόθεσμων και μη, απαιτήσεων, δικαιωμάτων, αξιώσεων, προνομίων που απορρέουν (ή θα απορρεύσουν στο μέλλον) από (α) δάνεια της Εταιρείας προς την TRADE ESTATES BULGARIA EAD και την ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. που τυχόν θα συνάψει η Εταιρεία και (β) από δάνεια των μετόχων της Εταιρείας προς την Εταιρεία. Στο πλαίσιο αυτό: i) Με την από 27.06.2022 σύμβαση ενέχυρου, συστάθηκε ενέχυρο (χρηματοοικονομική ασφάλεια) επί των απαιτήσεων της Εταιρείας που απορρέουν από την από 03.06.2022 σύμβαση δανείου μεταξύ της TRADE ESTATES BULGARIA EAD, ως δανειολήπτη και της Εταιρείας ως δανειστή (για την οποία βλ. παρακάτω στην παρούσα ενότητα, υπό 3) και ii) Με την από 23.09.2022 σύμβαση ενέχυρου, συστάθηκε ενέχυρο (χρηματοοικονομική ασφάλεια) επί των απαιτήσεων της Εταιρείας από το ομολογιακό δάνειο που εξέδωσε η ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε., δυνάμει του από 22.09.2022 προγράμματος κοινού ομολογιακού Δανείου, το οποίο κάλυψε η Εταιρεία (για το οποίο βλ. παρακάτω στην παρούσα ενότητα, υπό 4).
- Η TRADE ESTATES BULGARIA EAD έχει συστήσει τα ακόλουθα ενέχυρα α' τάξης υπέρ των Ομολογιούχων Eurobank και Eurobank Bulgaria AD, προς εξασφάλιση των απαιτήσεων που απορρέουν από το παραπάνω ΚΟΔ, στο οποίο η TRADE ESTATES BULGARIA EAD έχει συμβληθεί ως εγγυητής: (α) επί των απαιτήσεων της που απορρέουν από πέντε (5) τραπεζικούς λογαριασμούς της που τηρεί στην Eurobank Bulgaria EAD, δυνάμει της από 20.07.2022 σύμβασης σύστασης ειδικού ενεχύρου που διέπεται από το δίκαιο της Βουλγαρίας και, (β) επί των μισθωμάτων και όλων γενικά των απαιτήσεων της, καθώς και των εγγυήσεων που λαμβάνει από μισθωτές, οι οποίες απορρέουν από υπάρχουσες και μελλοντικές συμβάσεις μίσθωσης του ακινήτου της (συμπεριλαμβανομένης τη υφιστάμενης μίσθωσης με την HOUSE MARKET BULGARIA), σύμφωνα με την από 20.07.2022 σύμβασης σύστασης ενεχύρου, η οποία διέπεται από το δίκαιο της Βουλγαρίας. Με βάση τη σύμβαση ενεχύρου, τα μισθώματα θα κατατίθενται μόνο σε δύο (2) λογαριασμούς, στους οποίους έχει συσταθεί ενέχυρο σύμφωνα με τα οριζόμενα υπό (α) παραπάνω.
- Η ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε., έχει παραχωρήσει τις παρακάτω εξασφαλίσεις, προς εξασφάλιση των απαιτήσεων που απορρέουν από το παραπάνω ΚΟΔ, στο οποίο η ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. έχει συμβληθεί ως εγγυητρια:

1) Σύσταση ενεχύρου αρχικά δεύτερης (2ης) και ήδη πρώτης (1) τάξης επί των λογαριασμών εσόδων, είσπραξης ασφαλιστικής αποζημίωσης, εγγυήσεων, από διάθεση περιουσιακών στοιχείων και λειτουργικών δαπανών της ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. που τηρούνται στην Eurobank, υπέρ της Eurobank, υπό την ιδιότητά της ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και προς όφελος των Ομολογιούχων.

2) Σύσταση ενεχύρου δεύτερης (2ης) τάξης επί των μισθωμάτων των ακινήτων της ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε., Υπέρ της Eurobank, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και προς όφελος των Ομολογιούχων. Πρόκειται για μισθώματα που προκύπτουν από τις μισθώσεις με τις εξής επιχειρήσεις: α) ΑΒ Βασιλόπουλος, β) ENERGIERS A.E. γ) GOODY'S δ) JYSK ε) Α. ΝΟΥΣΟΠΟΥΛΟΣ & ΣΙΑ Ο.Ε. στ) JUMBO ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ζ) DIXONS SOUTH – EAST EUROPE Α.Ε.Β.Ε. η) SGB ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΙΔΙΟΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ θ) ΜΟΥΣΤΑΚΑΣ. ι) ΝΕΣΠΟ Α.Ε. κ) ΠΡΕΝΑΤΑΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ λ) ΨΩΜΙΑΔΗΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε. μ) Κόρρος Σταμάτης. Το ως άνω ενέχυρο θα τραπέι σε ενέχυρο πρώτης (1ης) τάξης μετά την πλήρη αποπληρωμή των υποχρεώσεων που απορρέουν από το ως άνω αναφερόμενο υφιστάμενο πρόγραμμα ομολογιακού δανείου, με ημερομηνία 20.12.2017 και την εξάλειψη του ενεχύρου που είχε παραχωρήσει η ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. επί των παραπάνω συμβάσεων μίσθωσης, που έχουν συναφθεί μεταξύ της ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. και των μισθωτών.

Εξασφαλίσεις επί ακινήτων

1) Προσημείωση υποθήκης Α' τάξης ποσού €70,0 εκατ. επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της εταιρείας TRADE ESTATES BULGARIA AD (αγρός και υφιστάμενο κτίριο καταστήματος, θέση: Okolonvrasten pat 216, Σόφια, Βουλγαρία).

2) Προσημείωση υποθήκης, ποσού €91,0 εκατ., η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 3486Σ/2022 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ της Eurobank, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και προς όφελος των Ομολογιούχων επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. (Εμπορικό Πάρκο Florida1, 11^ο χλμ. της δημόσιας οδού Θεσσαλονίκης προς Γεωργική Σχολή, Δήμου Πυλαίας Θεσσαλονίκης) και έχει καταχωρισθεί στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης, με αριθμό πρωτοκόλλου 18856/24.06.2022.

Σημειώνεται ότι στους όρους του δανείου περιλαμβάνονται και πρόσθετες εγγυοδοτικές δηλώσεις, θετικές και αρνητικές υποχρεώσεις/δεσμεύσεις και γεγονότα καταγγελίας, που κατά τη συνήθη πρακτική ακολουθούν οι πιστώτριες τράπεζες για χρηματοδοτήσεις αυτού του είδους, όπως ενδεικτικά η υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις απαγόρευση εταιρικών μετασχηματισμών, (όπως συγχώνευση, διάσπαση, απόσχιση κλπ. ή μετατροπή εταιρικής μορφής), απαγόρευση χορήγησης δανείων ή πάσης φύσεως διευκολύνσεων, ανάληψης δανείων, εγγύησης ή αναδοχής οφειλών άλλων εταιρειών (πλην των θυγατρικών, συνδεδεμένων επιχειρήσεων και κοινοπραξιών στις οποίες συμμετέχει η Εταιρεία με ποσοστό τουλάχιστον 30%), η αθέτηση υποχρεώσεων προς τρίτους, η τήρηση χρηματοοικονομικών δεικτών, η μη σύμμετρη κατάταξη των ομολογιούχων έναντι ομοειδών πιστωτών (pari passu), η πώληση ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο μεταβίβαση του συνόλου του ενεργητικού της Εταιρείας (συμμετοχές, ακίνητα κλπ.), η παραχώρηση εμπράγματων δικαιωμάτων επί περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και των θυγατρικών της ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. και TRADE ESTATES BULGARIA EAD (negative pledge) κ.λπ.

Το εν λόγω δάνειο λήγει την 30.06.2029.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου ανερχόταν σε €67.245.640.

2. Σύμβαση Δανείου μεταξύ της Εταιρείας και της TRADE ESTATES BULGARIA EAD ποσού κεφαλαίου έως €13.800.000

Στις 03.06.2022 υπογράφηκε σύμβαση δανείου μεταξύ της TRADE ESTATES BULGARIA EAD, ως δανειολήπτη και της Εταιρείας ως δανειστή, με σκοπό την πλήρη αποπληρωμή από την TRADE ESTATES BULGARIA EAD προϋφιστάμενου δανεισμού της από τρίτους, η οποία έλαβε χώρα στις 13.06.2022. Το δάνειο ανέρχεται σε ποσό έως €13,8 εκατ. και η διάρκειά του είναι 7 έτη, ήτοι μέχρι τον Ιούνιο του 2029. Το επιτόκιο του δανείου είναι κυμαινόμενο (EURIBOR 3 μηνών πλέον περιθωρίου). Η TRADE ESTATES BULGARIA EAD θα αποπληρώνει το δάνειο ετησίως, σύμφωνα με τον πίνακα που επισυνάπτεται στη σύμβαση δανείου. Δεν παρέχονται εξασφαλίσεις για το δάνειο. Οι όροι της σύμβασης δανείου δεν διαφέρουν ουσιωδώς από εκείνες που συνήθως συνομολογούνται σε παρόμοιες συναλλαγές μεταξύ του Ομίλου και

τρίτου μέρους. Ο δανειολήπτης είναι υποχρεωμένος να ενημερώνει δανειστή για τυχόν απαιτήσεις, διαδικασίες, αποφάσεις, κ.ο.κ. οι οποίες έχουν ή θα μπορούσαν να έχουν σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις για τον δανειολήπτη, ποσού άνω των €300.000. Η σύμβαση δανείου διέπεται από το ελληνικό δίκαιο, ενώ οι σχετικές διαφορές υπάγονται στην αρμοδιότητα των δικαστηρίων των Αθηνών.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου ανερχόταν σε €13.386.000.

3. Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. ποσού κεφαλαίου έως €19.343.476, με κάλυψη της Εταιρείας

Δυνάμει της από 01.09.2022 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, η ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. εξέδωσε το από 22.09.2022 πρόγραμμα κοινού ομολογιακού δανείου ποσού κεφαλαίου €19.343.476, με την έκδοση 19.343.476 ονομαστικών ομολογιών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) εκάστης. Σύμφωνα με το πρόγραμμα, οι καλύφθηκαν στο σύνολό τους από την Εταιρεία. Το δάνειο έχει διάρκεια 7 ετών από την ημερομηνία έκδοσης του ομολογιακού δανείου.

Αποκλειστικός σκοπός του ομολογιακού δανείου σύμφωνα με τους όρους του είναι η πλήρης και ολοσχερής εξόφληση των ανεξόφλητων δανειακών υποχρεώσεων της εκδότριας, ύψους €19.343.476, που απορρέουν από το κοινό ομολογιακό δάνειο, το οποίο είχε εκδώσει η ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. δυνάμει του από 20.12.2017 προγράμματος και είχε καλυφθεί από την Eurobank A.E. και τη Eurobank Luxembourg S.A. Το ως άνω δάνειο εξοφλήθηκε ολοσχερώς στις 23.09.2022.

Η αποπληρωμή του κεφαλαίου του δανείου, μετά των δεδουλευμένων, τόκων, πλέον λοιπών καταβλητέων υπό τις ομολογίες ποσών, θα πραγματοποιείται σε ετήσιες δόσεις, σύμφωνα με τον πίνακα (χρονοδιάγραμμα αποπληρωμής) του προγράμματος.

Επισημαίνεται ότι στο πρόγραμμα δεν προβλέπονται εξασφαλίσεις ενώ οι όροι της σύμβασης δανείου δεν διαφέρουν ουσιωδώς από εκείνες που συνήθως συνομολογούνται σε παρόμοιες συναλλαγές μεταξύ του Ομίλου και τρίτου μέρους.

Σημειώνεται ότι στους όρους του δανείου περιλαμβάνονται και πρόσθετες εγγυοδοτικές δηλώσεις, θετικές και αρνητικές υποχρεώσεις/δεσμεύσεις και γεγονότα καταγγελίας, που κατά τη συνήθη πρακτική ακολουθούν οι πιστώτριες τράπεζες για χρηματοδοτήσεις αυτού του είδους, όπως ενδεικτικά: η υποχρεωτική ασφάλιση του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού της ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε., η υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις απαγόρευση εταιρικών μετασχηματισμών, (όπως συγχώνευση, διάσπαση, απόσχιση κλπ. ή μετατροπή εταιρικής μορφής), η αθέτηση υποχρεώσεων προς τρίτους, η πραγματοποίηση των ενδοομικών συναλλαγών της σε όρους αγοράς μεταξύ ανεξάρτητων επιχειρήσεων, η μη σύμμετρη κατάταξη των ομολογιούχων έναντι ομοειδών πιστωτών (pari passu), η παραχώρηση εμπράγματων δικαιωμάτων επί περιουσιακών στοιχείων της ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. (negative pledge) με την εξαίρεση όσων υφίστανται και έχουν δηλωθεί από την ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. κατά την υπογραφή της σύμβασης κάλυψης κ.λπ.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου το ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου ανερχόταν σε €16.074.406.

4. Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της Εταιρείας ποσού κεφαλαίου έως €150.000.000, με κάλυψη της Alpha Bank, της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος και της Τράπεζας Κύπρου

Δυνάμει της από 14.12.2022 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, η Εταιρεία εξέδωσε το από 23.12.2022 πρόγραμμα κοινού ομολογιακού δανείου ποσού κεφαλαίου έως €150.000.000, για την έκδοση έως 150.000.000 ανώνυμων ομολογιών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) εκάστης, με εγγυητές την ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. και την BERSENCO ΜΑΕ, ενώ η Alpha Bank, ορίστηκε ως εκπρόσωπος των ομολογιούχων δανειστών και διαχειριστής πληρωμών. Σύμφωνα με τη από την από 23.12.2022 σύμβαση αγοράς ομολογιών και τις από 19.04.2023 συμβάσεις μεταβίβασης υποχρεώσεων, οι ομολογίες θα καλυφθούν από την Alpha Bank, την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος και την Τράπεζα Κύπρου. Το κοινό ομολογιακό δάνειο έχει διάρκεια 12 ετών από την ημερομηνία πρώτης έκδοσης ομολογιών (29.05.2023).

Αποκλειστικός σκοπός του ομολογιακού δανείου σύμφωνα με τους όρους του είναι, (α) η αναχρηματοδότηση, μέσω πλήρους και ολοσχερούς εξοφλήσεως υφιστάμενης χρηματοδότησης της Εταιρείας από τη Alpha Bank και (β) γενικοί επιχειρηματικοί σκοποί, κυρίως για τη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων σε ακίνητα περιουσιακά στοιχεία, σύμφωνα με το επενδυτικό σχέδιο της Εταιρείας και τη νομοθεσία ΑΕΕΑΠ.

Η αποπληρωμή του κεφαλαίου του δανείου, μετά των δεδουλευμένων, τόκων, πλέον λοιπών καταβλητέων υπό τις ομολογίες και της σύμβαση ποσών, θα πραγματοποιηθεί σε εξαμηνιαίες δόσεις αποπληρωμής σύμφωνα με τον πίνακα (χρονοδιάγραμμα αποπληρωμής) του Προγράμματος.

Επισημαίνεται ότι στο Πρόγραμμα προβλέπονται οι εξής εξασφαλίσεις:

Σύσταση Ενεχύρων

- Σύσταση από την Εταιρεία ενεχύρου α' σειράς / πρώτης (1^{ης}) τάξης και παροχή εμπράγματης χρηματοοικονομικής ασφάλειας του Ν. 3301/2004 και του ν.δ. 17.07.1923, υπέρ της Alpha Bank, υπό την ιδιότητά της ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, στο όνομά της και για λογαριασμό των Ομολογιούχων, επί όλων ανεξαιρέτως των πάσης φύσεως απαιτήσεων που απορρέουν από τους ακόλουθους λογαριασμούς που τηρεί η Εταιρεία στην Alpha Bank: α) του λογαριασμού εσόδων εξασφαλίσεων εκδότη β) του λογαριασμού λειτουργίας εκδότη γ) του λογαριασμού εσόδων εκδότη, και δ) του αποθεματικού λογαριασμού εξυπηρέτησης δανειακών υποχρεώσεων. Το ενέχυρο/χρηματοοικονομική ασφάλεια συστάθηκε δυνάμει της από 23.03.2023 σύμβασης.
- Σύσταση από την ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. ενεχύρου α' σειράς / πρώτης (1^{ης}) τάξης και παροχή εμπράγματης χρηματοοικονομικής ασφάλειας του Ν. 3301/2004 και του ν.δ. 17.07.1923, υπέρ της Alpha Bank, υπό την ιδιότητά της ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, στο όνομά της και για λογαριασμό των Ομολογιούχων, επί όλων ανεξαιρέτως των πάσης φύσεως απαιτήσεων που απορρέουν από τους ακόλουθους λογαριασμούς που τηρεί η ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. στην Alpha Bank: α) του λογαριασμού εσόδων εξασφαλίσεων ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε., β) του λογαριασμού λειτουργίας ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε., και γ) του λογαριασμού εσόδων ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. Το ενέχυρο/χρηματοοικονομική ασφάλεια συστάθηκε δυνάμει της από 23.03.2023 σύμβασης.
- Σύσταση από την BERSENCO MAE ενεχύρου α' σειράς / πρώτης (1^{ης}) τάξης και παροχή εμπράγματης χρηματοοικονομικής ασφάλειας του Ν. 3301/2004 και του ν.δ. 17.07.1923, υπέρ της Alpha Bank, υπό την ιδιότητά της ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, στο όνομά της και για λογαριασμό των Ομολογιούχων, επί όλων ανεξαιρέτως των πάσης φύσεως απαιτήσεων που απορρέουν από τους ακόλουθους λογαριασμούς που τηρεί η BERSENCO MAE στην Alpha Bank: α) του λογαριασμού εσόδων εξασφαλίσεων BERSENCO MAE, β) του λογαριασμού λειτουργίας BERSENCO MAE, και γ) του λογαριασμού εσόδων BERSENCO MAE. Το ενέχυρο/χρηματοοικονομική ασφάλεια συστάθηκε δυνάμει της από 23.03.2023 σύμβασης.
- Σύσταση από την Εταιρεία και τον κύριο Ιωάννη Ζακόπουλο ενεχύρου α' σειράς / πρώτης (1^{ης}) τάξης και παροχή εμπράγματης χρηματοοικονομικής ασφάλειας του Ν. 3301/2004 και του ν.δ. 17.07.1923, υπέρ της Alpha Bank, υπό την ιδιότητά της ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, στο όνομά της και για λογαριασμό των Ομολογιούχων, επί των κοινών μετά ψήφου μετοχών της ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. που αντιστοιχούν σε ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου της, συμπεριλαμβανομένων των δικαιωμάτων και απαιτήσεων που απορρέουν από ή σε σχέση με τις μετοχές, όπως του δικαιώματος σε διανομές μερισμάτων και τόκους, κυριότητας της Εταιρείας και του κυρίου Ιωάννη Ζακόπουλου. Το ενέχυρο/χρηματοοικονομική ασφάλεια συστάθηκε δυνάμει της από 23.03.2023 σύμβασης.
- Σύσταση από την Εταιρεία ενεχύρου α' σειράς / πρώτης (1^{ης}) τάξης και παροχή εμπράγματης χρηματοοικονομικής ασφάλειας του Ν. 3301/2004 και του ν.δ. 17.07.1923, υπέρ της Alpha Bank, υπό την ιδιότητά της ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, στο όνομά της και για λογαριασμό των Ομολογιούχων, επί των κοινών μετά ψήφου μετοχών της BERSENCO MAE που αντιστοιχούν σε ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου της, συμπεριλαμβανομένων των δικαιωμάτων και απαιτήσεων που απορρέουν από ή σε σχέση με

τις μετοχές, όπως του δικαιώματος σε διανομές μερισμάτων και τόκους, κυριότητας της BERSENCO ΑΕ. Το ενέχυρο/χρηματοοικονομική ασφάλεια συστάθηκε δυνάμει της από 23.03.2023 σύμβασης.

- Σύσταση ενέχυρου α' σειράς / πρώτης (1^{ης}) τάξης και παροχή εμπράγματης χρηματοοικονομικής ασφάλειας του Ν. 3301/2004 και του ν.δ. 17.07.1923, επί των μισθωμάτων των ακινήτων της Εταιρείας, υπέρ της Alpha Bank, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και προς όφελος των Ομολογιούχων. Πρόκειται για μισθώματα που προκύπτουν από τις μισθώσεις με τις εξής επιχειρήσεις: α) HOUSEMARKET ΑΕ, β) TRADE LOGISTICS ΑΕΒΕ. Το ενέχυρο/χρηματοοικονομική ασφάλεια συστάθηκε δυνάμει της από 23.03.2023 σύμβασης.
- Σύσταση ενέχυρου α' σειράς / πρώτης (1^{ης}) τάξης και παροχή εμπράγματης χρηματοοικονομικής ασφάλειας του Ν. 3301/2004 και του ν.δ. 17.07.1923, επί των μισθωμάτων των ακινήτων της BERSENCO ΜΑΕ, υπέρ της Alpha Bank, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και προς όφελος των Ομολογιούχων. Πρόκειται για μισθώματα που προκύπτουν από τις μισθώσεις με τις εξής επιχειρήσεις: α) ADIDAS, β) LILI DROGERIE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., γ) MARKS & SPENCER, δ) ΟCCHIO, ε) ORCHESTRA, στ) ΠΑΡΕΞ Α.Ε. ζ) PEPKO, η) PREMIER CAPITAL, θ) LC Waikiki, ι) ΑΒ Βασιλόπουλος», και ια) ΜΟΥΣΤΑΚΑΣ. Το ενέχυρο/χρηματοοικονομική ασφάλεια συστάθηκε δυνάμει της από 23.03.2023 σύμβασης.

Εξασφαλίσεις επί ακινήτων

1) Προσημείωση υποθήκης, ποσού €180,0 εκατ., η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 2292Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ της Alpha Bank, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και προς όφελος των Ομολογιούχων σε ακίνητο της Εταιρείας και έχει μεταγραφεί στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου Θηβών, την 13.04.2023, στον τόμο 289 και με αριθμό 57504.

2) Προσημείωση υποθήκης, ποσού €180,0 εκατ., η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 2290Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ της Alpha Bank, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και προς όφελος των Ομολογιούχων σε ακίνητο της Εταιρείας και έχει μεταγραφεί στα βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Ηπείρου, την 11.04.2023, στον τόμο 603 και με αριθμό φύλλου 47304.

3) Προσημείωση υποθήκης, ποσού €180,0 εκατ., η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 2289Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ της Alpha Bank, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και προς όφελος των Ομολογιούχων σε ακίνητο της Εταιρείας και έχει καταχωρισθεί στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης την 10.04.2023 με αριθμό καταχώρισης 10528.

4) Προσημείωση υποθήκης, ποσού €180,0 εκατ., η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 2402Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ της Alpha Bank, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και προς όφελος των Ομολογιούχων σε ακίνητο της ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. και έχει ήδη λάβει χώρα η αίτηση καταχώρισης αυτής, με αριθμό πρωτοκόλλου 6674/10-4-2023, εκκρεμεί δε η οριστική καταχώριση αυτής στο Κτηματολογικό Γραφείο Πειραιώς και Νήσων

5) Προσημείωση υποθήκης, ποσού €180,0 εκατ., η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 2286Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ της Alpha Bank, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και προς όφελος των Ομολογιούχων σε ακίνητο της BERSENCO ΜΑΕ και έχει ήδη λάβει χώρα η αίτηση καταχώρισης αυτής, με αριθμό πρωτοκόλλου 6403/6-4-2023, εκκρεμεί δε η οριστική καταχώριση αυτής στο Κτηματολογικό Γραφείο Πειραιώς και Νήσων.

Σημειώνεται ότι στους όρους του δανείου περιλαμβάνονται και πρόσθετες εγγυοδοτικές δηλώσεις, θετικές και αρνητικές υποχρεώσεις/δεσμεύσεις και γεγονότα καταγγελίας, που κατά τη συνήθη πρακτική ακολουθούν οι πιστώτριες τράπεζες για χρηματοδοτήσεις αυτού του είδους, όπως ενδεικτικά η υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις απαγόρευση εταιρικών μετασηματισμών, (όπως συγχώνευση, διάσπαση, απόσχιση κλπ. ή μετατροπή εταιρικής μορφής), απαγόρευση χορήγησης δανείων ή πάσης φύσεως διευκολύνσεων, ανάληψης δανείων, εγγύησης ή αναδοχής οφειλών άλλων εταιρειών (πλην των θυγατρικών, συνδεδεμένων επιχειρήσεων και κοινοπραξιών στις οποίες συμμετέχει η Εταιρεία με ποσοστό τουλάχιστον 30%), η αθέτηση υποχρεώσεων προς τρίτους, η τήρηση χρηματοοικονομικών δεικτών, η μη

σύμμετρη κατάταξη των ομολογιούχων έναντι ομοειδών πιστωτών (pari passu), η πώληση ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο μεταβίβαση του συνόλου του ενεργητικού της Εταιρείας (συμμετοχές, ακίνητα κλπ.), η παραχώρηση εμπράγματων δικαιωμάτων επί περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και των θυγατρικών της ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. και BERSENCO MAE (negative pledge) κ.λπ.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου το ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου ανερχόταν σε €65.000.000.

5. Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της POLIKENCO ΑΕ ποσού κεφαλαίου είκοσι τεσσάρων εκατομμυρίων πεντακοσίων είκοσι τριών χιλιάδων και έντεκα ευρώ (€24.523.011), με κάλυψη του Ελληνικού Δημοσίου και της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος

Δυνάμει της από 12.04.2023 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, υπεγράφη την 30.05.2023, μεταξύ άλλων από την POLIKENCO ΑΕ και την ΕΤΕ «Σύμβαση κάλυψης κοινού εμπράγματως εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου και διορισμού πληρεξουσίου καταβολών και εκπροσώπου των ομολογιούχων» (εφεξής η «Σύμβαση Κάλυψης») ποσού κεφαλαίου έως €24.523.011, για την έκδοση έως 24.523.011 έγχαρτων ανώνυμων ομολογιών, (εφεξής οι «Ομολογίες») ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) εκάστης και τιμής έκδοσης στο άρτιο, (εφεξής το «Δάνειο») με εγγυητή την Εταιρεία, ενώ η ΕΤΕ, ορίστηκε ως εκπρόσωπος των ομολογιούχων και πληρεξούσιος καταβολών. Σύμφωνα με τη Σύμβαση Κάλυψης, στην οποία ενσωματώνονται ως παράρτημα Α' οι όροι του δανείου και αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα αυτής (εφεξής από κοινού το «Πρόγραμμα») οι ομολογίες θα καλυφθούν ως εξής:

- 1) το Ελληνικό Δημόσιο θα καλύψει, με κεφάλαια του RRF, τις ομολογίες της σειράς Α' του δανείου (ήτοι ποσό έως €15.326.881) και
- 2) η ΕΤΕ θα καλύψει, με δικά της διαθέσιμα κεφάλαια τις ομολογίες της σειράς Β' του δανείου (ήτοι ποσό έως €9.196.130) (εφεξής οι «Ομολογιούχοι»)

Το Δάνειο έχει διάρκεια δεκαπέντε (15) ετών από την Ημερομηνία Έκδοσής του.

Αποκλειστικός σκοπός του ομολογιακού δανείου σύμφωνα με τους όρους του είναι η κάλυψη μέρους του επιλέξιμου επενδυτικού κόστους για την υλοποίηση στην Ελλάδα της επιλέξιμης επένδυσης για την ανάπτυξη σε ακίνητο της Εταιρείας, μετά καταστημάτων λιανικής πώλησης στον Δήμο Πατρέων η οποία εντάσσεται στην επιλέξιμη δράση «Πράσινη Μετάβαση», με χρονοδιάγραμμα υλοποίησης έως την 31.12.2024, (εφεξής καλούμενο το «Επιλέξιμο Έργο» ή το «Έργο» ή «Επιλέξιμη Επένδυση»), το οποίο κρίθηκε επιλέξιμο να χρηματοδοτηθεί με κεφάλαια RRF σύμφωνα με τη διαδικασία έγκρισης τελικών αποδεκτών και επιλέξιμων επενδύσεων και να συγχρηματοδοτηθεί με ίδια διαθέσιμα της Τράπεζας, σύμφωνα με την επιχειρησιακή συμφωνία.

Επισημαίνεται ότι στο πρόγραμμα προβλέπονται οι εξής εξασφαλίσεις υπέρ της ΕΤΕ, ως εκπροσώπου των ομολογιούχων, για λογαριασμό των ομολογιούχων :

Σύσταση Ενεχύρων

- Εκχώρηση λόγω ενεχύρου Α' σειράς, δυνάμει συμβάσεων ενεχυρίασεως των απαιτήσεων, των απαιτήσεων της Εταιρείας που απορρέουν ή θα απορρεύσουν από τα εκάστοτε ασφαλιστήρια συμβόλαια κατασκευαστικής περιόδου καθώς και από τα εκάστοτε ασφαλιστήρια συμβόλαια που αφορούν το Προσημειούμενο Ακίνητο (ως ορίζεται κατωτέρω) μετά των συστατικών, παραρτημάτων του και εξοπλισμού του και την εν γένει λειτουργία του Εμπορικού Πάρκου, καθώς και στο Έργο.
- Σύσταση ενεχύρου α' σειράς, επί των μισθωμάτων των ακινήτων της Εταιρείας, κάθε μελλοντικής απαίτησης της Εταιρείας, κατά των εκάστοτε μισθωτών, η οποία θα απορρεύσει από τις επιμέρους συμβάσεις επαγγελματικής μίσθωσης των καταστημάτων του Εμπορικού Πάρκου.
- Εκχώρηση λόγω ενεχύρου, α' σειράς, κάθε χρηματικής απαίτησης της Εταιρείας κατά του Ελληνικού Δημοσίου, για ολόκληρο το ποσό αυτής, καθώς και για όποιο ποσό στο οποίο θα ανέλθει τυχόν αυτή στο μέλλον, που απορρέει και θα απορρεύσει, κατά οποιονδήποτε τρόπο από την επιστροφή Πιστωτικού υπολοίπου φόρου

προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α.), ο οποίος (Φ.Π.Α.) θα προκύπτει κατά τις εργασίες κατασκευής του Έργου, και το οποίο ποσό η Εταιρεία θα δικαιούται να εισπράξει από το Ελληνικό Δημόσιο, κατόπιν υποβολής εκ μέρους του των σχετικών αιτήσεων επιστροφής σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2859/2000 περί Κώδικα Φ.Π.Α. και το ισχύον σχετικό κανονιστικό πλαίσιο.

- Εκχώρηση λόγω ενεχύρου α' σειράς, δυνάμει συμβάσεως ενεχυράσεως καταθέσεως, των απαιτήσεων της Εταιρείας που απορρέουν ή θα απορρεύσουν από επ' ονόματί του λογαριασμό εσόδων (όπου κατατίθεται το προϊόν που αφορά σε απαιτήσεις από μισθώματα) ο οποίος τηρείται στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων.
- Εκχώρηση λόγω ενεχύρου α' σειράς, δυνάμει συμβάσεως ενεχυράσεως καταθέσεως των απαιτήσεων του Εκδότη που απορρέουν ή θα απορρεύσουν από επ' ονόματί του λογαριασμό ΦΠΑ, ο οποίος τηρείται στον Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων.
- Σύσταση ενεχύρου α' τάξης, δυνάμει συμβάσεως ενεχυράσεως καταθέσεως των απαιτήσεων που απορρέουν ή θα απορρεύσουν από την επ' ονόματι της Εταιρείας κατάθεση στον λογαριασμό αποπληρωμών.
- Σύσταση ενεχύρου Α' τάξης, δυνάμει συμβάσεως ενεχυράσεως καταθέσεως, των απαιτήσεων που απορρέουν ή θα απορρεύσουν από την επ' ονόματι της Εταιρείας κατάθεση στον λογαριασμό ασφαλιστικών αποζημιώσεων, στον οποίο θα κατατίθεται οι απαιτήσεις από τα ασφαλιστήρια συμβόλαια της κατασκευαστικής περιόδου του Έργου και του Προσημειούμενου Ακινήτου που θα εκχωρηθούν λόγω ενεχύρου σε ασφάλεια του Δανείου.
- Εκχώρηση λόγω ενεχύρου α' σειράς, δυνάμει συμβάσεως ενεχυράσεως καταθέσεως των απαιτήσεων της Εταιρείας κατά των μισθωτών, από τα τιμολόγια που θα εκδίδει η Εταιρεία για τα πάσης φύσεως λειτουργικά έξοδα των μισθωμένων ακινήτων (λογαριασμός λειτουργικών εξόδων).

Εξασφαλίσεις επί ακινήτων

1) Προσημείωση υποθήκης για το ποσό των €29.427.614, πλέον τόκων και εξόδων, η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 3931Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ της Τράπεζας, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, προς εξασφάλιση των κάθε είδους απαιτήσεων των Ομολογιούχων σε ακίνητο της Εταιρείας (το «Προσημειούμενο Ακίνητο») και έχει καταχωρισθεί στο Κτηματολογικό Γραφείο Πατρών, με αριθμό πρωτοκόλλου 6257/6-7-2023.

Σημειώνεται ότι στους όρους του δανείου περιλαμβάνονται και πρόσθετες εγγυοδοτικές δηλώσεις, θετικές και αρνητικές υποχρεώσεις/δεσμεύσεις και γεγονότα καταγγελίας, που κατά τη συνήθη πρακτική ακολουθούν οι πιστώτριες τράπεζες για χρηματοδοτήσεις αυτού του είδους, όπως ενδεικτικά η υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις απαγόρευση εταιρικών μετασηματισμών, (όπως συγχώνευση, διάσπαση, απόσχιση κλπ. ή μετατροπή εταιρικής μορφής), απαγόρευση χορήγησης δανείων ή πάσης φύσεως διευκολύνσεων, ανάληψης δανείων, εγγύησης ή αναδοχής οφειλών άλλων εταιρειών, η αθέτηση υποχρεώσεων προς τρίτους, η τήρηση χρηματοοικονομικών δεικτών, η μη σύμμετρη κατάταξη των ομολογιούχων έναντι ομοειδών πιστωτών (pari passu), η πώληση ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο μεταβίβαση του συνόλου του ενεργητικού της Εταιρείας (συμμετοχές, ακίνητα κλπ.), η παραχώρηση εμπράγματων δικαιωμάτων επί περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας (negative pledge) κ.λπ.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου το ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου ανερχόταν σε €0.

6. Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της POLIKENCO ΑΕ ποσού κεφαλαίου έως €2.400.000, με κάλυψη της Εταιρείας

Δυνάμει της από 02.05.2023 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της POLIKENCO ΑΕ, η τελευταία εξέδωσε το από 02.05.2023 Πρόγραμμα κοινού ομολογιακού Δανείου ποσού κεφαλαίου έως €2.400.000, μετά συμβάσεως κάλυψης, για την έκδοση έως 1.000.000 ανώνυμων ομολογιών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) εκάστης, κάλυψης από την Εταιρεία, η οποία ορίστηκε ως εκπρόσωπος των ομολογιούχων δανειστών και διαχειριστής πληρωμών, η οποία ορίστηκε ως εκπρόσωπος των ομολογιούχων δανειστών και διαχειριστής πληρωμών. Το κοινό ομολογιακό δάνειο έχει διάρκεια

181 μηνών από την ημερομηνία πρώτης εκταμίευσης του ανωτέρω υπό 5 ομολογιακού Δανείου εφόσον έχει αποπληρωθεί το σύνολο του εν λόγω δανείου.

Αποκλειστικός σκοπός του ομολογιακού δανείου σύμφωνα με τους όρους του είναι, (α) η μερική διάθεση μέρους του προϊόντος των ομολογιών για την κάλυψη της υλοποίησης κτιριακού συγκροτήματος εμπορικών καταστημάτων που θα ανεγερθεί επί ακινήτου της POLIKENCO ΑΕ στη Πάτρα έως ποσού €1.000.000, και (β) το μέρος του ποσού που υπερβαίνει την ανωτέρω έκδοση των €1.000.000 για την κεφαλαιοποίηση των τόκων του παρόντος Ομολογιακού Δανείου.

Επισημαίνεται ότι στο Πρόγραμμα δεν έχουν παρασχεθεί εμπράγματα ασφάλειες ή/και εγγυήσεις προς εξασφάλιση του δανείου.

Σημειώνεται ότι στους όρους του δανείου περιλαμβάνονται και πρόσθετες εγγυοδοτικές δηλώσεις, θετικές και αρνητικές υποχρεώσεις/δεσμεύσεις και γεγονότα καταγγελίας, που κατά τη συνήθη πρακτική ακολουθούν οι πιστώτριες τράπεζες για χρηματοδοτήσεις αυτού του είδους, όπως ενδεικτικά η πώληση ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο μεταβίβαση του συνόλου του ενεργητικού της Εταιρείας (συμμετοχές, ακίνητα κλπ.) κ.λπ. Επίσης στους όρους του δανείου προβλέπεται ότι ο εκάστοτε υφιστάμενος ομολογιούχος δύναται να μεταβιβάσει οποιοδήποτε μέρος ή το σύνολο των ομολογιών σε άλλη εταιρεία μέλος του ομίλου Fourlis.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου το ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου ανερχόταν σε €1.015.290.

Παρακάτω παρατίθενται σημαντικές συμβάσεις οι οποίες εμπίπτουν σε εκείνες που συνάπτονται στο σύνηθες πλαίσιο των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του Ομίλου:

3.13.2 Συμβάσεις Μίσθωσης

Κατωτέρω παρατίθενται οι συμβάσεις μίσθωσης που έχει συνάψει η Εταιρεία και οι θυγατρικές με εταιρείες, θυγατρικές και συνδεδεμένες υπό την έννοια του ΔΛΠ 24, του Ομίλου Fourlis, οι οποίες αποτελούν και τους κύριους μισθωτές των ακινήτων του Ομίλου. Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι αφενός η μίσθωση αυτών των ακινήτων έχει γίνει σε όρους αγοράς, αφετέρου για την αποτροπή τέτοιου κινδύνου, ακολουθείται συγκεκριμένη πολιτική για τον εντοπισμό και την αποτροπή σύγκρουσης συμφερόντων, ενώ η Επενδυτική Επιτροπή ελέγχει τους όρους των συμβάσεων μίσθωσης. Επιπλέον, σημειώνεται ότι οι συμβάσεις μίσθωσης έχουν συναφθεί σύμφωνα με την αρχή των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους).

Για τα Ετησιοποιημένα Μισθώματα ανά μισθωτή βλέπε ενότητα 3.4.4.2 «Μισθωτές» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Συμβάσεις που έχει συνάψει η Εταιρεία με εταιρείες, θυγατρικές και συνδεδεμένες του Ομίλου Fourlis

1. Συμβάσεις με TRADE LOGISTICS AEBE

Η Εταιρεία έχει συνάψει με την TRADE LOGISTICS AEBE τις ακόλουθες συμβάσεις μίσθωσης:

A. Ακίνητο στο 53ο χλμ. Εθνικής Οδού Αθηνών – Θεσσαλονίκης, Οινόφυτα, Βοιωτία

Τμήμα του κέντρου logistics στα Οινόφυτα (ακίνητο υπό Α/Α 1 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023) μισθώνεται στην TRADE LOGISTICS AEBE, δυνάμει της από 04.10.2021 Σύμβασης Εμπορικής Μίσθωσης, με έναρξη την 13.07.2021 και λήξη την 12.07.2036. Το μίσθωμα είναι, καταβαλλόμενο σε 12 μηνιαίες δόσεις με ετήσια αναπροσαρμογή μισθώματος κατά ποσό ίσο με την μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Προβλέπεται υποχρέωση της μισθώτριας περί ασφάλισης του μίσθιου²⁴ και δικαίωμα υπομίσθωσης με τους ίδιους όρους που διέπουν το συμφωνητικό μίσθωσης.

²⁴ Αφορά ασφάλεια περιουσίας, συμπεριλαμβανομένου του εμπειγμένου εξοπλισμού και τυχόν βελτιώσεων του, καθώς επίσης και της απώλειας χρήσης αυτού/απώλειας ενοικίων 12 μηνών, με δικαιούχο του ασφαλισματος την Εκμισθώτρια, ασφάλεια περιουσίας κατά τη διάρκεια πραγματοποιηθίσόμενων στο μίσθιο προσθηκών, βελτιώσεων, διαρρυθμίσεων, συμπεριλαμβανομένου τυχόν

Επιτρέπεται η εκχώρηση απαιτήσεων της εκμισθώτριας ως προς την είσπραξη μισθωμάτων και η ενεχυρίαση αυτών, εκτός και αν η μισθώτρια αντιλέξει. Η μισθώτρια δικαιούται να αντιλέξει αν πρόκειται για αντίδικο ή ανταγωνιστή του Ομίλου.

B. Ακίνητο στη Θέση Πάτημα Σχηματάρι, Βοιωτία

Κέντρο Logistics στο Σχηματάρι Βοιωτίας (ακίνητο υπό Α/Α 4 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023), μισθώνεται στην TRADE LOGISTICS AEBE, δυνάμει της από 04.10.2021 Σύμβασης Εμπορικής Μίσθωσης, με έναρξη την 13.07.2021 και λήξη την 12.07.2036. Το μίσθωμα είναι καταβαλλόμενο σε 12 μηνιαίες δόσεις, με ετήσια αναπροσαρμογή μισθώματος κατά ποσό ίσο με την μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Προβλέπεται υποχρέωση της μισθώτριας περί ασφάλισης του μίσθιου²⁴ και δικαίωμα υπομίσθωσης με τους ίδιους όρους που διέπουν το συμφωνητικό μίσθωσης. Επιτρέπεται η εκχώρηση απαιτήσεων της εκμισθώτριας ως προς την είσπραξη μισθωμάτων και η ενεχυρίαση αυτών, εκτός και αν η μισθώτρια αντιλέξει. Η μισθώτρια δικαιούται να αντιλέξει αν πρόκειται για αντίδικο ή ανταγωνιστή του Ομίλου.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται συνοπτικά τα στοιχεία των ανωτέρω συμβάσεων:

α/α	Μισθωμένα Ακίνητα	Έναρξη Μίσθωσης	Λήξη Μίσθωσης
1.1	Τμήμα του κέντρου logistics στη θέση Πάτημα, στο Σχηματάρι Βοιωτίας	13.07.2021	12.07.2036
1.2	Κέντρο Logistics στο 53ο χλμ. Εθνικής Οδού Αθηνών – Θεσσαλονίκης στα Οινόφυτα Βοιωτίας	13.07.2021	12.07.2036

2. Συμβάσεις με HOUSEMARKET AE

Η Εταιρεία έχει συνάψει με την HOUSEMARKET AE τις ακόλουθες συμβάσεις μίσθωσης:

A. Ακίνητο: Ιωάννινα, 13^ο χλμ. Εθνικής οδού Αθηνών Ιωαννίνων, Ιωάννινα – Εμπορικό Πάρκο

Εκμισθώνεται τμήμα του εμπορικού πάρκου στα Ιωάννινα (ακίνητο υπό Α/Α 2 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023) στην HOUSEMARKET AE δυνάμει της από 04.10.2021 Σύμβασης Εμπορικής Μίσθωσης. Ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης ορίστηκε η 13.07.2021 και λήξης η 12.07.2036. Προβλέπεται δικαίωμα αυτόματης παράτασης για 15 έτη μετά τη λήξη, με μονομερή γραπτή δήλωση της μισθώτριας προς την εκμισθώτρια, κοινοποιούμενη σε αυτή με δικαστικό επιμελητή 6 μήνες πριν την λήξη. Για το ελάχιστο ετησίως καταβλητέο από τη μισθώτρια μίσθωμα προβλέπεται ετήσια αναπροσαρμογή μισθώματος από το 2ο μισθωτικό έτος κατά ποσό ίσο με την μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή-απλή δωδεκάμηνη αναπροσαρμογή. Περαιτέρω από το 2^ο μισθωτικό έτος και μέχρι το πέρας της μίσθωσης, το ετήσιο μίσθωμα θα ανέρχεται επί ποσοστού επί του πραγματοποιημένου κύκλου εργασιών της μισθώτριας (μεταβλητό μίσθωμα). Για το μεταβλητό μίσθωμα θα πραγματοποιείται στο τέλος κάθε μισθωτικού έτους εκκαθάρισή του. Αν το μεταβλητό μίσθωμα υπερβαίνει το αντίστοιχο ελάχιστο εγγυημένο μίσθωμα, όπως αυτό έχει αναπροσαρμοσθεί με βάση τις ετήσιες μεταβολές του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, τότε μόνον θα οφείλεται από τη μισθώτρια η διαφορά. Περαιτέρω, προβλέπεται αποκλειστική χρήση ως κατάστημα IKEA, εκτός και εάν η εκμισθώτρια συναινέσει για άλλη χρήση. Η μισθώτρια βαρύνεται με υποχρέωση ασφάλισης του μίσθιου. Υφίσταται δικαίωμα υπομίσθωσης με τους ίδιους όρους που διέπουν το συμφωνητικό μίσθωσης και επιτρέπεται η εκχώρηση/μεταβίβαση δικαιωμάτων της παρούσας από τη Μισθώτρια στην εταιρεία «INTER IKEA Systems B.V.» ή και σε υποδεικνυόμενο από την τελευταία, έτερο εκδοχέα. Επιτρέπεται περαιτέρω η εκχώρηση απαιτήσεων της εκμισθώτριας ως προς την είσπραξη μισθωμάτων και η ενεχυρίαση αυτών, εκτός και αν η μισθώτρια αντιλέξει. Η μισθώτρια δικαιούται να αντιλέξει αν πρόκειται για αντίδικο ή ανταγωνιστή του Ομίλου. Η εκμισθώτρια υποχρεούται να μην υπογράψει τροποποιήσεις της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας στην

κινήτου εξοπλισμού που είναι απαραίτητος για τη λειτουργία του μισθίου καθώς και για τον από μέρους της τοποθετησόμενο εξοπλισμό, με δικαιούχο του ασφαλισματος τη Μισθώτρια και ασφάλεια αστικής ευθύνης έναντι τρίτων

οποία περιλαμβάνεται το μίσθιο ή και του σχετικού κανονισμού χωρίς προηγούμενη έγκριση μισθώτριας, εφόσον αυτό την επηρεάζει. Η παράβαση γεννά λόγο καταγγελίας.

Β. Ακίνητο: Γεωργικής Σχολής 89, Πυλαία, Θεσσαλονίκη – Εμπορικό Πάρκο

Κτίριο του εμπορικού πάρκου στη Πυλαία Θεσσαλονίκης (ακίνητο υπό Α/Α 3 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023) εκμισθώνεται στην HOUSEMARKET ΑΕ, δυνάμει της από 04.10.2021 Σύμβασης Εμπορικής Μίσθωσης, όπως ισχύει μετά την από 02.04.2023 τροποποίησή της, με έναρξη την 13.07.2021 και λήξη την 12.07.2036. Η μισθώτρια έχει δικαίωμα μονομερούς παράτασης της μίσθωσης για 15 επιπλέον έτη, με μονομερή γραπτή δήλωσή της προς την εκμισθώτρια. Για το ελάχιστο ετησίως καταβλητέο από τη μισθώτρια μίσθωμα προβλέπεται ετήσια αναπροσαρμογή μισθώματος από το 2ο μισθωτικό έτος κατά ποσό ίσο με την μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Περαιτέρω από το 2^ο μισθωτικό έτος και μέχρι το πέρας της μίσθωσης, το ετήσιο μίσθωμα θα ανέρχεται επί ποσοστού επί του πραγματοποιημένου κύκλου εργασιών της μισθώτριας (μεταβλητό μίσθωμα). Για το μεταβλητό μίσθωμα θα πραγματοποιείται στο τέλος κάθε μισθωτικού έτους εκκαθάρισή του. Αν το μεταβλητό μίσθωμα υπερβαίνει το αντίστοιχο ελάχιστο εγγυημένο μίσθωμα, όπως αυτό έχει αναπροσαρμοσθεί με βάση τις ετήσιες μεταβολές του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, τότε μόνον θα οφείλεται από τη μισθώτρια η διαφορά. Προβλέπεται αποκλειστική χρήση ως κατάστημα ΙΚΕΑ, εκτός και εάν η εκμισθώτρια συναινέσει για άλλη χρήση. Προβλέπεται υποχρέωση της μισθώτριας για ασφάλιση του μίσθιου, δικαίωμα υπομίσθωσης με τους ίδιους όρους που διέπουν το συμφωνητικό μίσθωσης. Επιτρέπεται η εκχώρηση/μεταβίβαση δικαιωμάτων της παρούσας από τη μισθώτρια στην εταιρεία «INTER IKEA Systems B.V.» ή και σε υποδεικνυόμενο από την τελευταία έτερο εκδοχέα. Επιτρέπεται η εκχώρηση απαιτήσεων της εκμισθώτριας ως προς την είσπραξη μισθωμάτων και η ενεχυρίαση αυτών, εκτός και αν η μισθώτρια αντιλέξει. Η μισθώτρια δικαιούται να αντιλέξει αν πρόκειται για αντίδικο ή ανταγωνιστή του ομίλου.

Γ. Ακίνητο: 8ο χλμ. Παλαιάς Εθνικής Οδού Λάρισας, Νίκαια, Λάρισα – Εμπορικό Πάρκο

Το δεύτερο κτίριο του εμπορικού πάρκου στη Λάρισα (ακίνητο υπό Α/Α 6 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023) εκμισθώνεται στην HOUSEMARKET ΑΕ, δυνάμει του από 20.07.2023 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης ακινήτου, με έναρξη την 01.07.2023 και λήξη την 30.06.2038. Η μισθώτρια έχει δικαίωμα μονομερούς παράτασης της μίσθωσης για 15 επιπλέον έτη, με μονομερή γραπτή δήλωσή της προς την εκμισθώτρια. Για το ελάχιστο ετησίως καταβλητέο από τη μισθώτρια μίσθωμα, προβλέπεται ετήσια αναπροσαρμογή μισθώματος από το 2ο μισθωτικό έτος κατά ποσό ίσο με την μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Περαιτέρω από το 2^ο μισθωτικό έτος και μέχρι το πέρας της μίσθωσης, το ετήσιο μίσθωμα θα ανέρχεται επί ποσοστού επί του πραγματοποιημένου κύκλου εργασιών της μισθώτριας (μεταβλητό μίσθωμα). Για το μεταβλητό μίσθωμα θα πραγματοποιείται στο τέλος κάθε μισθωτικού έτους εκκαθάρισή του. Αν το μεταβλητό μίσθωμα υπερβαίνει το αντίστοιχο ελάχιστο εγγυημένο μίσθωμα, όπως αυτό έχει αναπροσαρμοσθεί με βάση τις ετήσιες μεταβολές του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, τότε μόνον θα οφείλεται από τη μισθώτρια η διαφορά. Προβλέπεται αποκλειστική χρήση ως κατάστημα ΙΚΕΑ, εκτός και εάν η εκμισθώτρια συναινέσει για άλλη χρήση. Προβλέπεται υποχρέωση της μισθώτριας για ασφάλιση του μίσθιου και δικαίωμα υπομίσθωσης με τους ίδιους όρους που διέπουν το συμφωνητικό μίσθωσης. Επιτρέπεται η εκχώρηση/μεταβίβαση δικαιωμάτων της παρούσας από τη μισθώτρια στην εταιρεία «INTER IKEA Systems B.V.» ή/και σε υποδεικνυόμενο από την τελευταία έτερο εκδοχέα. Επιτρέπεται η εκχώρηση απαιτήσεων της εκμισθώτριας ως προς την είσπραξη μισθωμάτων και η ενεχυρίαση αυτών, σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing).

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται συνοπτικά τα στοιχεία των ανωτέρω συμβάσεων:

α/α	Μισθωμένα Ακίνητα	Έναρξη Μίσθωσης	Λήξη Μίσθωσης
2.1	τμήμα του εμπορικού πάρκου στο 13ο χλμ. Εθνικής οδού Αθηνών Ιωαννίνων, στα Ιωάννινα	13.07.2021	12.07.2036
2.2	Κτίριο στο εμπορικό πάρκο στην οδό Γεωργικής Σχολής 89 στη Πυλαία, Θεσσαλονίκης	13.07.2021	12.07.2036

2. ³	Κτίριο στο εμπορικό πάρκο στο 8ο χλμ. Παλαιάς Εθνικής Οδού Λάρισας στη Νίκαια Λάρισας	01.07.2023	30.06.2038
-----------------	---	------------	------------

3. Συμβάσεις με INTERSPORT ATHLETICS AE

Η Εταιρεία έχει συνάψει με την INTERSPORT ATHLETICS AE τις ακόλουθες συμβάσεις μίσθωσης:

7. Α. Ακίνητο: Γεωργικής Σχολής 89, Πυλαία, Θεσσαλονίκη – Εμπορικό Πάρκο

Ισόγειο κατάστημα στο εμπορικό πάρκο στη Πυλαία Θεσσαλονίκης (ακίνητο υπό Α/Α 3 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023) εκμισθώνεται στην INTERSPORT ATHLETICS AE, δυνάμει του από 19.03.2015 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης ακινήτου και των από 25.08.2021 και 31.12.2021 ιδιωτικών συμφωνητικών τροποποίησης αυτού. Η από 19.03.2015 σύμβαση μίσθωσης αρχικά συνήφθη με εκμισθώτρια την HOUSEMARKET AE, την οποία υποκατέστησε στην μισθωτική σχέση η Εταιρεία, δυνάμει του από 25.08.2021 ιδιωτικού συμφωνητικού. Ημερομηνία έναρξης της εν λόγω μίσθωσης ορίστηκε η 01.04.2015 και ημερομηνία λήξης η 31.03.2030. Μετά την πάροδο της τριετίας, δηλαδή μετά την 01.04.2018, η μισθώτρια μπορεί να καταγγείλει οποτεδήποτε. Το ίδιο μπορεί και η εκμισθώτρια αν οι ετήσιες καθαρές πωλήσεις της μισθώτριας υπολείπονται των €500 χιλ.

Β. Ακίνητο: Ιωάννινα, 13^ο χλμ. Εθνικής οδού Αθηνών Ιωαννίνων, Ιωάννινα – Εμπορικό Πάρκο

Κτίριο του εμπορικού πάρκου για Ιωάννινα (ακίνητο υπό Α/Α 2 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023) μισθώνεται στην INTERSPORT ATHLETICS AE, δυνάμει του από 01.04.2013 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης ακινήτου, με αρχική εκμισθώτρια την «HOUSEMARKET AE», με έναρξη την 01.04.2013 και λήξη την 31.03.2025, στην οποία μισθωτική σχέση υπεισλήθε η Εταιρεία ως εκμισθώτρια. Η μισθώτρια έχει δικαίωμα μονομερούς παράτασης της μίσθωσης για 4 επιπλέον έτη προ της λήξεως του τελευταίου εξαμήνου της μίσθωσης.

Γ. Ακίνητο: 8ο χλμ. Παλαιάς Εθνικής Οδού Λάρισας, Νίκαια, Λάρισα – Εμπορικό Πάρκο

Κατάστημα του εμπορικού πάρκου στη Λάρισα (ακίνητο υπό Α/Α 6 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023) INTERSPORT ATHLETICS AE, δυνάμει του από 01.10.2013 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης ακινήτου, και της από 15.12.2020 ιδιωτικού συμφωνητικού τροποποίησης αυτού, με αρχική εκμισθώτρια την «ΒΗΤΑ ΤΕΤΑΡΤΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», μη συνδεδεμένο πρόσωπο με τον Όμιλο κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, με έναρξη την 01.10.2013 και λήξη την 30.09.2026, στην οποία μισθωτική σχέση η Εταιρεία υπεισλήθε ως εκμισθώτρια την από 01.07.2023. Η μισθώτρια έχει δικαίωμα μονομερούς παράτασης της μίσθωσης για 4 επιπλέον έτη προ της λήξεως του τελευταίου εξαμήνου της μίσθωσης.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται συνοπτικά τα στοιχεία των ανωτέρω συμβάσεων:

α/α	Μισθωμένα Ακίνητα	Έναρξη Μίσθωσης	Λήξη Μίσθωσης
3.1	Ισόγειο κατάστημα στο εμπορικό πάρκο στην οδό Γεωργικής Σχολής 89, στη Πυλαία Θεσσαλονίκης	01.04.2015	31.03.2030
3.2	Κτίριο του εμπορικού πάρκου στο 13 ^ο χλμ. Εθνικής Οδού Αθηνών Ιωαννίνων στα Ιωάννινα	01.04.2013	31.03.2025
3.3	Κατάστημα του εμπορικού πάρκου στο 8ο χλμ. Παλαιάς Εθνικής Οδού Λάρισας, στη Νίκαια Λάρισας	01.10.2013	30.09.2026

Συμβάσεις που έχουν συνάψει οι Θυγατρικές με εταιρείες, θυγατρικές και συνδεδεμένες του Ομίλου Fourlis

4. Σύμβαση της ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ με INTERSPORT ATHLETICS ΑΕ

Η ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ έχει συνάψει με την INTERSPORT ATHLETICS ΑΕ την παρακάτω σύμβαση μίσθωσης:

Ακίνητο: Πειραιώς και Φλέμινγκ, Αγ. Ιωάννης Ρέντης - Εμπορικό Κατάστημα

Χώροι του ισόγειου του εμπορικού καταστήματος επί της Πειραιώς και Φλέμινγκ (ακίνητο υπό Α/Α Β(3) στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023) είναι μισθωμένοι στην INTERSPORT ATHLETICS ΑΕ, δυνάμει του από 14.01.2014 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης ακινήτου και των από 20.12.2018, από 20.10.2020 και από 05.01.2023 ιδιωτικών συμφωνητικών τροποποίησης αυτής, με ημερομηνία έναρξης την 15.01.2014 και λήξης την 15.01.2026. Το ελάχιστο μίσθωμα έχει συμφωνηθεί μεταβλητό εξαρτώμενο από τον κύκλο εργασιών του καταστήματος της μισθώτριας που λειτουργεί στο μίσθιο και αντιστοιχεί σε ποσοστό 9% επί των καθαρών πωλήσεων που θα διενεργούνται σε αυτό κατά τη διάρκεια του εκάστοτε μισθωτικού μήνα πλέον του αναλογούντος ΦΠΑ. Επιτρέπεται χωρίς συναίνεση της εκμισθώτριας, η υπομίσθωση, μεταβίβαση/παραχώρηση χρήσης του μισθίου προς εταιρεία του ομίλου της μισθώτριας, καθώς και η μερική υπομίσθωση και μερική μεταβίβαση/παραχώρηση χρήσης του μισθίου προς οποιονδήποτε τρίτο. Επιτρέπεται η μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης και ως σύνολο από τη μισθώτρια σε τρίτο πρόσωπο, εις ολόκληρον ευθυνόμενο με αυτή. Η παραχώρηση εμπράγματος δικαιώματος που παρακωλύει τη χρήση του ενιαίου μισθίου (πραγματικής/περιορισμένης προσωπικής δουλειάς), επιτρέπεται υπό τον όρο ότι ο νέος κτήτορας/ δικαιοχός δεν θα παρεμποδίσει την υφιστάμενη μίσθωση. Υποχρέωση μνείας στο σχετικό συμβόλαιο της υποχρέωσης σεβασμού της μίσθωσης και προσχώρησης σε αυτή. Η υποχρέωση ασφάλισης του μισθίου βαρύνει την εκμισθώτρια, ενώ η μισθώτρια βαρύνεται με υποχρέωση ασφάλισης σε ό,τι αφορά τις βελτιώσεις, τροποποιήσεις ή μεταρρυθμίσεις που η ίδια διενήργησε (θερμό κέλυφος / hot shell), τον εξοπλισμό και τα εμπορεύματα του μισθίου, καθώς και τη γενική αστική ευθύνη εκ της λειτουργίας του καταστήματος.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται συνοπτικά τα στοιχεία της ανωτέρω σύμβασης:

α/α	Μισθωμένα Ακίνητα	Έναρξη Μίσθωσης	Λήξη Μίσθωσης
4.1	Ισόγειο κατάστημα του εμπορικού καταστήματος στην οδό Πειραιώς και Φλέμινγκ στον Αγ. Ιωάννη Ρέντης	15.01.2014	15.01.2026

5. Σύμβαση της TRADE ESTATES CYPRUS LTD με την Hm HOUSEMARKET CYPRUS

Σύμβαση Εμπορικής Μίσθωσης ημερομηνίας 10.12.2019 (με ισχύ από 27.11.2019), όπως έχει τροποποιηθεί την 01.07.2020, 30.12.2020, 31.12.2021, 03.01.2022 και 30.12.2022 μεταξύ της TRADE ESTATES CYPRUS LTD ως υπεκμισθώτριας και της H.M. HOUSEMARKET CYPRUS ως υπομισθώτριας αναφορικά με τη χρήση του μισθίου ως κατάστημα ΙΚΕΑ (ακίνητο υπό Α/Α Β (1) στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023) η οποία έχει ανανεωθεί κατόπιν έγγραφης δήλωσης της υπομισθώτριας μέχρι και 05.05.2037.

Η υπομισθώτρια έχει το δικαίωμα να υπεκμισθώνει προς οποιονδήποτε τρίτο, το σύνολο ή οποιοδήποτε μέρος του μισθίου χωρίς συναίνεση της υπεκμισθώτριας ή τυχόν ετέρου υπομισθωτή, κατόπιν όμως έγγραφης ειδοποίησης.

Επιτρέπεται η εκχώρηση ή/και μεταβίβαση των δικαιωμάτων της παρούσας σύμβασης, εν όλω ή εν μέρει, από την μισθώτρια προς την εταιρεία «Inter IKEA Systems B.V.» ή/και σε άλλο υποδεικνυόμενο από την τελευταία έτερο εκδοχέα.

α/α	Μισθωμένα Ακίνητα	Έναρξη Μίσθωσης	Λήξη Μίσθωσης (μετά την ανανέωσή της)
5.1	Εμπορικό Κατάστημα στην οδό Βεργίνας 1, στο Στρόβολος της Λευκωσίας Κύπρου	27.11.2019	05.05.2037

6. Σύμβαση της TRADE ESTATES BULGARIA EAD με την HOUSE MARKET BULGARIA

Η TRADE ESTATES BULGARIA EAD ως εκμισθώτρια έχει εκμισθώσει το ακίνητό της (ακίνητο υπό Α/Α Β (2) στη Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023) στην HOUSE MARKET BULGARIA δυνάμει από 19.08.2019 σύμβασης μίσθωσης όπως έχει τροποποιηθεί την 02.04.2023, η οποία διέπεται από το δίκαιο της Βουλγαρίας. Η αρχική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης είναι 15 έτη και μπορεί να παραταθεί αυτόματα για το ίδιο χρονικό διάστημα με μονομερή ειδοποίηση από τον μισθωτή που επιδίδεται τουλάχιστον 6 (έξι) μήνες πριν από τη λήξη της αρχικής διάρκειας. Για το ελάχιστο ετησίως καταβλητέο από τη μισθώτρια μίσθωμα, προβλέπεται ετήσια αναπροσαρμογή μισθώματος από το 2ο μισθωτικό έτος κατά ποσό ίσο με την μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

Η καταβολή του μισθώματος πραγματοποιείται σε 17 δόσεις κατά το πρώτο έτος της σύμβασης μίσθωσης και σε 12 μηνιαίες δόσεις από το δεύτερο έτος της σύμβασης μίσθωσης και εφεξής. Περαιτέρω από το 2^ο μισθωτικό έτος και μέχρι το πέρας της μίσθωσης, το ετήσιο μίσθωμα θα ανέρχεται επί ποσοστού επί του πραγματοποιημένου κύκλου εργασιών της μισθώτριας (μεταβλητό μίσθωμα). Για το μεταβλητό μίσθωμα θα πραγματοποιείται στο τέλος κάθε μισθωτικού έτους εκκαθάρισή του. Αν το μεταβλητό μίσθωμα υπερβαίνει το αντίστοιχο ελάχιστο εγγυημένο μίσθωμα, όπως αυτό έχει αναπροσαρμοσθεί με βάση τις ετήσιες μεταβολές του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, τότε μόνον θα οφείλεται από τη μισθώτρια η διαφορά. Η σύμβαση μίσθωσης προβλέπει την πλήρη χρέωση των εξόδων που σχετίζονται με ακίνητα στον μισθωτή, εκτός από τους φόρους ακίνητης περιουσίας. Ο μισθωτής παρέχει σε ετήσια βάση τραπεζική εγγύηση προς εξασφάλιση των υποχρεώσεων πληρωμής του. Η υπεκμίσθωση επιτρέπεται υπό την προϋπόθεση ότι η υπεκμίσθωση συμμορφώνεται με τη σύμβαση μίσθωσης και ο υπομισθωτής τηρεί τις υποχρεώσεις του μισθωτή από τη σύμβαση μίσθωσης και δεν υπεκμισθώνει περαιτέρω. η εκχώρηση ή/και μεταβίβαση δικαιωμάτων από τη σύμβαση μίσθωσης επιτρέπεται, εν όλω ή εν μέρει, από τον μισθωτή στην εταιρεία με την επωνυμία «Inter IKEA Systems B.V.» ή/και σε άλλον εκδοχέα που υποδεικνύεται από τον τελευταίο, και από την εκμισθώτρια όσον αφορά το μίσθωμα, αλλά η εκμισθώτρια υποχρεούται να έχει γνωστοποιήσει εγγράφως το όνομα του υποψήφιου εκδοχέα στον μισθωτή εκ των προτέρων.

Ρητά συμφωνείται ότι η εκμισθώτρια δεν θα προβεί σε πρόωρη καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης, για οποιονδήποτε λόγο, εκτός από την περίπτωση αθέτησης των υποχρεώσεων του μισθωτή (συμπεριλαμβανομένης της καθυστέρησης στην καταβολή μισθώματος πέραν ορισμένης περιόδου) η οποία δεν θεραπεύεται μετά από σχετική γνωστοποίηση της εκμισθώτριας εντός της προθεσμίας που συμφωνείται από τα μέρη. Επιπροσθέτως της περίπτωσης υπερημερίας του εκμισθωτή, ο μισθωτής δικαιούται σε καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης μόνο σε περίπτωση που δεν εκδοθούν ή ανακληθούν στο μέλλον οι άδειες λειτουργίας της επιχείρησής του στο μισθωμένο ακίνητο, ή τα απαιτούμενα πιστοποιητικά και βεβαιώσεις για την έκδοση και παραμονή σε ισχύ των ανωτέρω αδειών (π.χ. από δήμο, πολεοδομία, πυροσβεστική, υπηρεσία υγιεινής κ.λπ.) δεν εκδίδονται, ή ανακαλείται στο μέλλον για λόγους που δεν μπορούν να αποδοθούν σε υπαιτιότητα του μισθωτή ή/και λόγω τροποποίησης των όρων έκδοσης της σχετικής άδειας και ο μισθωτής, παρά τη λήψη των αναγκαίων μέτρων, δεν είναι σε θέση να εξασφαλίσει εκ νέου την κατάλληλη άδεια λειτουργίας και τις σχετικές βεβαιώσεις για τη χρήση του μισθίου.

Η σύμβαση μίσθωσης έχει καταχωρηθεί στο αρμόδιο κτηματολόγιο, διατηρώντας έτσι την ισχύ τη σε περίπτωση μεταβίβασης της κυριότητας επί του ακινήτου.

α/α	Μισθωμένα Ακίνητα	Έναρξη Μίσθωσης	Λήξη Μίσθωσης
6.1	Εμπορικό κατάστημα στην οδό 216 Okolovrasten Pat, Vitosha, Malinova Dolina, στη Σόφια Βουλγαρίας	19.08.2019	19.08.2034

3.13.3 Ασφαλιστικές Συμβάσεις

Η FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, για την ίδια και τις θυγατρικές της, έχει προβεί σε υπογραφή δύο ασφαλιστικών συμβάσεων με τις ασφαλιστικές εταιρείες HDI Global SE Hellas, και AIG Europe S.A. (Swedish Branch).

Τα ασφαλιστήρια συμβόλαια του Ομίλου καλύπτουν ιδιαίτερα εκτεταμένο εύρος ασφαλιστικών κινδύνων το οποίο υπερκαλύπτει τις απαιτήσεις της υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ως ισχύει. Πιο συγκεκριμένα η ασφαλιστική σύμβαση με την HDI Global SE Hellas, με αντικείμενο την γενική αστική ευθύνη και την αστική ευθύνη από ελαττωματικά προϊόντα, υπογράφηκε στις 22.08.2023 με ασφαλιστική κάλυψη για διάστημα ενός (1) έτους, ήτοι από 01.09.2023 έως 31.08.2024, με δυνατότητα για ετήσια ανανέωση κατά την λήξη της. Λήπτης της ασφάλισης και δικαιούχος είναι η FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ και μεταξύ των ασφαλισμένων εταιρειών είναι η Εταιρεία και οι θυγατρικές. Συμφωνήθηκε κάλυψη παγκοσμίως, με την εξαίρεση του Καναδά και των Ηνωμένων Πολιτειών. Το ποσό αποζημίωσης για το σύνολο των ζημιολόγων γεγονότων της παραπάνω ασφαλιστικής περιόδου σύμφωνα με τη σύμβαση, ορίζεται σε €10 εκατ. Η σύμβαση διέπεται από το ελληνικό δίκαιο.

Η ασφαλιστική σύμβαση με την AIG Europe S.A. (Swedish Branch) Branch υπεγράφη στις 30.08.2023 με ασφαλιστική κάλυψη για διάστημα από 01.09.2023 έως 31.10.2024 με δυνατότητα για ετήσια ανανέωση κατά την λήξη της και με αντικείμενο κάλυψης κατά παντός κινδύνου περιουσίας, συμπεριλαμβανομένων των εγκαταστάσεων και των μηχανημάτων και τη διακοπή επιχειρηματικής δραστηριότητας και χρηματικής απώλειας του Ομίλου. Στους ασφαλιζόμενους κινδύνους, περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, ο σεισμός, η πυρκαγιά, οι τρομοκρατικές ενέργειες, πόλεμος, βανδαλισμός, κατολίσθηση. Περιλαμβάνονται επίσης, όροι αναφορικά με την τοποθεσία του ασφαλισμένου αντικειμένου και τα γεωγραφικά όρια της ασφάλισης, την καταβολή των ασφαλιστρών, η οποία πραγματοποιείται είτε εφάπαξ είτε τριμηνιαίως, την έκταση της ευθύνης, το ανώτατο όριο της ευθύνης ανά ασφαλιζόμενο κίνδυνο και συνολικά, καθώς και εξαιρέσεις, παρεκκλίσεις και απαλλαγές ως προς τους καλυπτόμενους κινδύνους. Σημειώνεται ότι το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο όλων των ασφαλιστηρίων συμβολαίων του Ομίλου καλύπτει το πλήρες κόστος αποκατάστασης πιθανής ζημίας συνεπεία ενός ιδιαίτερα εκτεταμένου εύρους ασφαλιστικών κινδύνων που υπερκαλύπτει τις απαιτήσεις της σχετικής απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ή, σε περίπτωση ολικής καταστροφής, το πλήρες κόστος αντικατάστασης του ακινήτου (ανοικοδόμηση της οικοδομής) και δεν υπάρχει όριο ποσού για την ασφαλιστική αποζημίωση καθώς και τη χρήση του ακινήτου (απώλεια ενοικίων) έως δεκαοκτώ (18) μήνες. Τέλος, τα ασφαλιστήρια συμβόλαια της Εταιρείας και των θυγατρικών καλύπτουν την αστική ευθύνη λόγω πρόκλησης υλικών ζημιών και σωματικών βλαβών σε τρίτους τόσο για τις υλικές ζημιές όσο και για τις σωματικές βλάβες. Το ποσό αποζημίωσης για το σύνολο των ζημιολόγων γεγονότων για ασφαλιστικής περιόδου σύμφωνα με τη σύμβαση, ορίζεται σε €80 εκατ. Η σύμβαση διέπεται από το σουηδικό δίκαιο.

3.13.4 Λοιπές Συμβάσεις

Συμβάσεις με Ανεξάρτητο Εκτιμητή

Ο ορισμός και η έγκριση των Ανεξάρτητων Εκτιμητών, πραγματοποιήθηκε με την από 28.06.2023 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας.

Την 30.05.2023 μεταξύ της Εταιρείας και της Savills Hellas I.K.E. υπεγράφη η σύμβαση ανάθεσης έργου εκτίμησης της εύλογης αξίας (fair value) των ακινήτων υπό A/A 1, A/A 2, A/A 3, A/A 4, A/A 5, A/A B (5), A/A B (6), A/A B (7), A/A B (9) της Κατάστασης Επενδύσεων της 30.06.2023, όπως αυτά ορίζονται και στον πίνακα της σύμβασης ανάθεσης. Η κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης της εύλογης αξίας είναι η 30.06.2023.

Την 30.05.2023 μεταξύ της VOLYRENCO A.E. και της Savills Hellas I.K.E. υπεγράφη η σύμβαση ανάθεσης έργου εκτίμησης της εύλογης αξίας (fair value) του ακινήτου υπό A/A (B) 10 της Κατάστασης Επενδύσεων της 30.06.2023.

Την 30.05.2023 μεταξύ της TRADE ESTATES CYPRUS LTD και της Savills Hellas I.K.E. υπεγράφη η σύμβαση ανάθεσης έργου εκτίμησης της εύλογης αξίας (fair value) του ακινήτου υπό A/A (B) 1 της Κατάστασης Επενδύσεων της 30.06.2023

Την 30.05.2023 μεταξύ της TRADE ESTATES BULGARIA EAD και της Savills Hellas I.K.E. υπεγράφη η σύμβαση ανάθεσης έργου εκτίμησης της εύλογης αξίας (fair value) του ακινήτου υπό A/A (B) 2 της Κατάστασης Επενδύσεων της 30.06.2023. Την 03.07.2023 μεταξύ της Εταιρείας και της Savills Hellas I.K.E. υπεγράφη η σύμβαση ανάθεσης έργου εκτίμησης της εύλογης αξίας (fair value) των ακινήτων: 1) μέρος του ακινήτου υπό A/A (A) 2 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023 (υπόλοιπες τέσσερις (4) οριζόντιες ιδιοκτησίες του εμπορικού πάρκου), 2) ακίνητο υπό A/A 6 της

Κατάστασης Επενδύσεων της 30.06.2023 όπως αυτά ορίζονται και στον πίνακα της σύμβασης ανάθεσης. Η κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης της εύλογης αξίας είναι η 30.06.2023.

Την 30.05.2023 μεταξύ της BERSENCO MAE και της Savills Hellas I.K.E. υπεγράφη η σύμβαση ανάθεσης έργου εκτίμησης της εύλογης αξίας (fair value) του ακινήτου υπό Α/Α Β (4) της Κατάστασης Επενδύσεων της 30.06.2023. Η κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης της εύλογης αξίας είναι η 30.06.2023.

Την 30.05.2023 μεταξύ της ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. και της Savills Hellas I.K.E. υπεγράφη η σύμβαση ανάθεσης έργου εκτίμησης της εύλογης αξίας (fair value) του ακινήτου υπό Α/Α Β (3) της Κατάστασης Επενδύσεων της 30.06.2023. Η κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης της εύλογης αξίας είναι η 30.06.2023.

Την 22.05.2023 και την 31.08.2023 μεταξύ της εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. και της εταιρείας ΑΞΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΝΩΝ & ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ είχε υπογραφεί η σύμβαση ανάθεσης έργου εκτίμησης της εύλογης αξίας (fair value) του ακινήτου υπό Α/Α Β (8) στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023. Η κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης της εύλογης αξίας είναι η 30.06.2023.

Σύμβαση Θεματοφυλακής με Eurobank Α.Ε.

Την 07.12.2021 η Εταιρεία, ως οργανισμός εναλλακτικών επενδύσεων με άδεια λειτουργίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, υπέγραψε Σύμβαση Θεματοφυλακής με την Eurobank Α.Ε., ως θεματοφύλακα, σύμφωνα με το άρθρο 21 του Ν. 4209/2013.

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στην σύμβαση αυτή, η θεματοφύλακας αναλαμβάνει, για λογαριασμό της Εταιρείας, την υποχρέωση να τηρεί λογαριασμούς μετρητών, να διενεργεί πληρωμές και να παρακολουθεί τις ταμειακές ροές της Εταιρείας. Επιπλέον, υποχρεούται να κατέχει στην φύλαξή της και να διαχειρίζεται χρηματοπιστωτικά μέσα στο όνομα της Εταιρείας. Επισημαίνεται ότι η θεματοφύλακας υποχρεούται να ενημερώνει την Εταιρεία αναφορικά με τα χρηματοπιστωτικά μέσα που κατέχει για λογαριασμό της, καθώς και δεσμεύεται να μην συνάπτει συμφωνίες χρηματοδότησης ή δανεισμού σχετιζόμενες με τα περιουσιακά στοιχεία αυτά. Επιπλέον δυνάμει της συμβάσεως αυτής, η θεματοφύλακας αναλαμβάνει εποπτικά καθήκοντα, ήτοι υποχρεούται να διενεργεί ελέγχους και επαληθεύσεις επί των διεργασιών της Εταιρείας, επαληθεύσεις αναφορικά με εγγραφές, εξαγορές και εξοφλήσεις μεριδίων ή μετοχών, επαληθεύσεις αναφορικά με την αποτίμηση μετοχών ή μεριδίων της, καθώς και να εκτελεί Οδηγίες αναφορικά με τους οργανισμούς εναλλακτικών επενδύσεων, να διασφαλίζει τον έγκαιρο διακανονισμό των συναλλαγών της Εταιρείας και ότι τα κέρδη διατίθενται σύμφωνα με τον Ν. 4209/2013. Επισημαίνεται ότι προβλέπεται ειδική διαδικασία κλιμάκωσης σε περίπτωση ύπαρξης παρατυπίας, σύμφωνα με την οποία επιχειρείται η διευθέτηση του σχετικού προβλήματος.

Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.

Την 10.10.2023 η Εταιρεία υπέγραψε, ως αγοράστρια, με την REDS ΑΕ ως πωλήτρια, τη Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε για την πώληση και μεταβίβαση του 100% των μετοχών της εταιρείας ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε, ιδιοκτήτριας και διαχειρίστριας του SMART PARK. Στη Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε προβλέπεται ότι η ολοκλήρωση της συναλλαγής θα λάβει χώρα με την εκπλήρωση ορισμένων συνήθων όρων και προϋποθέσεων που έχουν τεθεί από τα μέρη (όπως ιδίως η αναδιάρθρωση υφιστάμενου δανεισμού της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε, η εξόφληση υφιστάμενου ενδοομιλικού δανείου και η μεταβίβαση συγκεκριμένων ακινήτων ιδιοκτησίας της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε πλησίον του ακινήτου SMART PARK), εντός του Δεκεμβρίου 2023. Το τίμημα έχει προσωρινά οριστεί, σύμφωνα με τον ισολογισμό της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. με ημερομηνία 31.08.2023, σε €93 εκατ. και θα οριστικοποιηθεί στο κλείσιμο της συναλλαγής όπως προβλέπεται από την σχετική Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.

Η συναλλαγή τελεί υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης της REDS ΑΕ, η οποία έχει συγκληθεί για την 31.10.2023. Στη Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. περιλαμβάνονται και συνήθειες για συναλλαγές τέτοιου είδους θετικές και αρνητικές εγγυοδοτικές δηλώσεις της REDS ΑΕ σε σχέση, μεταξύ άλλων, με τη νομική, οικονομική και φορολογική κατάσταση της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. και των μετοχών της και τη νομική κατάσταση των ακινήτων της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε., δεσμεύσεις της πωλήτριας για το διάστημα πριν και μετά την ολοκλήρωση της συναλλαγής, καθώς και δικαίωμα αποζημίωσης της Εταιρείας για κάθε ζημία, σε περίπτωση παράβασής τους. Η REDS ΑΕ ανέλαβε, μεταξύ άλλων, την υποχρέωση να εξασφαλίσει ότι μέχρι την ολοκλήρωση της συναλλαγής, η ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. θα λειτουργεί σύμφωνα με την

συνήθη τρέχουσα πρακτική της και δεν θα εκποιήσει ούτε θα επιβαρύνει τα περιουσιακά στοιχεία (πλην των ακινήτων που συμφωνήθηκε ότι θα μεταβιβαστούν) ή τις μετοχές της, (με την εξαίρεση υφιστάμενων εξασφαλίσεων), ενώ η Εταιρεία θα ενημερώνεται για όλα τα ουσιώδη θέματα που αφορούν τη ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. και θα ορίσει παρατηρητή σε σχέση με τη λειτουργία του ακινήτου SMART PARK, ο οποίος θα δύναται να συμμετέχει στις συνεδριάσεις του Δ.Σ. της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. χωρίς ψήφο.

Η Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. διέπεται από το ελληνικό δίκαιο.

Συμφωνία Μετόχων με την TEN BRINKE GREECE HOLDING B.V. σχετικά με την ΜΑΝΤΕΝΚΟ Α.Ε.

Την 01.07.2020 η HOUSEMARKET ΑΕ, με την ιδιότητα του ιδρυτή μετόχου και για λογαριασμό της υπό ίδρυση τότε Εταιρείας είχε συνάψει συμφωνία μετόχων με την εταιρεία TEN BRINKE GREECE HOLDING B.V., η οποία κατέχει το υπόλοιπο 50% των μετοχών της εταιρείας ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ, με αντικείμενο τη ρύθμιση των σχέσεων των μετόχων στην ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ και την εκτέλεση του επιχειρηματικού σχεδίου της τελευταίας, το οποίο συνίσταται στην ανάπτυξη και ανοικοδόμηση οικοπέδου 42.281 τ.μ. στο Ηράκλειο Κρήτης (ακίνητο υπό Α/Α (Β) 5 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023), του οποίου η ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ αποτελεί την αποκλειστική κυρία, νομέα και κάτοχο.

Η διάρκεια της συμφωνίας ισούται με τη διάρκεια ζωής της ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ.

Πριν την εκκίνηση του έργου, η TEN BRINKE GREECE HOLDING B.V., θα πρέπει να έχει εξασφαλίσει τη σύναψη συμβάσεων μίσθωσης ή δεσμευτικών προσυμφώνων με εκμισθώτρια την ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ για τουλάχιστον το 70% της προς μίσθωση συνολικής επιφάνειας του ακινήτου. Σημειώνεται ότι πριν την σύναψη οποιασδήποτε σύμβασης μίσθωσης, ο Όμιλος θα έχει δικαίωμα προτίμησης για τους εκμισθούμενους χώρους.

Όσον αφορά τα θέματα διαχείρισης και διοίκησης της ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ, η συμφωνία μετόχων ορίζει ότι η ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ δεν θα απασχολεί προσωπικό, ενώ η TEN BRINKE GREECE HOLDING B.V. αναλαμβάνει την παροχή συγκεκριμένων υποστηρικτικών υπηρεσιών, όπως τη λογιστική υποστήριξη, καθώς και την επίβλεψη του έργου, χωρίς ειδικό αντάλλαγμα. Η TEN BRINKE GREECE HOLDING B.V. δύναται ν' αναθέτει την εκτέλεση των παραπάνω υπηρεσιών σε τρίτους. Η Εταιρεία θα έχει δικαίωμα πλήρους πρόσβασης και ελέγχου των βιβλίων, διαδικασιών και εγγράφων της ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ.

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στη συμφωνία μετόχων κάθε μέτοχος θα υποδεικνύει την εκλογή δύο (2) μελών του διοικητικού συμβουλίου, από τα συνολικά τέσσερα (4) μέλη του, ενώ για τις πράξεις καθημερινής διαχείρισης και εκπροσώπησης, όπως ορίζονται περιοριστικά στη συμφωνία, η εταιρεία θα δεσμεύεται με μόνη την υπογραφή ενός των δύο μελών του διοικητικού συμβουλίου που θα έχει υποδείξει η TEN BRINKE GREECE HOLDING B.V. Για τη λήψη απόφασης επί οποιουδήποτε θέματος υπάγεται εκ του νόμου στην αρμοδιότητα της γενικής συνέλευσης, απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των μετόχων.

Για την περίπτωση διαφωνίας των δύο μετόχων, ως προς οποιοδήποτε θέμα, είτε σε επίπεδο διοικητικού συμβουλίου, είτε σε επίπεδο γενικής συνέλευσης, υφίσταται στη συμφωνία διαδικασία άρσης αδιεξόδου, η οποία σε πρώτο στάδιο προβλέπει την παραπομπή του θέματος προς επίλυση στους διευθύνοντες συμβούλους των μετόχων.

Σε περίπτωση μη επίλυσης του αδιεξόδου προβλέπεται στη σύμβαση διαδικασία εξαγοράς της συμμετοχής της μίας μετόχου από την άλλη, με επίδοση σχετικής δήλωσης εξαγοράς, ενώ σε περίπτωση ολοκλήρωσης του παραπάνω έργου και εκμίσθωσης του 80% της προς μίσθωση συνολικής επιφάνειας του ακινήτου, υφίσταται δικαίωμα εξόδου της TEN BRINKE GREECE HOLDING B.V. υπό την μορφή άσκησης δικαιώματος αγοράς της Εταιρείας και δικαιώματος πώλησης της TEN BRINKE GREECE HOLDING B.V. σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους της συμφωνίας. Σημειώνεται ότι δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση από κάποιον μέτοχο του συνόλου ή μέρους των μετοχών (ή/και τυχόν δανείων) που κατέχει στην ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ σε τρίτο χωρίς τη σύμφωνη γνώμη του άλλου μετόχου, με την εξαίρεση μεταβίβασης προς θυγατρικές ή μητρικές, κατά περίπτωση, εταιρείες, η οποία επιτρέπεται με απλή ενημέρωση του άλλου μετόχου και την υπογραφή επιστολής προσχώρησης στη συμφωνία μετόχων. Η ολοκλήρωση τυχόν μεταβίβασης από την TEN BRINKE GREECE HOLDING B.V., τελεί υπό την αίρεση της υπεισέλευσής της στη συμφωνία μετόχων ως εγγυήτριας.

Συμφωνία Επιχειρηματικής Συνεργασίας με όμιλο TEN BRINKE

Την 31.12.2021 υπογράφηκε συμφωνία επιχειρηματικής συνεργασίας μεταξύ της Εταιρείας και των εταιρειών PROSPERE VASTGOED ADVIES B.V., TEN BRINKE HELLAS, EVITENCO A.E., DEVELCO M.A.E. και BERSENCO M.A.E., με αντικείμενο: α) την ρύθμιση των όρων, των προϋποθέσεων και τη διαδικασία εξαγοράς από την Εταιρεία του 100% των μετοχών των εταιρειών BERSENCO M.A.E., EVITENCO A.E. και της τότε υπό σύσταση εταιρείας VOLYRENCO A.E. (η οποία θα προέκυπτε από διάσπαση κλάδου της DEVELCO M.A.E.), β) την ολοκλήρωση της ανάπτυξης των ακινήτων των εξαγοραζόμενων εταιρειών και γ) τη ρύθμιση της ευρύτερης μελλοντικής συνεργασίας των συμβαλλόμενων μερών.

Στο πλαίσιο της ως άνω επιχειρηματικής συμφωνίας, η εξαγορά της BERSENCO M.A.E. μέσω της απόκτησης του 100% των μετοχών της εταιρείας από την πωλήτρια PROSPERE VASTGOED ADVIES B.V. έχει ήδη πραγματοποιηθεί δυνάμει του από 31.12.2021 ιδιωτικού συμφωνητικού πώλησης και μεταβίβασης μετοχών μεταξύ της Εταιρείας και των εταιρειών PROSPERE VASTGOED ADVIES B.V., BERSENCO M.A.E., DEVELCO M.A.E., και TEN BRINKE HELLAS, ενώ την 29.12.2022 υπεγράφη μεταξύ της Εταιρείας και της PROSPERE VASTGOED ADVIES B.V. ιδιωτικό συμφωνητικό πώλησης και μεταβίβασης των μετοχών της VOLYRENCO A.E. (περισσότερα βλέπε κατωτέρω «Ιδιωτικό Συμφωνητικό Πώλησης και μεταβίβασης μετοχών της εταιρείας «VOLYRENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»). Μέσω της ως άνω συμφωνίας επιχειρηματικής συνεργασίας, προσδιορίζεται ότι η ολοκλήρωση της μεταβίβασης και πώλησης των μετοχών της EVITENCO A.E. θα πρέπει να πραγματοποιηθεί έως τις 30.12.2023, ως εξής:

Σε πρώτο στάδιο θα υπογραφεί δεσμευτικό προσύμφωνο πώλησης και μεταβίβασης των μετοχών, με καταβολή μέρους του συμφωνηθέντος τιμήματος, ως προκαταβολή, εφόσον πληρωθούν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις: α) απόκτηση του συνόλου των μετοχών της EVITENCO A.E από την TEN BRINKE HELLAS, στην οποία ανήκει κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου το 76% των μετοχών αυτής, με δικαίωμα αγοράς και του υπολοίπου 24%, β) απόκτηση από την EVITENCO A.E. αγροτεμαχίων που βρίσκονται στην Περιφέρεια του Δήμου Ασπρόπυργου, εντός αγροτικής και βιομηχανικής ζώνης, στη θέση «Πάτημα – Λάκο Κάτσαρη», με στόχο ν' αποτελέσουν αυτά, κατόπιν συνένωσής τους, ενιαίο ακίνητο επιφάνειας τουλάχιστον 90.000 τ.μ., γ) απουσία οποιουδήποτε ελαττώματος, βάρους ή δικαιώματος τρίτου επί των μετοχών της EVITENCO A.E. και επί του παραπάνω ακινήτου, δ) χορήγηση από την πωλήτρια τεχνικής έκθεσης περί της αρτιότητας, οικοδομησιμότητας του ανωτέρω ακινήτου και περί της δυνατότητας υλοποίησης της συμφωνημένης ανάπτυξής του, η οποία αφορά την ανέγερση κτιρίων - logistics επιφάνειας τουλάχιστον 30.000 τ.μ. επ' αυτού και ε) ολοκλήρωση του νομικού, τεχνικού οικονομικού και φορολογικού ελέγχου στην EVITENCO A.E και στο ως άνω ακίνητο.

Σε δεύτερο στάδιο θα πραγματοποιηθεί η υπογραφή του οριστικού ιδιωτικού συμφωνητικού πώλησης και μεταβίβασης των μετοχών της EVITENCO A.E και η εξόφληση του υπολοίπου του τιμήματος, με τη σωρευτική πλήρωση των ακόλουθων προϋποθέσεων: α) της ολοκλήρωσης της συμφωνημένης ανάπτυξης του παραπάνω ακινήτου, β) της εκμίσθωσης του συνόλου των κτιρίων του ακινήτου από την EVITENCO A.E. με συγκεκριμένους ελάχιστους όρους, (όπως ελάχιστη διάρκεια μίσθωσης 6 έτη), καθώς και γ) της προσήκουσας παράδοσης και παραλαβής των μισθίων από τους μισθωτές. Σε περίπτωση αναίτιας υπαναχώρησης της Εταιρείας από την εξαγορά, η TEN BRINKE HELLAS θα δικαιούται να παρακρατήσει μέρος της εισπραχθείσας προκαταβολής.

Με βάση τη συμφωνία, σε περίπτωση που κάποια από τις ανωτέρω εξαγορές δεν δύναται να λάβει χώρα, χωρίς υπαιτιότητα της Εταιρείας, μέχρι την συμφωνημένη ημερομηνία ολοκλήρωσής της, η σχετική ημερομηνία ολοκλήρωσης θα παρατείνεται για έξι (6) μήνες, με το τυχόν κόστος που προκαλείται από την καθυστέρηση να αφαιρείται από το αντίστοιχο τίμημα αγοράς των μετοχών, ενώ, μετά την παρέλευση του ως άνω διαστήματος, η Εταιρεία θα δικαιούται είτε να υπαναχωρήσει αζημίως από την αντίστοιχη εξαγορά, είτε να παραιτηθεί κατ' επιλογή της από την πλήρωση κάποιας προϋπόθεσης και να προχωρήσει με την εξαγορά, είτε να θέσει νέα προθεσμία.

Προβλέπεται ρητά στη συμφωνία ότι η μεταβίβαση των παραπάνω εξαγοραζόμενων εταιρειών και των ακινήτων κυριότητας τους αποτελούν ενιαία συναλλαγή. Στο πλαίσιο αυτό, οι εταιρείες PROSPERE VASTGOED ADVIES B.V. και TEN BRINKE HELLAS έχουν το δικαίωμα να υπαναχωρήσουν αζημίως από την εξαγορά κάποιας ή και όλων των εταιρειών, σε περίπτωση που η Εταιρεία υπαναχωρήσει αναίτια από κάποια εξαγορά, ανατρέποντας τις εξαγορές που έχουν ήδη πραγματοποιηθεί, με επιστροφή του σχετικού τιμήματος αγοράς των μετοχών καθώς και του εργολαβικού

ανταλλάγματος που έχει καταβληθεί με βάση την από 31.12.2021 Σύμβαση Έργου BERSENCO MAE (περισσότερα βλέπε ανωτέρω “Σύμβαση Έργου BERSENCO MAE με την DEVELCO AE και την Εταιρεία ως εκ τρίτου συμβαλλομένη”).

Στη συμφωνία περιλαμβάνονται και συνήθειες για συναλλαγές τέτοιου είδους θετικές και αρνητικές εγγυοδοτικές δηλώσεις των αντισυμβαλλομένων της Εταιρείας σε σχέση, μεταξύ άλλων, με την νομική, οικονομική και φορολογική κατάσταση των εξαγοραζόμενων εταιρειών και τις μετοχές τους, τη νομική κατάσταση των ακινήτων και την προσήκουσα και νομότυπη εκτέλεση των έργων επί των ακινήτων, ενώ οι PROSPERE VASTGOED ADVIES B.V. και TEN BRINKE HELLAS ανέλαβαν την υποχρέωση να εξασφαλίσουν ότι μέχρι την ολοκλήρωση των εξαγορών, οι εξαγοραζόμενες εταιρείες, μεταξύ άλλων, θα λειτουργούν σύμφωνα με την συνήθη τρέχουσα πρακτική τους, δεν θα προσλάβουν προσωπικό, δεν θα εκδώσουν μετοχές ή χρεωστικούς τίτλους, δεν θα εκποιήσουν ούτε θα επιβαρύνουν οποιοδήποτε περιουσιακό στοιχείο και δεν θα αποκτήσουν νέα ακίνητα ή στοιχεία που δεν σχετίζονται άμεσα με την ανάπτυξη των ακινήτων τα οποία αποτελούν αντικείμενο της συμφωνίας, ενώ θα ενημερώνουν την Εταιρεία για όλα τα ουσιώδη θέματα που αφορούν στη διοίκηση των εξαγοραζόμενων εταιρειών, καθώς και για την πρόοδο των σχετικών με την υλοποίηση της συμφωνίας διαδικασιών και εργασιών.

Τέλος, η Εταιρεία ανέλαβε συμβατικά την υποχρέωση να συνεισφέρει, έως τις 30.03.2024, νέα έργα συν-ανάπτυξης ακινήτων με την TEN BRINKE HELLAS, συνολικού ύψους επένδυσης €40.000.000, με απώτερο σκοπό την πώληση στην Εταιρεία από την TEN BRINKE HELLAS του ποσοστού συμμετοχής της (50%) σε κάθε τέτοιο νέο έργο. Η εν λόγω υποχρέωση της Εταιρείας δεν ισχύει σε περίπτωση ανώμαλης εξέλιξης της συμφωνίας συνεργασίας λόγω υπαιτιότητας των PROSPERE VASTGOED ADVIES B.V. και TEN BRINKE HELLAS. Σε περίπτωση μη υλοποίησης της συν-ανάπτυξης ακινήτων, με υπαιτιότητα της Εταιρείας, η Εταιρεία θα οφείλει αποζημίωση λόγω ποινικής ρήτρας.

Σύμβαση Έργου BERSENCO MAE με την DEVELCO AE και την Εταιρεία ως εκ τρίτου συμβαλλομένη

Αναφορικά με την εκτέλεση του έργου του εμπορικού πάρκου στην Λεωφόρο Αθηνών - Πειραιώς 86 (πρώην 54), στον Πειραιά, η εταιρεία BERSENCO MAE σύναψε την από 31.12.2021 εργολαβική σύμβαση, ως εργοδότη, στην οποία συμβάλλεται η εταιρεία DEVELCO MAE, ως εργολάβος²⁵, η εταιρεία PROSPERE VASTGOED ADVIES B.V., ως εγγυήτρια, καθώς και η Εταιρεία, ως εκ τρίτου συμβαλλομένη. Αντικείμενο της σύμβασης ήταν η αποπεράτωση νέου διώροφου κτιρίου καταστημάτων και ψυχαγωγίας με υπόγειο χώρο στάθμευσης μέχρι το στάδιο ψυχρού κελύφους (Cold Shell)²⁶ και έργων περιβάλλοντος χώρου εντός των ορίων του οικοπέδου, μεταξύ των οποίων και η αντιστήριξη και ανάδειξη του αρχαιολογικού χώρου του Ιερού Κυβέλης, σύμφωνα με τις εγκριτικές αποφάσεις των αρμόδιων δημόσιων υπηρεσιών, καθώς και η αποπεράτωση κοινόχρηστων χώρων. Η προσωρινή παράδοση του έργου ορίστηκε μέχρι τις 30.03.2022, (με την εξαίρεση των εργασιών που αφορούν το Ιερό, η ολοκλήρωση των οποίων εξαρτάται από την έγκριση του συνόλου των σχετικών μελετών), ενώ η οριστική παραλαβή του έργου ορίστηκε σε δώδεκα (12) μήνες μετά την προσωρινή παράδοσή του, ήτοι μέχρι την 01.04.2023. Συμφωνήθηκε, επίσης, ότι το εργολαβικό ανάλλαγμα θα καταβάλλεται από την BERSENCO MAE τμηματικά κατά την σταδιακή ολοκλήρωση των επιμέρους εργασιών.

Η προσωρινή παραλαβή του έργου πραγματοποιήθηκε τμηματικά από τις 31.01.2022 και ολοκληρώθηκε στις 28.03.2022.

Στις 28.09.2022 υπογράφηκε πρόσθετη πράξη στην εργολαβική σύμβαση, αναφορικά με τις εργασίες ολοκλήρωσης της ανάδειξης του Ιερού Κυβέλης, οι οποίες σχετίζονται με την πιθανότητα επιπλέον έργων που θα προκύψουν και θα βαρύνουν τον κύριο του έργου κατά τη διαδικασία έγκρισης των μελετών ανάδειξης και συντήρησης του Ιερού. Σύμφωνα με την παραπάνω πρόσθετη πράξη, η εργολάβος και η εγγυήτρια αναλαμβάνουν την ευθύνη, τις ενέργειες και το κόστος για την ολοκλήρωση των διαδικασιών με τις αρμόδιες δημόσιες υπηρεσίες και την αποπεράτωση των απαιτούμενων εργασιών, με βάση τις σχετικές αποφάσεις που είτε έχουν ήδη εκδοθεί, είτε τυχόν εκδοθούν στο μέλλον, προκειμένου να ολοκληρωθεί η προσήκουσα παράδοση του αρχαιολογικού χώρου στην BERSENCO MAE, όπως είχε οριστεί στην

²⁵ Εργολάβος και εγγυήτρια αποτελούν τρίτα πρόσωπα ως προς τον Όμιλο.

²⁶ Μέχρι του σταδίου των σοβάδων και της θερμοπρόσοψης.

εργολαβική σύμβαση. Μετά την ανωτέρω ανάληψη υποχρέωσης και εγγυοδοτικής δήλωσης, η BERSENCO MAE προέβη στην καταβολή του συμφωνηθέντος τιμήματος και για τον αρχαιολογικό χώρο.

Στην από 31.12.2021 σύμβαση προβλέπεται ότι ο εργολάβος εγγυάται για χρονικό διάστημα 12 μηνών από την προσωρινή παράδοση και παραλαβή του έργου, για την επιδιόρθωση και την αποκατάσταση τυχών βλαβών που θα εμφανιστούν στο έργο και δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα της BERSENCO MAE. Τέλος, για τους επόμενους 12 μήνες μετά την προσωρινή παραλαβή του έργου, ο εργολάβος οφείλει να επανορθώνει, χωρίς επιβάρυνση της BERSENCO MAE, κάθε ελάττωμα που θα προκύπτει από κακοτεχνία ή κακή ποιότητα υλικών, εντός 30 ημερών από τη γνωστοποίηση των ελαττωμάτων σε αυτόν. Τον παραπάνω όρο εγγυάται και η εγγυήτρια PROSPERE VASTGOED ADVIES B.V.

Μνημόνιο επιχειρηματικής συνεργασίας για την εταιρεία ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Δυνάμει της από 18.02.2022 τροποποιητικής συμφωνίας και κωδικοποίησης η Εταιρεία σύνηψε μνημόνιο επιχειρηματικής συνεργασίας και συμφωνία μετόχων με την τότε μοναδική μέτοχο της εταιρείας ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και την εταιρεία HOUSEMARKET ΑΕ. Η Εταιρεία έχει συμφωνηθεί να εισέλθει στο μετοχικό κεφάλαιο της ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με ποσοστό 50% μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου ύψους €132.000 με έκδοση 132.000 μετοχών ονομαστικής αξίας €1,00 και με τιμή διάθεσης €15,152 (€1.868.064 υπέρ το άρτιο), κάτι το οποίο ολοκληρώθηκε την 08.03.2022, ενώ το υπόλοιπο 50% θα παραμείνει στην κατοχή της τότε μοναδικής μετόχου κας Ελισάβετ-Χριστίνα Τσιγαρίδη. Οι όροι της εν λόγω συμφωνίας δεν διαφέρουν ουσιωδώς από εκείνες που συνήθως συνομολογούνται σε παρόμοιες συναλλαγές μεταξύ του Ομίλου και τρίτου μέρους.

Σκοπός του μνημονίου αποτελεί η ρύθμιση της εμπορικής συνεργασίας για την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου και την απόκτηση του συνόλου των μετοχών εκδόσεως της ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ από την Εταιρεία. Το επενδυτικό σχέδιο αφορά αφενός την αγορά αγροτεμαχίων συνολικής επιφάνειας 155 στρεμμάτων στην περιοχή Στρίφι της Ελευσίνας τμηματικά και αφετέρου την ανέγερση κτιρίου logistics συνολικής επιφάνειας 56.000 τ.μ. και την μετέπειτα μίσθωσή του. Η ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ έχει ήδη από την 07.10.2020 προβεί στην υπογραφή ιδιωτικού συμφωνητικού επαγγελματικής μίσθωσης με την εταιρεία DIXONS SOUTH – EAST EUROPE ΑΕΒΕ, το οποίο θα ενεργοποιηθεί κατά την παράδοση του κτιρίου logistics.

Επισημαίνεται ότι ρητώς έχει συμφωνηθεί η συμμετοχή να παραμείνει κατ' ισομοιρία (50/50), απαγορευμένης οποιασδήποτε μελλοντικής αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου που θα μπορούσε να τροποποιήσει τα ποσοστά συμμετοχής.

Μεταξύ των υποχρεώσεων της έτερης μετόχου, αποτελεί η ευθύνη επιλογής των προς αγορά γεωτεμαχίων, ο σχεδιασμός και η υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου, καθώς και η ευθύνη για την καθημερινή λειτουργία της εταιρείας. Η Εταιρεία έχει υποχρέωση να καλύψει το κόστος αγοράς του συνόλου των αγροτεμαχίων (κατ' ανώτατο όριο €10,3 εκ.) μέσω της παραπάνω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και επιπλέον σταδιακής χρηματοδότησης μέσω είτε εταιρικού είτε τραπεζικού δανεισμού με εγγύηση της Εταιρείας και να προβεί στην χρηματοδότηση για την κατασκευή του κτιρίου logistics ποσού ύψους €24 εκ. δυνάμενο να αυξηθεί κατά 7% μέσω είτε εταιρικού είτε τραπεζικού δανεισμού με εγγύηση της Εταιρείας.

Αναφορικά με την διοίκηση της εταιρείας, το διοικητικό της συμβούλιο θα αποτελείται από 4 μέλη, τα 2 υποδείξεως της Εταιρείας και τα 2 υποδείξεως της υφιστάμενης μετόχου. Η καθημερινή διαχείριση και εκπροσώπησή της θα εκτελείται από την υφιστάμενη μέτοχο, ενώ για μη καθημερινές ενέργειες θα απαιτείται η υπογραφή 2 μελών, καθενός υποδείξεως κάθε μετόχου.

Σε περίπτωση διαφωνίας προβλέπεται διαδικασία επίλυσής της μέσω φιλικού διακανονισμού και σε περίπτωση μη επίτευξής του, κάθε μέτοχος δύναται να εξαγοράσει τις μετοχές του άλλου σε προσφερόμενη τιμή αποδοχής του. Επίσης, ρητώς απαγορεύεται η διάθεση των μετοχών σε τρίτους. Επισημαίνεται ότι η Εταιρεία έχει υποχρέωση να εξαγοράσει τις μετοχές της υφιστάμενης μετόχου κατά την περίπτωση ολοκλήρωσης και παράδοσης του έργου και της ενεργοποίησης της μίσθωσης του ακινήτου που θα κατασκευαστεί, ενώ διατηρεί το δικαίωμα να πωλήσει τις μετοχές της στην υφιστάμενη μέτοχο σε περίπτωση μη απόκτησης των προβλεπόμενων γεωτεμαχίων, μη πολεοδόμησής τους έως την 30.11.2022, μη εκτέλεσης του έργου έως την 07.04.2024 ή της λύσης/μη ενεργοποίησης της μίσθωσης. Αντίθετα,

η υφιστάμενη μέτοχος διατηρεί δικαίωμα αγοράς των μετοχών που θα κατέχει η Εταιρεία εάν δεν παράσχει την προβλεπόμενη χρηματοδότηση για την ολοκλήρωση του έργου.

Αναφορικά με την διάρκεια του μνημονίου, αυτό λύεται αυτοδικαίως με ομόφωνη απόφαση των συμβαλλόμενων, σε περίπτωση λύσης της ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, θέσης της σε εκκαθάριση ή αναγκαστική διαχείριση, ενώ τα μέρη έχουν δικαίωμα καταγγελίας σε περίπτωση παραβίασης οποιουδήποτε όρου της συμφωνίας.

Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ποσού κεφαλαίου έως €10.283.000, με κάλυψη από την Εταιρεία

Η ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ εξέδωσε το από 13.05.2022 πρόγραμμα και σύμβαση κάλυψης κοινού ομολογιακού δανείου ποσού έως €10.283.000, για την έκδοση έως €10.283.000 κοινών ονομαστικών ομολογίων, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) εκάστης, με κάλυψή τους από την Εταιρεία ως αρχικό ομολογιούχο και ορισμό της Εταιρείας ως διαχειριστή πληρωμών και εκπροσώπου των ομολογιούχων δανειστών, σύμφωνα με την από 17.02.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και την από 10.05.2022 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ. Το ανωτέρω κοινό ομολογιακό δάνειο έχει διάρκεια επτά (7) ετών από την ημερομηνία έκδοσης της πρώτης ομολογίας, ήτοι από τις 13.05.2022.

Αποκλειστικός σκοπός του ομολογιακού δανείου, σύμφωνα με τους όρους του, είναι (α) η αποπληρωμή υφιστάμενου δανεισμού που είχε λάβει η ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ από την Εταιρεία, κατά την ημερομηνία υπογραφής του Προγράμματος, (γραμμή χρηματοδότησης 1, έως €153.000), (β) η απόκτηση τμηματικά αγροτεμαχίων συνολικής έκτασης 155 στρεμμάτων στην περιοχή «Στρίφι» του Δήμου Ελευσίνας συμπεριλαμβανομένου και του δικαιώματος εξαγοράς της υποχρέωσης εισφοράς σε γη κατά το στάδιο της πολεοδόμησης, μέσω της γραμμής χρηματοδότησης 2, έως €7.830.000, με περίοδο διαθεσιμότητας από την ημερομηνία υπογραφής του Προγράμματος έως και δύο (2) ημερολογιακά έτη από την πρώτη εκταμίευση της γραμμής χρηματοδότησης 2, καθώς και (γ) η χρηματοδότηση των προπαρασκευαστικών εργασιών που απαιτούνται για την ανάπτυξη του έργου ανέγερσης κτιρίου logistics συνολικής επιφάνειας 56.000 τ.μ στο ως άνω αναφερόμενο ακίνητο, καθώς και παροχή κεφαλαίου κίνησης και η εκπλήρωση καταστατικών σκοπών της ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, μέσω της γραμμής χρηματοδότησης 3 έως €2.300.000, με περίοδο διαθεσιμότητας από την ημερομηνία υπογραφής του Προγράμματος έως την τρία (3) ημερολογιακά έτη από την πρώτη εκταμίευση της γραμμής χρηματοδότησης 3. Η αποπληρωμή της ονομαστικής αξίας των ομολογίων, θα πραγματοποιηθεί τμηματικά σύμφωνα με το πρόγραμμα αποπληρωμής, ενώ προβλέπεται ότι η καταβολή των τόκων των πρώτων τριών (3) ετών από την αρχική ημερομηνία έκδοσης, θα πραγματοποιηθεί κατά την αποπληρωμή κεφαλαίου κατά την 4^η ετήσια επέτειο από την αρχική ημερομηνία έκδοσης. Προβλέπεται δικαίωμα εκούσιας προπληρωμής της ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, ενώ στην περίπτωση αυτή η ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ δεν δύναται να δανειστεί εκ νέου οποιοδήποτε τμήμα του ποσού του ομολογιακού δανείου που προπληρώθηκε. Ο υφιστάμενος ομολογιούχος δύναται να μεταβιβάσει μέρος ή το σύνολο των ομολογίων του σε άλλη εταιρεία μέλος του Ομίλου Furlis.

Επισημαίνεται ότι δεν έχουν παρασχεθεί εμπράγματα ασφάλειες ή/και εγγυήσεις προς εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου και οι όροι της σύμβασης δανείου δεν διαφέρουν ουσιωδώς από εκείνες που συνήθως συνομολογούνται σε παρόμοιες συναλλαγές μεταξύ του Ομίλου και τρίτου μέρους. Σημειώνεται ότι στους όρους του δανείου περιλαμβάνονται και πρόσθετες εγγυοδοτικές δηλώσεις, δεσμεύσεις και γεγονότα καταγγελίας, όπως ενδεικτικά η υπερημερία, η αφερεγγυότητα, η πτώχευση, η εκκαθάριση κ.α., η διάθεση ή/και επιβάρυνση περιουσιακών στοιχείων υπέρ τρίτων (προβλέπεται για την περίπτωση αυτή και δικαίωμα του ομολογιούχου περί πρόωρης υποχρεωτικής αποπληρωμής), η παραβίαση του σκοπού του δανείου, ανακριβείς δηλώσεις, παράβαση υποχρεώσεων και μη θεραπείας αυτής εντός 30 ημερών μετά από έγγραφη γνωστοποίηση από τον εκπρόσωπο των ομολογιούχων, ή εάν ασκηθεί το δικαίωμα πώλησης των μετοχών της ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ από την Εταιρεία ή η έτερη μέτοχος της ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, κατέχουσα ποσοστό 50% των μετοχών αυτής η οποία συμβλήθηκε στο Πρόγραμμα ως εκ τρίτου συμβαλλόμενη, αποκτήσει τις μετοχές της Εταιρείας, χωρίς να αγοράσει και τις ομολογίες του ομολογιακού δανείου στην ονομαστική τους αξία, καθώς και εάν το από 15.07.2021 μνημόνιο συνεργασίας, όπως αυτό τροποποιήθηκε την 18.02.2022, μεταξύ της ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, της Εταιρείας και της

HOUSEMARKET ΑΕ είτε λυθεί με ομόφωνη απόφαση των μερών ή λόγω λύσης πτώχευσης κλπ της ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ή καταγγελλεί από την Εταιρεία λόγω παράβασης των εκεί συμφωνηθέντων.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου ανερχόταν σε €2.660.500

Συμφωνία Μετόχων με την TEN BRINKE HELLAS σχετικά με την SEVAS TEN AE

Την 28.09.2022 μεταξύ της Εταιρείας και της TEN BRINKE HELLAS, οι οποίες συμμετέχουν με 50% έκαστη στο μετοχικό κεφάλαιο της SEVAS TEN AE, υπογράφηκε συμφωνία μετόχων, με αντικείμενο τη ρύθμιση των σχέσεων των μετόχων στην SEVAS TEN AE και την εκτέλεση του επιχειρηματικού σκοπού της τελευταίας, ο οποίος αφορά την ανάπτυξη του γεωτεμαχίου ιδιοκτησίας της SEVAS TEN AE (σχετικά με την εν λόγω επένδυση βλ. ενότητα 3.5.1 «Επενδύσεις Χρήσης 2021 και έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου». Στη συμφωνία μετόχων συμβλήθηκε και η εταιρεία TEN BRINKE GREECE HOLDING B.V., ως εγγυήτρια της προσηκουσας εκπλήρωσης των υποχρεώσεων της TEN BRINKE HELLAS από την εν λόγω συμφωνία.

Η διάρκεια της συμφωνίας ισούται με τη διάρκεια ζωής της SEVAS TEN AE.

Πριν την εκκίνηση του έργου, η TEN BRINKE HELLAS θα πρέπει να έχει εξασφαλίσει τη σύναψη μίσθωσης σε χώρο τουλάχιστον 2.000 τ.μ., με εκμισθώτρια την SEVAS TEN AE και βασική μισθώτρια επιχείρηση – κατάστημα λιανικής πώλησης τροφίμων και ειδών ευρείας κατανάλωσης. Σημειώνεται ότι πριν την σύναψη οποιασδήποτε σύμβασης μίσθωσης, ο Όμιλος θα έχει δικαίωμα προτίμησης για τους εκμισθούμενους χώρους.

Όσον αφορά τα θέματα διαχείρισης και διοίκησης της SEVAS TEN AE, η συμφωνία μετόχων ορίζει ότι η SEVAS TEN AE δεν θα απασχολεί προσωπικό, ενώ η TEN BRINKE HELLAS αναλαμβάνει την παροχή συγκεκριμένων υποστηρικτικών υπηρεσιών, όπως τη λογιστική υποστήριξη, καθώς και την επίβλεψη του έργου, χωρίς ειδικό αντάλλαγμα. Η Εταιρεία θα έχει δικαίωμα πλήρους πρόσβασης και ελέγχου των βιβλίων, διαδικασιών και εγγράφων της SEVAS TEN AE.

Ως προς το διοικητικό συμβούλιο, κάθε μέτοχος θα υποδεικνύει την εκλογή δύο (2) μελών του διοικητικού συμβουλίου από τα συνολικά τέσσερα (4) μέλη του, ενώ για τις πράξεις καθημερινής διαχείρισης και εκπροσώπησης, όπως ορίζονται περιοριστικά στη συμφωνία, η εταιρεία θα δεσμεύεται με μόνη την υπογραφή ενός των δύο μελών του διοικητικού συμβουλίου που θα έχει υποδείξει η TEN BRINKE HELLAS. Για οποιαδήποτε άλλη ενέργεια, καθώς και για συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη ή σύγκρουση συμφερόντων, θα απαιτείται η από κοινού υπογραφή ενός μέλους από αυτά που θα έχει υποδείξει η Εταιρεία και ενός μέλος από αυτά που θα έχει υποδείξει η TEN BRINKE HELLAS. Για τη λήψη απόφασης επί οποιουδήποτε θέματος υπάγεται εκ του νόμου στην αρμοδιότητα της γενικής συνέλευσης, απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των μετόχων.

Για την περίπτωση διαφωνίας των δύο μετόχων, ως προς οποιοδήποτε θέμα, είτε σε επίπεδο διοικητικού συμβουλίου, είτε σε επίπεδο γενικής συνέλευσης, υφίσταται στη συμφωνία διαδικασία άρσης αδιεξόδου, η οποία σε πρώτο στάδιο προβλέπει την παραπομπή του θέματος προς επίλυση στους διευθύνοντες συμβούλους των μετόχων. Σε περίπτωση μη επίλυσης του αδιεξόδου προβλέπεται στη σύμβαση διαδικασία εξαγοράς της συμμετοχής της μίας μετόχου από την άλλη, με επίδοση σχετικής δήλωσης εξαγοράς.

Σημειώνεται ότι δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση από κάποιον μέτοχο του συνόλου ή μέρους των μετοχών ή/και δανείων που κατέχει στην Εταιρεία, χωρίς τη σύμφωνη γνώμη του άλλου μετόχου, με την εξαίρεση μεταβίβασης προς θυγατρικές ή μητρικές, κατά περίπτωση, εταιρείες, η οποία επιτρέπεται με απλή ενημέρωση του άλλου μετόχου και την υπογραφή επιστολής προσχώρησης στη συμφωνία μετόχων.

Σε περίπτωση ολοκλήρωσης του παραπάνω έργου και εκμίσθωσης του 70% της προς μίσθωση συνολικής επιφάνειας του ακινήτου, υφίσταται δικαίωμα εξόδου της TEN BRINKE HELLAS, υπό την μορφή άσκησης δικαιώματος αγοράς της Εταιρείας και δικαιώματος πώλησης της TEN BRINKE HELLAS, σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους της συμφωνίας.

Ιδιωτικό Συμφωνητικό πώλησης και μεταβίβασης μετοχών της εταιρείας «VOLYRENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Την 29.12.2022 η Εταιρεία υπέγραψε, ως αγοράστρια, με την PROSPERE VASTGOED ADVIES B.V. (μέλος του ομίλου TEN BRINKE) ως πωλήτρια, ιδιωτικό συμφωνητικό πώλησης και μεταβίβασης του 100% των μετοχών της τότε νεοσύστατης εταιρείας VOLYRENCO M.A.E., οι οποίες ανήκαν στο σύνολό τους στην πωλήτρια.

Στο Ιδιωτικό Συμφωνητικό συμβλήθηκαν η VOLYRENCO M.A.E. και η DEVELCO M.A.E., ως εκ τρίτου συμβαλλόμενες, καθώς η VOLYRENCO M.A.E. λόγω της μερικής διάσπασης της DEVELCO M.A.E., απέκτησε με αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή εμπορικό πάρκο στο Χαλάνδρι (ακίνητο υπό Α/Α (Β) 10 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023).

Το τίμημα της αγοράς των μετοχών υπολογίστηκε με βάση το ισοζύγιο της VOLYRENCO M.A.E. με ημερομηνία αναφοράς την ημερομηνία πώλησης και μεταβίβασης των μετοχών (ημερομηνία ολοκλήρωσης της συναλλαγής), το οποίο καταβλήθηκε από την Εταιρεία με την υπογραφή του ιδιωτικού συμφωνητικού.

Στο ιδιωτικό συμφωνητικό περιλαμβάνονται και οι ακόλουθες ειδικές συμφωνίες:

(α) στις σχετικές δίκες της απαίτησης «NICON ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ - ΝΙΝΙΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ» («NICON») η DEVELCO M.A.E. διατηρεί το δικαίωμα του χειρισμού των υποθέσεων τους και του διορισμού με δική της δαπάνη δικηγόρων της επιλογής της και δεσμεύεται ότι η εκπροσώπηση της DEVELCO M.A.E. στις σχετικές δίκες θα γίνει με τρόπο που να μη θίγονται τα δικαιώματα της VOLYRENCO M.A.E. ή/και να μη δύναται να της προξενηθεί βλάβη.

(β) η DEVELCO M.A.E. αναλαμβάνει την υποχρέωση να καταβάλει κάθε ποσό που τυχόν επιδικασθεί στο πλαίσιο της απαίτησης NICON ή/και κάθε άλλης σχετικής απαίτησης που σχετίζεται ή απορρέει από την απαίτηση NICON ακόμη και στην ενδεχόμενη περίπτωση που καταστεί υπόχρεη πληρωμής αυτού η VOLYRENCO M.A.E. Η PROSPERE VASTGOED ADVIES BV. αναλαμβάνει έναντι της Εταιρείας να αποζημιώσει πλήρως και άμεσα οποιοδήποτε ποσό κληθεί να καταβάλει η VOLYRENCO M.A.E. λόγω της απαίτησης NICON, είτε γιατί η DEVELCO M.A.E. δεν τήρησε τα συμφωνηθέντα, είτε για οποιονδήποτε άλλο λόγο.

Ιδιωτικό Συμφωνητικό Πώλησης και μεταβίβασης μετοχών της εταιρείας POLIKENCO ΑΕ

Την 29.05.2023 η Εταιρεία υπέγραψε, ως αγοράστρια, με την TEN BRINKE HELLAS ως πωλήτρια, ιδιωτικό συμφωνητικό πώλησης και μεταβίβασης του υπόλοιπου 50% των μετοχών της POLIKENCO ΑΕ, οι οποίες ανήκαν στην πωλήτρια, καθώς και του δικαιώματος προτίμησης της TEN BRINKE HELLAS, επί των νέων μετοχών που θα εκδίδονταν, σε συνέχεια της από 30.03.2023 απόφασης της ΕΓΣ της POLIKENCO ΑΕ με την οποία αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της POLIKENCO ΑΕ κατά €2 εκ., το οποίο η Εταιρεία δεν άσκησε, με αποτέλεσμα να καταστεί η μοναδική μέτοχος της POLIKENCO ΑΕ. Το τίμημα της αγοράς των μετοχών καταβλήθηκε από την Εταιρεία με την υπογραφή του ιδιωτικού συμφωνητικού. Στο ιδιωτικό συμφωνητικό συμβλήθηκε και η POLIKENCO ΑΕ, ως εκ τρίτου συμβαλλόμενη.

Στο ιδιωτικό συμφωνητικό περιλαμβάνονται και οι ακόλουθες ειδικές συμφωνίες:

(α) Επί του οικοπέδου ιδιοκτησίας της POLIKENCO ΑΕ (Α/Α (Β) 6 στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023). Η TEN BRINKE HELLAS θα εξακολουθεί και μετά τη μεταβίβαση των μετοχών να ευθύνεται για την καλή εκτέλεση και την τήρηση του χρονοδιαγράμματος του έργου, δεδομένου ότι έχει συμβληθεί ως εγγυήτρια υπέρ της «TENEC ΤΕΧΝΙΚΑ ΕΡΓΑ Α.Ε.» στο από 25.05.2023 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της POLIKENCO Α.Ε. και της «TENEC ΤΕΧΝΙΚΑ ΕΡΓΑ Α.Ε.», ως αναδόχου.

(β) Θα εκλεγεί νέο Διοικητικό Συμβούλιο στην POLIKENCO ΑΕ το οποίο θα απαρτίζεται από τέσσερα (4) μέλη κατ' επιλογή της Εταιρείας, ενώ θα παραμείνει ως μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθύνων Σύμβουλος ο νυν Διευθύνων Σύμβουλος της POLIKENCO ΑΕ, για τους σκοπούς παρακολούθησης του έργου.

3.14 Διοικητικά, Διαχειριστικά, Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη

Σύμφωνα με το άρθρο 116 του Ν.4548/2018 και το άρθρο 10 του ισχύοντος Καταστατικού, ανώτατο όργανο της Εταιρείας είναι η Γενική Συνέλευση των μετόχων της, η οποία εκλέγει τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου. Σύμφωνα με το άρθρο 20 του Καταστατικού της Εταιρείας και το άρθρο 77 του Ν. 4548/2018, όργανο Διοίκησης της Εταιρείας είναι το Διοικητικό Συμβούλιο.

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας και τον Κανονισμό Λειτουργίας της, τα Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά Όργανα, καθώς και τα Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη της Εταιρείας είναι το Διοικητικό της Συμβούλιο, η Επενδυτική Επιτροπή, η Επιτροπή Ελέγχου, η Διευθύντρια Εσωτερικού Ελέγχου κα Χρυσάνθη Τριανταφύλλου, ο Διευθυντής Επενδύσεων και Ανάπτυξης κ. Αλέξιος Θωμαδάκης – Κυριακόπουλος και ο Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών κ. Ιωάννης Μεσσήνης.

Η Εταιρεία διαθέτει Επιτροπή Ελέγχου, σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017 η οποία αποτελεί ανεξάρτητη Επιτροπή, Επενδυτική Επιτροπή και Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, οι οποίες είναι Επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Επίσης στην Εταιρεία υφίσταται Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου, η οποία είναι στελεχωμένη από τον Εσωτερικό Ελεγκτή, που είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης υπάλληλος, προσωπικά και λειτουργικά ανεξάρτητος και αντικειμενικός κατά την άσκηση των καθηκόντων του και διαθέτει τις κατάλληλες γνώσεις και σχετική επαγγελματική εμπειρία.

Ο Κανονισμός Λειτουργίας της Εταιρείας περιλαμβάνει το ελάχιστο περιεχόμενο που προβλέπεται στο άρθρο 14 του Ν.4706/2020.

3.14.1 Διοικητικό Συμβούλιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο, ασκεί τις αρμοδιότητές του σύμφωνα με την εθνική νομοθεσία και τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που υιοθετεί η Εταιρεία, καθώς και τον Κανονισμό Λειτουργίας της.

Το Δ.Σ της Εταιρείας κατά τη συνεδρίασή του στις 22.07.2021 αποφάσισε να υιοθετήσει και η Εταιρεία να εφαρμόζει με αποκλίσεις τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ), που δημοσιεύθηκε τον Ιούνιο 2021, από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ) και πληροί τις απαιτήσεις του ισχύοντος κανονιστικού πλαισίου (άρθρο 17 Ν. 4706/2020 και της υπ' αριθμ. 2/905/03.03.2021 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς). Ο ως άνω Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας (https://trade-estates.com/wp-content/uploads/2023/10/Corporate_Governance_Code_el.pdf).

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, αυτή διοικείται από Δ.Σ. αποτελούμενο από πέντε (5) έως έντεκα (11) μέλη, εκλεγμένα από την Γενική Συνέλευση για θητεία πέντε (5) ετών, που παρατείνεται αυτόματα μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας τους, η οποία δεν μπορεί όμως να περάσει την εξαετία.

Με την από 30.06.2022 τακτική Γενική Συνέλευση εκλέχθηκε νέο Δ.Σ., το οποίο αποτελείτο από επτά (7) μέλη και η θητεία του οποίου ορίστηκε σε πενταετή, λήγουσα την 30.06.2027 και παρατεινόμενη αυτόματα μέχρι την πρώτη τακτική γενική συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας τους, και εκλέχθηκαν τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη αυτού.

Με την από 04.10.2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση αποφασίσθηκε η διεύρυνση του αριθμού των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου από επτά (7) σε εννέα (9) μέλη, με την εκλογή δυο (2) νέων μη εκτελεστικών μελών, με τη θητεία αυτών να ταυτίζεται με τη θητεία των υπόλοιπων μελών του Δ.Σ. ήτοι μέχρι 30.06.2027 και αυτόματα παρατεινόμενη μέχρι την πρώτη τακτική γενική συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας τους.

Το ισχύον Δ.Σ. ανασυγκροτήθηκε σε σώμα στην από 04.10.2023 συνεδρίασή του, οπότε και καθορίστηκε η εκπροσώπηση της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 87 του Ν. 4548/2018 και το άρθρο 20 παρ. 2 του καταστατικού της Εταιρείας. Από τα εννέα μέλη του Δ.Σ., τρία (3) είναι εκτελεστικά και έξι (6) μη εκτελεστικά, τρία (3) εκ των οποίων είναι ανεξάρτητα. Η σύνθεση του Δ.Σ. της Εταιρείας είναι σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 5 παρ. 2 του Ν. 4706/2020. Στο Δ.Σ. της Εταιρείας μετέχουν τρεις (3) γυναίκες, ήτοι ποσοστό που δεν υπολείπεται του 25% του συνόλου των μελών του, σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 1β του Ν. 4706/2020.

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη πληρούν τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9, παρ. 1 και 2 του Ν. 4706/2020, από την εκλογή τους έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι η ως άνω σύνθεση του Δ.Σ. εναρμονίζεται με τα οριζόμενα στην Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Δ.Σ., η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4706/2020 και τις κατευθυντήριες γραμμές της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (Εγκύκλιος αρ. 60/18.9.2020), εγκρίθηκε με την από 13.09.2021 απόφαση της ΕΓΣ της Εταιρείας και είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας https://tradedestates.com/wp-content/uploads/2023/10/Suitability_Policy_el.pdf ().

Με την επιφύλαξη ορισμένων αποφάσεων που από το νόμο ή το Καταστατικό μπορούν να ληφθούν μόνο από την Γενική Συνέλευση, όλες οι άλλες εταιρικές αποφάσεις μπορούν να ληφθούν από το Δ.Σ. Το Δ.Σ. μπορεί να αναθέσει ορισμένες από τις αρμοδιότητές του σε ένα ή περισσότερα μέλη του Δ.Σ., στους εργαζομένους της Εταιρείας ή σε τρίτα μέρη.

Η σύνθεσή του έχει ως εξής:

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ./ Ιδιότητα Μέλους
Βασίλειος Φουρλής του Στυλιανού	Πρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Αλεβίζος του Κωνσταντίνου – Βασιλείου	Αντιπρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος
Χριστόδουλος Αίσωπος του Αλέξανδρου ⁽¹⁾	Ανεξάρτητος Αντιπρόεδρος , Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Δημήτριος Παπούλης του Αθανασίου	Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
Δάφνη Φουρλή του Αναστασίου ⁽²⁾	Σύμβουλος, Μη Εκτελεστικό Μέλος
Μαρία Γεώργαλου του Σοφοκλή ⁽³⁾	Σύμβουλος, Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ευτύχιος Βασιλάκης του Θεοδώρου ⁽³⁾	Σύμβουλος, Μη Εκτελεστικό Μέλος
Αλέξιος Πιλάβιος του Ανδρέα ⁽⁴⁾	Σύμβουλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Αναστασία Μαρτσέκη του Μιχαήλ ⁽⁵⁾	Σύμβουλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία.

Σημείωση: Η επαγγελματική διεύθυνση όλων των ανωτέρω εκτελεστικών μελών, είναι η οδός Χ. Σαμπάν -Σ. Χούρι 3, Τ.Κ. 151 25, Μαρούσι. Οι επαγγελματικές διευθύνσεις των μη εκτελεστικών και ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών είναι οι ακόλουθες:

(1) Τατοΐου 21, Τ.Κ. 145 61, Κηφισιά

(2) Σωρού 18-20, Τ.Κ. 151 25, Αθήνα

(3) Βιλτανιώτη 31, Τ.Κ. 145 64, Αθήνα

(4) Καρνέαδου 25 – 29, Τ.Κ. 106 75, Αθήνα

(5) Σόλωνος 53, Τ.Κ. 106 72, Αθήνα

Σε περίπτωση απουσίας ή κωλύματος του Προέδρου, τα καθήκοντά του ασκούνται από τον Αντιπρόεδρο του Δ.Σ.

Τα βιογραφικά σημειώματα των μελών των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων, καθώς και των Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών, τα οποία βρίσκονται αναρτημένα στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://tradedestates.com/corporate-governance/board-of-directors/>) είναι τα ακόλουθα και:

Βασίλειος Φουρλής, Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Εκτελεστικό Μέλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής

Ο κ. Βασίλειος Φουρλής κατέχει σήμερα τη θέση του Προέδρου του Δ.Σ. Επιπλέον κατέχει τη θέση του Προέδρου του Δ.Σ. της FOURLIS ANΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, είναι Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. της HOUSEMARKET ΑΕ και μέλος του Δ.Σ. της INTERSPORT ATHLETICS ΑΕ. Είναι μέλος του Δ.Σ. της Ελληνικής Εταιρείας Περιβάλλοντος και Πολιτισμού. Στο παρελθόν έχει διατελέσει μέλος των Δ.Σ. του Συνδέσμου Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (ΣΕΒ), του Ελληνικού

Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ) καθώς επίσης και μεγάλων εταιρειών μεταξύ άλλων της εταιρείας TITAN, OTE A.E., ΗΜΙΘΕΑ Α.Ε. κ.α. Είναι κάτοχος προπτυχιακού τίτλου στα Οικονομικά και Urban Studies, μεταπτυχιακού τίτλου στην Οικονομική Ανάπτυξη και στον Περιφερειακό Σχεδιασμό από το πανεπιστήμιο της California/Berkeley καθώς επίσης και μεταπτυχιακού τίτλου στις Διεθνείς Επιχειρήσεις από το πανεπιστήμιο του Boston.

Γεώργιος Αλεβίζος, Αντιπρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Εκτελεστικό Μέλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής

Ο κ. Γεώργιος Αλεβίζος κατέχει σήμερα τη θέση του Αντιπρόεδρου του Δ.Σ. της Εταιρείας και αποτελεί μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής. Από το 2000 ανήκει στο δυναμικό της FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ και σήμερα κατέχει τη θέση του Οικονομικού Διευθυντή με αρμοδιότητες τη Διαχείριση Διαθεσίμων (Treasury), Σχεδιασμού (Planning) και Διαχείρισης Κινδύνων (Risk Management). Έχει εργασθεί στο Dealing Room της Τράπεζας Χίου ως Money Market Junior Dealer για ένα χρόνο και ως Foreign Exchange Dealer και Senior Dealer για άλλα 4 χρόνια. Είναι κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου MBA in Finance από το ALBA και πτυχίου του τμήματος Μαθηματικών του Πανεπιστημίου Πατρών. Επιπλέον, είναι κάτοχος πιστοποιητικού Ειδικού Διαπραγματευτή Παραγώγων του Χρηματιστηρίου Παραγώγων Αθηνών (ADEX) και διπλώματος διαπραγματευτή του Διεθνούς Συλλόγου Διαπραγματευτών Συναλλάγματος (ACI).

Χριστόδουλος Αίσωπος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, Ανεξάρτητος Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Πρόεδρος Επιτροπής Υποψηφιοτήτων και Αμοιβών

Ο κ. Χριστόδουλος Αίσωπος κατέχει σήμερα την θέση του Ανεξάρτητου Αντιπρόεδρου Δ.Σ. της Εταιρείας καθώς και την θέση του Προέδρου της Επιτροπής Υποψηφιοτήτων και Αμοιβών. Επιπλέον, κατέχει τη θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου της ALPHA TRUST, είναι Πρόεδρος της Ελληνικής Ένωσης Διαχειριστών Συλλογικών Επενδύσεων και Περιουσίας (ΕΘΕ) και μέλος του Δ.Σ. του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ). Ο κ. Αίσωπος διαθέτει επαγγελματική εμπειρία άνω των 25 ετών στη διαχείριση κεφαλαίων, έχοντας εργαστεί ως Επικεφαλής της Διεύθυνσης Διαχείρισης Ιδιωτών Επενδυτών στην EFG Eurobank Ergasias S.A., ενώ βρίσκεται στο στελεχιακό δυναμικό της ALPHA TRUST από το 2001. Κατέχει προπτυχιακό τίτλο και μεταπτυχιακό τίτλο στα Οικονομικά καθώς επίσης και μεταπτυχιακό τίτλο στα Ναυτιλιακά, Εμπόριο και Χρηματοοικονομικά από το Cass Business School.

Δημήτριος Παπούλης, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επενδυτικής Επιτροπής

Ο κ. Δημήτριος Παπούλης κατέχει τη θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου και τη θέση του Προέδρου της Επενδυτικής Επιτροπής. Από το 2015 έως το Σεπτέμβριο του 2022, διετέλεσε Διευθύνων Σύμβουλος της South Sofia Ring Mall EOOD, μια εταιρεία συμπράξεως του Ομίλου Furlis και της DANAOS Shipping Group με δραστηριότητα στο τομέα του real estate. Στο παρελθόν είχε επίσης διατελέσει Διευθύνων Σύμβουλος των εταιρειών Marinopoulos Coffee Company SA/Starbucks καθώς και της Μαρινόπουλος Σύμβουλοι Επιχειρήσεων AE/GAP και κατείχε ανώτατες διευθυντικές θέσεις στις εταιρείες Hatzioannou Holdings, στην FFG Platinum A.E. και στην Fashion Box Hellas A.E. Κατέχει προπτυχιακό τίτλο σπουδών BA στα Οικονομικά και στις Επιχειρήσεις από το Macalester College, MN, USA και μεταπτυχιακό τίτλο σπουδών MSc in Economics από το London School of Economics, καθώς και Executive Education Diploma στο Real Estate Management από το Harvard Business School.

Δάφνη Φουρλή του Αναστασίου, Μη Εκτελεστικό Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου

Η κα. Δάφνη Φουρλή είναι μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας. Επιπλέον, κατέχει τη θέση της Αντιπροέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου της FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ και της INTERSPORT ATHLETICS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, καθώς και Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου των εταιρειών HOUSEMARKET ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΕΙΔΩΝ ΟΙΚΙΑΚΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ ΕΠΙΠΛΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ. Έχει σπουδάσει Διοίκηση Επιχειρήσεων στο American College of Greece.

Μαρία Γεώργαλου του Σοφοκλή, Μη Εκτελεστικό Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου

Η κα. Μαρία Γεώργαλου είναι μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας. Συμμετέχει στα Διοικητικά Συμβούλια των εταιρειών FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, BESPOKE HOLDINGS AE, CHIPITA FOODS S.A. και ΜΕΒΓΑΛ Α.Ε. Έχει μακρόχρονη εμπειρία στον τομέα του Επιχειρηματικού Κεφαλαίου (Venture Capital/ Private Equity) στην Ελλάδα, στην Ισπανία, στην Πορτογαλία και Ρωσία, καλύπτοντας ένα ευρύ φάσμα κλάδων (τροφήμα, λιανικό εμπόριο, ξυλεία

κ.λπ.) καθώς και επενδυτικών σταδίων (startups, development, mezzanine). Εργάστηκε, εκτός άλλων, ως Διευθύντρια Επιχειρηματικής Ανάπτυξης της Delta Holdings, ως Οικονομική Διευθύντρια της Vivartia Group και ως Αναπληρώτρια Διευθύντρια Σύμβουλος της Chipita A.E. Η κα Μαρία Γεώργαλου γεννήθηκε στην Αργεντινή και αποφοίτησε με πτυχίο Ορκωτού Λογιστή από το πανεπιστήμιο Universidad De Belgrano – Buenos Aires.

Ευτύχιος Βασιλάκης του Θεοδώρου, Μη Εκτελεστικό Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου

Ο κ. Ευτύχιος Βασιλάκης είναι μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας. Επιπλέον, κατέχει τη θέση του Πρόεδρου της Aegean και της Olympic Air και τη θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου της AUTOHELLAS, ενώ μετέχει στα διοικητικά συμβούλια και άλλων μη εισηγμένων εταιρειών συνδεδεμένων θυγατρικών της AUTOHELLAS. Διετέλεσε μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ. της εταιρείας FOURLIS A.E. Συμμετοχών από το 2005 έως και τον Φεβρουάριο 2022, καθώς και της θυγατρικής της εταιρείας HOUSEMARKET A.E. από το 2016 έως τον Ιούλιο 2021. Είναι επίσης μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ. της εταιρείας LAMDA DEVELOPMENT S.A καθώς και της εταιρείας ανάπτυξης και διαχείρισης τουριστικών προορισμών υψηλών προδιαγραφών TEMES. Έχει διατελέσει μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της Τράπεζας Πειραιώς και της εταιρείας TITAN. Από το 2011 είναι μέλος Διοικητικού Συμβουλίου και Αντιπρόεδρος από το 2014 του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (Σ.Ε.Τ.Ε.) καθώς και από το 2012 μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και από το 2018 της Εκτελεστικής Επιτροπής του Συνδέσμου Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (ΣΕΒ). Από το 2017 είναι Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Endeavor Greece. Επίσης, είναι εκ των ιδρυτών & Μέλος Δ.Σ. του «Marketing Greece» αλλά και της σύμπραξης για την τουριστική και πολιτιστική προώθηση της Αθήνας «This is Athens». Έχει σπουδάσει Οικονομικά στο Yale University (1988) και είναι κάτοχος Master in Business Administration από το Columbia Business School of New York (1991).

Αλέξιος Πιλάβιος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μέλος Επιτροπής Επιτροπής Υποψηφιοτήτων και Αμοιβών

Ο κ. Αλέξιος Πιλάβιος είναι ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας, Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου και μέλος της Επιτροπής Υποψηφιοτήτων και Αμοιβών. Κατέχει τη θέση του μη Εκτελεστικού Προέδρου της Alpha Asset Management A.E.Δ.Α.Κ. και τη θέση του Αντιπροέδρου της ABC Factors. Είναι επίσης ανεξάρτητο μέλος του Δ.Σ. της «Πλαίσιο Computers A.E.B.E.» και της «Μυτιληναίος Α.Ε.». Ο κ. Πιλάβιος έχει πολυετή εμπειρία στον τραπεζικό τομέα, στη διαχείριση επενδύσεων και στην κεφαλαιαγορά. Είναι κάτοχος προπτυχιακού τίτλου στα Οικονομικά από το London School of Economics, μεταπτυχιακό τίτλο στα Οικονομικά από το Πανεπιστήμιο του Essex και διδακτορικό στα Οικονομικά της Παιδείας από το London University Institute of Education.

Αναστασία Μαρτσέκη, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου και Μέλος της Επιτροπής Υποψηφιοτήτων και Αμοιβών

Η κα. Αναστασία Μαρτσέκη είναι ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας, μέλος της Επιτροπής Ελέγχου και μέλος της Επιτροπής Υποψηφιοτήτων και Αμοιβών. Επιπλέον, είναι μέλος του Δ.Σ. της εταιρείας Ελληνικά Πετρέλαια Α.Ε., μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας Ύδρευσης και Αποχέτευσης Πρωτεύουσας Α.Ε., ιδρυτικό μέλος και μέλος Δ.Σ. του NED Club in Greece καθώς επίσης και μέλος του ESG Working Group της Ευρωπαϊκής EcoDa. Το 2014 ίδρυσε την Bright Blue, μια εταιρεία που δραστηριοποιείται στο χώρο των υπηρεσιών στον τουρισμό. Η κα. Μαρτσέκη έχει πολυετή εμπειρία στις διεθνείς κεφαλαιαγορές και στις χρηματιστηριακές αγορές. Κατέχει προπτυχιακό τίτλο σπουδών στην Διοίκηση Επιχειρήσεων από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών και μεταπτυχιακό MBA από το Columbia Business School.

Αλέξιος Θωμαδάκης – Κυριακόπουλος, Διευθυντής Επενδύσεων και Ανάπτυξης

Ο κ. Αλέξιος Θωμαδάκης – Κυριακόπουλος είναι Διευθυντής Επενδύσεων και Ανάπτυξης της Εταιρείας. Είναι απόφοιτος του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών του Τμήματος Διοίκησης Επιχειρήσεων με Ειδίκευση στη Λογιστική και στα Χρηματοοικονομικά. Διαθέτει εκτενή επαγγελματική εμπειρία και εξειδίκευση επί του τομέα της ανάπτυξης και επένδυσης ακινήτων.

Ιωάννης Μεσσήνης, Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών

Ο κ. Ιωάννης Μεσσήνης είναι Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών της Εταιρείας. Πριν την ανάληψη των καθηκόντων του στην Εταιρεία, επί σειράς ετών κατείχε τη θέση του Group Treasury Manager στην μητρική εταιρεία FOURLIS

ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, ενώ η εργασιακή του εμπειρία συμπληρώνεται σε θέσεις ευθύνης σε εταιρείες του κατασκευαστικού κλάδου. Κατέχει προπτυχιακό τίτλο σπουδών στα Οικονομικά από το Πανεπιστήμιο Κύπρου και μεταπτυχιακό τίτλο σπουδών στο Finance & Economics από το University of East Anglia.

Χρυσάνθη Τριανταφύλλου, Διευθύντρια Εσωτερικού Ελέγχου

Η κα Χρυσάνθη Τριανταφύλλου είναι Διευθύντρια Εσωτερικού Ελέγχου. Εργάστηκε την τελευταία δεκαπενταετία στην FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ στη θέση του Group Senior Internal Auditor, ενώ κατά το παρελθόν έχει εργασθεί ως Σύμβουλος Εσωτερικού Ελέγχου στις εταιρείες ΟΡΥΣ ΑΕ και ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ Α.Ε. Είναι πτυχιούχος του Τμήματος Οικονομικών Επιστημών του Πανεπιστημίου Μακεδονίας.

3.14.2 Επιτροπές της Εκδότριας

Στην Εταιρεία έχουν συσταθεί και λειτουργούν οι εξής επιτροπές: Επιτροπή Επενδύσεων, Επιτροπή Ελέγχου και Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων.

Α) Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελεί συλλογικό όργανο, το οποίο συστάθηκε δυνάμει του από 01.09.2021 πρακτικού του Δ.Σ. της Εταιρείας. Πιο συγκεκριμένα, η Επενδυτική Επιτροπή είναι αρμόδια για τη λήψη οποιασδήποτε απόφασης σχετίζεται με την υλοποίηση της επενδυτικής στρατηγικής της Εταιρείας αλλά και με την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων, ρευστοποίησης υφιστάμενων επενδύσεων, και άλλων σχετικών δραστηριοτήτων, κατά τρόπο συνεπή προς την εκάστοτε υιοθετούμενη από το Δ.Σ. επιχειρηματική στρατηγική της Εταιρείας.

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από τρία (3) έως πέντε (5) μέλη, εκ των οποίων ένα (1) είναι ο Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής. Ο ορισμός τους, από το Δ.Σ., πραγματοποιήθηκε, βάσει σημαντικής σχετικής επαγγελματικής εμπειρίας και αναγνώρισης, σύμφωνα με την απόφαση 4/452/01.11.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει με την από 3/894/23.10.2020 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής δύνανται να είναι μέλη Δ.Σ. της Εταιρείας, τυχόν άλλα στελέχη της Εταιρείας ή ακόμη και τρίτα πρόσωπα με αποδεδειγμένη γνώση και εμπειρία στο αντικείμενο δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδριάζει τουλάχιστον μία φορά το εξάμηνο ή όποτε άλλοτε κρίνεται (από οποιαδήποτε από τα μέλη της) αναγκαίο ή σκόπιμο, μετά από πρόσκληση του Προέδρου της.

Η μέγιστη θητεία των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής ορίζεται σε 4 έτη και δύναται να ανανεωθεί.

Η υφιστάμενη σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής, ως αυτή έχει οριστεί με την από 03.09.2021 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας, είναι η ακόλουθη:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στο Δ.Σ./Εταιρεία
Δημήτριος Παπούλης του Αθανασίου	Πρόεδρος	Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος)
Βασίλειος Φουρλής του Στυλιανού	Μέλος	Πρόεδρος Δ.Σ. (Εκτελεστικό Μέλος)
Γεώργιος Αλεβίζος του Κωνσταντίνου Βασιλείου	Μέλος	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. (Εκτελεστικό Μέλος)

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία.

Σημείωση: Σχετικά με τις επαγγελματικές διευθύνσεις των μελών βλ. υποσημείωση στην ενότητα 3.14.1 «Διοικητικό Συμβούλιο».

Οι ισχύουσες σήμερα αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής καθώς και εν γένει ο τρόπος λειτουργίας της Επιτροπής καθορίζονται στον κανονισμό λειτουργίας της που αποτελεί παράρτημα του εγκεκριμένου από την από 31.08.2023 απόφαση του Δ.Σ. Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας.

Β) Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου συγκροτείται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία με σκοπό την υποβοήθηση του Δ.Σ. στην εκπλήρωση της εποπτικής του ευθύνης όσον αφορά: α) στη διαφύλαξη της ακεραιότητας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και ενημέρωσης μέσω της έγκαιρης κατάρτισης αξιόπιστων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, β) στην διασφάλιση της ανεξάρτητης, αντικειμενικής και αποτελεσματικής διεξαγωγής των εσωτερικών και εξωτερικών ελέγχων της Εταιρείας, γ) στη διασφάλιση και την επίβλεψη της συμμόρφωσης της Εταιρείας, με το νομικό, θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο που διέπουν τη λειτουργία της και δ) στη διασφάλιση και επίβλεψη της ανάπτυξης και εφαρμογής ενός κατάλληλου και αποτελεσματικού Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου.

Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ορίσθηκαν με την από 02.09.2022 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης κατά την οποία επαναπροσδιορίστηκε και το είδος της Επιτροπής Ελέγχου ως Ανεξάρτητης (αρ. 44 παρ. περ. 1αβ του Ν. 4449/2017), αντί ως Επιτροπής του Διοικητικού Συμβουλίου που ήταν μέχρι την ανωτέρω απόφαση. Πιο συγκεκριμένα, ορίστηκε η σύνθεση της Επιτροπής να είναι τριμελής, ήτοι να αποτελείται από δύο (2) ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και ένα (1) τρίτο (μη μέλος του Δ.Σ.), ενώ ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου να είναι ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ.

Σε συνέχεια της από 02.09.2022 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας με την οποία ορίστηκαν τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου, η Επιτροπή στην από 02.09.2022 συνεδρίασή της συγκροτήθηκε σε σώμα. Κατόπιν της από 04.10.2023 παραίτησης του τρίτου (μη μέλους του Δ.Σ.), η Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 04.10.2023 τον αντικατέστησε με άλλο, ομοίως τρίτο (μη μέλος Δ.Σ.) το οποίο δεν πληροί τα κριτήρια ανεξαρτησίας, σύμφωνα με το άρθρο 44 παρ. 1 περ. (στ) εδ. β' του Ν. 4449/2017). Η Επιτροπή Ελέγχου συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή της στις 05.10.2023 ως εξής:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στο Δ.Σ./Εταιρεία
Αλέξιος Πιλάβιος του Ανδρέα	Πρόεδρος	Μέλος Δ.Σ., Σύμβουλος (Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Δημήτριος Βαλαχής του Ευστρατίου	Μέλος	Μη μέλος Δ.Σ., (Τρίτο πρόσωπο)
Αναστασία Μαρτσέκη του Μιχαήλ	Μέλος	Μέλος Δ.Σ., Σύμβουλος (Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος)

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία.

Σημείωση: Σχετικά με τις επαγγελματικές διευθύνσεις τανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Δ.Σ. βλ. υποσημείωση στην ενότητα 3.14.1 «Διοικητικό Συμβούλιο». Η επαγγελματική διεύθυνση του τρίτου προσώπου και Μη Μέλους του Δ.Σ. είναι η Σωρού 18-20, ΤΚ 151 25, Μαρούσι.

Κάθε μέλος της Επιτροπής πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 44, παρ. 1, του Ν. 4449/2017 όπως ισχύει, όπως διακριβώθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 02.09.2022 και 04.10.2023 .

Ειδικότερα, τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου στο σύνολο τους διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία, ήτοι επενδύσεις σε Ακίνητη Περιουσία, και η πλειοψηφία των μελών της Επιτροπής Ελέγχου (αρ. 44 παρ.1δ του Ν.4449/2017) είναι ανεξάρτητα από την Εταιρεία, κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 9, παρ. 1 και 2, του Ν. 4706/2020. Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου, εξελέγη από τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου, κατά την από 05.10.2023 συνεδρίαση της, ο κ. Αλέξιος Πιλάβιος, ο οποίος είναι ανεξάρτητος από την Εταιρεία, διαθέτει επαρκή γνώση και εμπειρία στην ελεγκτική ή λογιστική και θα παρίσταται υποχρεωτικός στις συνεδριάσεις της επιτροπής ελέγχου που αφορούν στην έγκριση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 44 του Ν. 4449/2017.

Η θητεία της ανωτέρω Επιτροπής Ελέγχου, ταυτίζεται με τη θητεία των μελών του υπάρχοντος Δ.Σ. ήτοι μέχρι 30.06.2027.

Οι ισχύουσες σήμερα αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου καθώς και εν γένει ο τρόπος λειτουργίας της καθορίζονται στον κανονισμό λειτουργίας της που αποτελεί παράρτημα του εγκεκριμένου από την από 31.08.2023 απόφαση του Δ.Σ. Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας και βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας σύμφωνα με τη κείμενη νομοθεσία (https://trade-estates.com/wp-content/uploads/2023/10/Charter_of_Operations_el.pdf).

Γ) Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, έχει ως σκοπό: α) την παροχή συνδρομής στο Δ.Σ. για την κατάρτιση πολιτικής αποδοχών των μελών του Δ.Σ., των διευθυντικών στελεχών και γενικότερα της πολιτικής αμοιβών των στελεχών της Εταιρείας και β) τον εντοπισμό και την πρόταση προς το Δ.Σ. προσώπων που είναι κατάλληλα για την απόκτηση της ιδιότητας του μέλους Δ.Σ. βάσει διαδικασίας που προβλέπεται στον Κανονισμό Λειτουργίας της.

Τα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ορίζονται από το Δ.Σ. της Εταιρείας. Η Επιτροπή είναι τριμελής και αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. Δύο (2) τουλάχιστον μέλη είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά. Πρόεδρος της επιτροπής ορίζεται ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος.

Η Πολιτική Αποδοχών των μελών του Δ.Σ. της Εταιρείας, περιλαμβάνεται στον Κανονισμό της Εταιρείας, ο οποίος έχει εγκριθεί με την από 31.08.2023 απόφαση του Δ.Σ. Η θητεία της Επιτροπής συμβαδίζει με τη θητεία του Δ.Σ. το οποίο την όρισε. Η Επιτροπή συνεδριάζει σε τακτά χρονικά διαστήματα και εκτάκτως, όποτε κρίνεται αναγκαίο από τον Πρόεδρο ή οποιοδήποτε μέλος της.

Η σύνθεση, τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες, καθώς και ο εν γένει τρόπος λειτουργίας της Επιτροπής καθορίζονται στον κανονισμό λειτουργίας της που αποτελεί παράρτημα του Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας, ο οποίος έχει εγκριθεί με την από 31.08.2023 απόφαση του Δ.Σ. και είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας: https://tradedestates.com/wp-content/uploads/2023/10/Charter_of_Operations_el.pdf.

Η σύνθεση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, ορίστηκε με την από 30.06.2022 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας και συγκροτήθηκε σε σώμα κατά την από 02.09.2022 συνεδρίασή της ως ακολούθως:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στο Δ.Σ.
Χριστόδουλος Αίσωπος του Αλεξάνδρου	Πρόεδρος	Ανεξάρτητος Αντιπρόεδρος Δ.Σ. (Ανεξάρτητο, Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Αλέξιος Πιλάβιος του Ανδρέα	Μέλος	Σύμβουλος (Ανεξάρτητο, Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Αναστασία Μαρτσέκη του Μιχαήλ	Μέλος	Σύμβουλος (Ανεξάρτητο, Μη Εκτελεστικό Μέλος)

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρεία.

Σημείωση: Σχετικά με τις επαγγελματικές διευθύνσεις των μελών βλ. υποσημείωση στην ενότητα 3.14.1 «Διοικητικό Συμβούλιο».

Σημειώνεται ότι η ανωτέρω σύνθεση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων πληροί τις προϋποθέσεις του άρ. 10 παρ. 3 του ν. 4706/2020.

3.14.3 Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου

Σε εφαρμογή των άρθρων 15 και 16 των διατάξεων του Ν. 4706/2020 και δυνάμει της από 29.11.2021 απόφασης του Δ.Σ. της Εταιρείας, ως Επικεφαλής της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου έχει ορισθεί η κα. Χρυσάνθη Τριανταφύλλου (Αρ. Μητρώου Εσωτερικών Ελεγκτών 000491), η οποία πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 15 του Ν.4706/2020 και ανέλαβε καθήκοντα ως πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης υπάλληλος της Εταιρείας από 01.12.2021.

Ο Επικεφαλής της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης, προσωπικά και λειτουργικά ανεξάρτητος και αντικειμενικός κατά την άσκηση των καθηκόντων του και διαθέτει τις κατάλληλες γνώσεις και σχετική επαγγελματική εμπειρία.

Η κα. Χρυσάνθη Τριανταφύλλου είναι απόφοιτος του Τμήματος Οικονομικών Επιστημών του Πανεπιστημίου Μακεδονίας και διαθέτει εικοσαετή επαγγελματική εμπειρία στο ελεγκτικό αντικείμενο. Πριν τον ορισμό της ως Επικεφαλής της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, η κα. Τριανταφύλλου ήταν επί δεκαπενταετία ανώτατο στέλεχος της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου της μητρικής εταιρείας του Ομίλου Fourlis με αρμοδιότητες προγραμματισμού, σχεδιασμού, οργάνωσης και άσκησης εσωτερικού ελέγχου στις εταιρείες του Ομίλου FOURLIS, INTERSPORT και IKEA σε Ελλάδα, Κύπρο, Ρουμανία και, Βουλγαρία.

Η επαγγελματική διεύθυνση του Επικεφαλής της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου είναι τα γραφεία Διοίκησης της Εταιρείας, στον Δήμο Αμαρουσίου, επί της οδού Χ. Σαμπάγ – Σ. Χούρι 3.

Τα καθήκοντα της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου καλύπτουν κατ' ελάχιστο τις αρμοδιότητες που ορίζει το άρθρο 16 του Ν. 4706/2020, συμπεριλαμβανομένων, ιδίως, την εξέταση και αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και της διαχείρισης κινδύνων και τη διασφάλιση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας των μηχανισμών Εταιρικής Διακυβέρνησης για την επίτευξη των επιχειρηματικών στόχων της Εταιρείας.

Ο Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου, που αποτελεί παράρτημα του Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας και ο οποίος είναι εγκεκριμένος με την από 31.08.2023 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας, έπειτα από πρόταση της Επιτροπής Ελέγχου, και είναι σύμφωνος με τις διατάξεις του Ν. 4706/2020, θέτει τις ευθύνες, αρμοδιότητες και γραμμές αναφοράς της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου, η οποία συνιστά ανεξάρτητη οργανωτική μονάδα, με σκοπό την παρακολούθηση και βελτίωση των λειτουργιών και των πολιτικών της Εταιρείας αναφορικά με το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου. Οι αρμοδιότητες, ο τρόπος επικοινωνίας με τα λοιπά τμήματα της Εταιρείας και οι όροι λειτουργίας της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου αναφέρονται στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου.

3.14.4 Τμήμα Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων

Η Εταιρεία σε εφαρμογή των άρθρων 19 και 20 των διατάξεων του Ν. 4706/2020, διαθέτει Τμήμα Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων, το οποίο τηρείται ως ενιαία μονάδα και εντάσσεται και αναφέρεται στη Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών. Ως υπεύθυνος του Τμήματος έχει οριστεί ο κ. Ιωάννης Μεσσήνης. Το Τμήμα Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων έχει την ευθύνη της διαχείρισης των σχέσεων της Εταιρείας με το Χρηματιστήριο Αθηνών, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, της άμεσης και ισότιμης πληροφόρησης των μετόχων, της εξυπηρέτησής τους σε θέματα άσκησης των δικαιωμάτων τους με βάση το νόμο και το καταστατικό της Εταιρείας, καθώς και της συμμόρφωσης της Εταιρείας με τις υποχρεώσεις δημοσιοποίησης προνομιακών πληροφοριών και συναλλαγών. Το Τμήμα Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων έχει επίσης την ευθύνη να παρέχει σε ιδιώτες και θεσμικούς επενδυτές συστηματική πληροφόρηση για την πορεία της Εταιρείας, σε συνεργασία με τις άλλες διευθύνσεις και υπηρεσίες της Εταιρείας. Αναλυτικότερα, η ενημέρωση των επενδυτών γίνεται με: α) την απάντηση σε ημερήσια βάση ερωτημάτων των επενδυτών σχετικά με τις εξελίξεις της Εταιρείας, και β) τη διοργάνωση εταιρικών παρουσιάσεων. Είναι τέλος επιφορτισμένο να προβαίνει στις απαραίτητες ανακοινώσεις που αφορούν ρυθμιζόμενες πληροφορίες, σύμφωνα με τις προβλέψεις του ν. 3556/2007, καθώς και εταιρικά γεγονότα σύμφωνα με τις προβλέψεις του ν. 4548/2018, με σκοπό την ενημέρωση των μετόχων ή δικαιούχων άλλων κινητών αξιών της Εταιρείας καθώς και τη δημοσιοποίηση προνομιακών πληροφοριών σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 17 του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014. Οι αρμοδιότητες του Τμήματος αναλύονται στην ενότητα Ε6.1 του Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας ο οποίος βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας: https://trade-estates.com/wp-content/uploads/2023/10/Charter_of_Operations_el.pdf

3.14.5 Εταιρική Διακυβέρνηση

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και συμμορφωθεί με όλες τις προβλεπόμενες από τη νομοθεσία διατάξεις της εταιρικής διακυβέρνησης, ιδίως του Ν. 4706/2020, του Ν. 4548/2018 (όπως ενδεικτικά των άρθρων 77, 99-101, 109-114, 152 και 153) και του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017 (Επιτροπή Ελέγχου), όπως ισχύει, την από 2/905/3.3.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, καθώς και με το περιεχόμενο των σχετικών Αποφάσεων, Εγκυκλίων και Ανακοινώσεων που έχουν εκδοθεί από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, και διαθέτει εγκεκριμένο από την από 31.08.2023 απόφαση του Δ.Σ. επαρκή Κανονισμό Λειτουργίας, ο οποίος περιλαμβάνει το ελάχιστο περιεχόμενο που προβλέπεται στο Ν. 4706/2020. Περίληψη του ως άνω Κανονισμού βρίσκεται αναρτημένη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας: (https://trade-estates.com/wp-content/uploads/2023/10/Charter_of_Operations_el.pdf)

3.14.6 Δηλώσεις Μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων και των Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών

Τα μέλη των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων, καθώς και τα Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη της Εταιρείας δηλώνουν τα εξής:

1. Εκτός από τις δραστηριότητές τους που συνδέονται με την ιδιότητά τους και τη θέση τους στην Εταιρεία, και όσων συνδέονται με την ιδιότητα του εταίρου και με συμμετοχές σε διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα, οι οποίες αναφέρονται στο σημείο 3 της παρούσας ενότητας, δεν ασκούν άλλες επαγγελματικές δραστηριότητες σημαντικές για την Εταιρεία.
2. Δεν υφίστανται οικογενειακοί δεσμοί μεταξύ των μελών των Διοικητικών, Διαχειριστικών ή Εποπτικών Οργάνων της Εταιρείας ή των Ανωτέρων Διοικητικών Στελεχών αυτής.
3. Δεν διατελούν, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων ούτε είναι εταίροι ή μέτοχοι σε άλλη εταιρεία ή νομικό πρόσωπο, εξαιρουμένης της Εταιρείας και των θυγατρικών, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:

Όνοματεπώνυμο	A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Ιδιότητα	% Συμμετοχής
Αλέξιος Παλάβιος του Ανδρέα	1	ALPHA ASSET MANAGEMENT ΑΕΔΑΚ	Πρόεδρος Δ.Σ., Μη Εκτελεστικό Μέλος	
	2	ABC FACTORS MAE	Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Μη Εκτελεστικό Μέλος	-
	3	ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ ΑΕ	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου και Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου	-
	4	ΠΛΑΙΣΙΟ COMPUTERS ΑΕΒΕ	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου	-
Χριστόδουλος Αίσωπος του Αλεξάνδρου	1	Alpha Trust ΑΕΔΑΚΟΕΕ	Διευθύνων Σύμβουλος	6,08%
	2	Alpha Trust Luxembourg Sarl	Εκτελεστικός Διευθυντής	-
	3	Ελληνική Ένωση Διαχειριστών Συλλογικών Επενδύσεων και Περιουσίας	Πρόεδρος Δ.Σ.	-
	4	Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης	Μέλος Δ.Σ.	-
	5	AESOPOS WORKS I.K.E.	Διαχειριστής	66,67%
Δημήτριος Παπούλης του Αθανασίου	1	Aimos Partners EOOD	Διαχειριστής	100%
Γεώργιος Αλεβίζος του Κωνσταντίνου - Βασιλείου	1	FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	Οικονομικός Διευθυντής Διαχείρισης Διαθεσίμων, Σχεδιασμού & Διαχείρισης Κινδύνων, Μέλος Executive Committee	-
	2	HOUSEMARKET ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΕΙΔΩΝ ΟΙΚΙΑΚΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ ΕΠΙΠΛΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	Σύμβουλος	-
	3	WELLNESS MARKET ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	-
	4	HM HOUSEMARKET CYPRUS LIMITED	Σύμβουλος	-

Όνοματεπώνυμο	A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Ιδιότητα	% Συμμετοχής	
	5	HOUSE MARKET BULGARIA EAD	Σύμβουλος	-	
	6	INTERSPORT ATHLETICS CYPRUS LIMITED	Σύμβουλος	-	
	7	GENCO BULGARIA EOOD	Διαχειριστής	-	
	8	TRADE STATUS AEE	Σύμβουλος	-	
	9	WYLDES LTD	Σύμβουλος	-	
	10	SOFIA SOUTH RING MALL AD	Σύμβουλος	-	
	11	LENA MARY AE	Σύμβουλος	-	
	12	ΜΑΝΤΩ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Διευθύνων Σύμβουλος	-	
	13	Alpha Development sp zoo ska	Σύμβουλος	-	
	14	Alpha Mogilany Development sp zoo	Σύμβουλος	-	
	15	QUIDA INVESTMENTS sp zoo	Σύμβουλος	-	
	16	FLEXUS Επενδυτική Ανώνυμη Εταιρεία	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	-	
	Βασίλειος Φουρλής του Στυλιανού	1	FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	Πρόεδρος Δ.Σ.	-
		2	HOUSEMARKET AE	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	-
		3	INTERSPORT ATHLETICS AE	Πρόεδρος Δ.Σ.	-
		4	ΜΑΝΤΩ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Πρόεδρος Δ.Σ.	100%
5		AEGEAN CALM MAE	Σύμβουλος – Διαχειριστής	100%	
6		LYOKER HOLDINGS LIMITED	Μέτοχος	85%	
7		PINECO LIMITED	Μέτοχος	60%	
8		Ελληνική Εταιρεία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού	Μέλος Δ.Σ.	-	
Ευτύχιος Βασιλάκης του Θεοδώρου	1	ΑΕΡΟΠΟΡΙΑ ΑΙΓΑΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΑΕΡΟΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, εκτελεστικό μέλος	37,50%*	
	2	AUTOHELLAS ATEE	Διευθύνων Σύμβουλος, εκτελεστικό μέλος	61,25**	
	3	OLYMPIC AIR ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, μη εκτελεστικό μέλος		

Όνοματεπώνυμο	A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Ιδιότητα	% Συμμετοχής
	4	ΣΠΟΡΤΣΛΑΝΤ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣΣΠΟΡ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ & ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος	-
	5	ΤΕΜΕΣ	Μέλος, μη εκτελεστικό	-
	6	LAMDA DEVELOPMENT	Μέλος, μη εκτελεστικό	-
	7	ΣΕΤΕ	Αντιπρόεδρος	-
	8	ΣΕΒ	Μέλος	-
	9	ΓΚΟΛΦ ΡΕΖΙΝΤΕΝΣΙΣ Α.Ε. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	Μέλος, μη εκτελεστικό	-
	10	ΕΠΙΓΕΙΑ ΔΥΝΑΜΙΚΗ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	Πρόεδρος, μέλος εκτελεστικό	-
	11	ENDEAVOR Greece ΑΜΚΕ	Μέλος	-
	12	FELIX HOLDINGS Sarl	-	100%
Αναστασία Μαρτσέκη του Μιχαήλ	1	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΑ Α.Ε	Μη εκτελεστικό μέλος Διοικητικού Συμβουλίου	-
	2	ΕΤΑΙΡΙΑ ΥΔΡΕΥΣΕΩΣ ΚΑΙ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΕΩΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου	-
	3	Ελληνική Λέσχη Μη Εκτελεστικών Μελών Διοικητικών Συμβουλίων	Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου και Ιδρυτικό Μέλος	-
Δάφνη Φουρλή του Αναστασίου	1	FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ, Εκτελεστικό Μέλος	17.37%
	2	HOUSEMARKET ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΕΙΔΩΝ ΟΙΚΙΑΚΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ ΕΠΙΠΛΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου	
	3	INTERSPORT ATHLETICS AE	Αντιπρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου	
Μαρία Γεώργαλου του Σοφοκλή	1	BESPOKE SGA HOLDINGS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Αντιπρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου	
	2	CHIPITA FOODS AE	Αντιπρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου	

Όνοματεπώνυμο	A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Ιδιότητα	% Συμμετοχής
	3	FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου	
	4	ΜΑΚΕΔΟΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΓΑΛΑΚΤΟΣ - ΜΕΒΓΑΛ - ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ	Μη Εκτελεστικό Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου	

* Ο κ. Βασιλάκης ελέγχει άμεσα ποσοστό 0,98% του συνολικού αριθμού των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας και έμμεσα (μέσω των ελεγχόμενων από εκείνον εταιριών, Felix Holdings, Evertrans SA, Main Stream SA και Autohellas A.T.E.E.,) ποσοστό 36,52%.

**Η FELIXHOLDINGS S.ar.l., απέκτησε δια εισφοράς από τον κ. Ευτύχιο Βασιλάκη την κυριότητα της πλειοψηφίας των μετοχών της κοινοτικής εταιρείας Evertrans S.A. Κατόπιν των ανωτέρω, η εταιρεία FELIXHOLDINGS S.ar.l. ελέγχει πλέον έμμεσα (δια της αλυσίδας ελεγχόμενων εταιρειών Evertrans S.A. και MainStream S.A.) 29.922.308 δικαιώματα ψήφου αντιστοιχούντα σε ποσοστό 61,25% του συνολικού αριθμού των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

4. Πέραν όσων αναφέρονται στο σημείο (3), δεν υπήρξαν μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων ή μέτοχοι ή εταίροι άλλων εταιρειών ή νομικών προσώπων, πλην της Εταιρείας και των θυγατρικών σε οποιαδήποτε στιγμή των πέντε (5) τελευταίων ετών, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:

Όνοματεπώνυμο	A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Ιδιότητα	Χρονικό διάστημα
Αλέξιος Πυλάβιος του Ανδρέα	1	ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑ ΑΕ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Μη εκτελεστικό μέλος	2011-2023
	2	ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ ΑΕ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Μη Εκτελεστικό Μέλος	2015-2023
	3	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΑΠΟΘΕΤΗΡΙΟ ΤΙΤΛΩΝ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Μη εκτελεστικό μέλος	2021-2023
Βασίλειος Φουρλής του Στυλιανού	1	Β.Σ. ΚΑΡΟΥΛΙΑΣ ΑΒΕΕ	Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	2021-2022
	2	ΗΜΙΘΕΑ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	2017 - 2021
	3	Ελληνικό Ίδρυμα Ευρωπαϊκής & Εξωτερικής Πολιτικής (ΕΛΙΑΜΕΠ)	Μέλος Δ.Σ.	1999-2022
Δημήτριος Παπούλης του Αθανασίου	1	SOUTH SOFIA RING MALL EAD	Διευθύνων Σύμβουλος	2015 – 2022
Χριστόδουλος Αίσωπος του Αλεξάνδρου	1	Ελληνική Ένωση Διαχειριστών Συλλογικών Επενδύσεων και Περιουσίας	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	2017-2021

Όνοματεπώνυμο	A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Ιδιότητα	Χρονικό διάστημα
Ευτύχιος Βασιλάκης του Θεοδώρου	1	FOURLIS ANΩNYMH EΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	Ανεξάρτητος Αντιπρόεδρος & ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος	2005-2022
	2	HOUSEMARKET AE	Ανεξάρτητος Αντιπρόεδρος & ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος	2016-2021
	3	ΕΛΤΡΕΚΚΑ Α.Ε. ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ & ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΕΙΔΩΝ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΥ, ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΣΥΝΕΡΓΕΙΩΝ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΙΔΩΝ	Πρόεδρος Δ.Σ. και Εκτελεστικό Μέλος	2005-2022
	4	ΒΙΛΟΡΝΟΣ ΑΞΤΕ	Πρόεδρος Δ.Σ.& Διευθύνων Σύμβουλος	2013-2022
	5	FASTTRAK Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Μεταφορική Εταιρεία	Πρόεδρος Δ.Σ.	2019-2022
	6	ΧΙΟΥΝΤΑΙ ΕΛΛΑΣ ΑΒΕΕ	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	2018-2023
	7	ΚΙΑ ΕΛΛΑΣ ΑΒΕΕ	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	2018-2023
Αναστασία Μαρτσέκη του Μιχαήλ	1	ALPHA FINANCE AE	Head of Institutional Equity Sales και Πρόεδρος Επενδυτικής	1999-2018
	2	CEPAL HELLAS ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΕΔΑΔΠ	Ανεξάρτητο, μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	2019-2021

5. Δεν υφίστανται καταδικαστικές αποφάσεις εναντίον τους για τέλεση δόλιας πράξης κατά τη διάρκεια των τελευταίων πέντε ετών.

6. Δεν συμμετείχαν, ούτε εκκρεμεί ή είναι σε εξέλιξη οποιαδήποτε διαδικασία πτώχευσης, εκκαθάρισης, ρευστοποίησης ή θέσης εταιρειών υπό αναγκαστική διαχείριση κατά τη διάρκεια των τελευταίων 5 ετών.

7. Δεν έχουν γίνει αποδέκτες οποιασδήποτε απαγγελθείσας δημόσιας κατηγορίας, κριτικής ή/και κύρωσης εκ μέρους των καταστατικών ή ρυθμιστικών αρχών (συμπεριλαμβανομένων τυχόν επαγγελματικών οργανώσεων στις οποίες μετέχουν), πλην της παρακάτω:

- Με την υπ' αριθμ. 18/870/24.02.2020 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, είχε επιβληθεί στον κ. Βασίλειο Φουρλή η ποινή της έγγραφης επίπληξης, υπό την ιδιότητα του μέλους του Δ.Σ. της εταιρείας "FRIGOGLASS Α.Β.Ε.Ε." λόγω παράβασης της ως άνω εταιρείας των διατάξεων του άρθρου 4 παρ. 3 του ν. 3556/2007 (λόγω μη κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας FRIGOGLASS ΑΒΕΕ για την χρήση 2016 σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς).

8. Δεν έχουν παρεμποδιστεί από δικαστήριο να ενεργούν με την ιδιότητα του μέλους διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου ενός εκδότη ή να παρέμβουν στη διαχείριση ή στο χειρισμό των υποθέσεων ενός εκδότη κατά τη διάρκεια των τελευταίων 5 ετών.

9. Η επιλογή και τοποθέτησή τους ως μέλη των Διοικητικών, Διαχειριστικών ή Εποπτικών οργάνων ή/και Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών δεν είναι αποτέλεσμα οποιασδήποτε ρύθμισης ή συμφωνίας με τους μετόχους, πελάτες, προμηθευτές της Εταιρείας ή άλλα πρόσωπα.

10. Κατά το τελευταίο έτος δεν απέκτησαν ούτε κατέχουν σήμερα μετοχές ή δικαιώματα προαίρεσης επί μετοχών ή παράγωγα του Χ.Α. επί μετοχών της Εταιρείας.

11. Οι υποχρεώσεις τους έναντι της Εταιρείας, που απορρέουν από την ιδιότητά τους και τη θέση τους σε αυτή δεν δημιουργούν στο πρόσωπό τους οποιαδήποτε υφιστάμενη ή δυνητική σύγκρουση με ιδιωτικά τους συμφέροντα ή/και άλλες υποχρεώσεις τους, με την ακόλουθη εξαίρεση:

Οι υποχρεώσεις που απορρέουν από το αξίωμά του κ. Βασιλείου Φουρλή (Πρόεδρος και εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.) στην Εταιρεία ενδέχεται να δημιουργούν στο πρόσωπό του καταστάσεις σύγκρουσης συμφερόντων μεταξύ των υποχρεώσεών του έναντι της Εταιρείας και των ιδιωτικών του συμφερόντων και/ή άλλων υποχρεώσεων, λόγω της ιδιότητάς του ως Αντιπρόεδρος Δ.Σ. στη μέτοχο της Εταιρείας και μισθώτρια ακινήτων του Ομίλου HOUSEMARKET ΑΕ, τις οποίες εντοπίζει και διαχειρίζεται η Εταιρεία, σύμφωνα με τις διαδικασίες που ορίζονται με την «Πολιτική και διαδικασία πρόληψης και αντιμετώπισης καταστάσεων συγκρούσεων συμφερόντων» που εφαρμόζει η Εταιρεία και υπάρχει ενσωματωμένη τον Κανονισμό Λειτουργίας της (βλ. σχετικά και ενότητα 3.14.7 «Συγκρούσεις Συμφερόντων στο Επίπεδο των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων» του Ενημερωτικού Δελτίου).

3.14.7 Συγκρούσεις Συμφερόντων στο Επίπεδο των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας, δεν υφίστανται συγκρούσεις ή δυνητικές συγκρούσεις συμφερόντων μεταξύ των υποχρεώσεων που έχει έναντι της Εταιρείας οποιοδήποτε πρόσωπο ανήκει στα Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά όργανα της Εταιρείας, καθώς και στα Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη και των ιδιωτικών συμφερόντων ή/και άλλων υποχρεώσεων του προσώπου αυτού, πλην των όσων αναγράφονται στην ενότητα 3.14.6 «Δηλώσεις Μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων και των Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών» του Ενημερωτικού Δελτίου και συγκεκριμένα στο σημείο 11.

Σε κάθε περίπτωση, η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και εφαρμόζει πολιτική και διαδικασία πρόληψης εντοπισμού και διαχείρισης σύγκρουσης συμφερόντων, στην οποία περιλαμβάνονται ρυθμίσεις τόσο για την πρόληψη, όσο και για την αντιμετώπιση καταστάσεων συγκρούσεων συμφερόντων και η οποία ενσωματώνεται στον Κανονισμό Λειτουργίας της.

Σύμφωνα με τη πολιτική, τα καλυπτόμενα πρόσωπα, μεταξύ των οποίων και τα πρόσωπα που ανήκουν στα Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά όργανα, καθώς και στα Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη της Εταιρείας, κατά την εκτέλεση των καθηκόντων τους οφείλουν να απέχουν από δραστηριότητες που πραγματοποιούνται με σκοπό την επιδίωξη ιδιωτικών συμφερόντων και οι οποίες δύνανται να προκαλέσουν σύγκρουση συμφερόντων ή να θίξουν την ικανότητά τους να ασκούν τα καθήκοντά τους προς το συμφέρον της Εταιρείας. Όλα τα ανωτέρω πρόσωπα υποχρεούνται να γνωστοποιούν εγκαίρως στη Διεύθυνση Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας, κάθε κατάσταση σύγκρουσης συμφερόντων πραγματική ή δυνητική στην οποία τυχόν περιέλθουν και να αναζητούν καθοδήγηση από την άνω Διεύθυνση για τη διαχείρισή της. Προς το σκοπό αυτό, οφείλουν αμέσως μόλις προκύψει ή εντοπιστεί κατάσταση σύγκρουσης συμφερόντων που τους αφορά να υποβάλλουν στην ως άνω Διεύθυνση δήλωση απουσίας ή γνωστοποίησης σύγκρουσης συμφερόντων (Δήλωση Απουσίας ή Γνωστοποίησης Σύγκρουσης Συμφερόντων). Η Διεύθυνση Κανονιστικής Συμμόρφωσης συλλέγει όλες τις δηλώσεις, ενώ παράλληλα καταγράφει σε συνεργασία με τη Διεύθυνση Νομικών Υπηρεσιών κάθε κατάσταση σύγκρουσης συμφερόντων που τυχόν υποπέσει στην αντίληψή της και σε περίπτωση που λάβει γνώση ενδεχόμενου ύπαρξης σύγκρουσης, διενεργείται αξιολόγηση του προσώπου και μετά την ολοκλήρωσή της διενεργηθείσας αξιολόγησης ενημερώνεται εγγράφως το σχετικό πρόσωπο για το αποτέλεσμά της. Σε περίπτωση διαπίστωσης ύπαρξης σύγκρουσης συμφερόντων λαμβάνονται ενδεικτικά τα ακόλουθα μέτρα που αναφέρονται στην

πολιτική: η δημοσιοποίηση της σύγκρουσης, η εξαίρεση του συγκεκριμένου προσώπου από σχετικές δραστηριότητες, ο τερματισμός της κατάστασης σύγκρουσης, και η άρνηση συνεργασίας ή παροχής υπηρεσίας. Όλες οι δηλώσεις, οι αποφάσεις που έχουν παρθεί, τα έγγραφα και τα τεκμήρια που έχουν υποβληθεί από τα ανωτέρω σχετικά πρόσωπα στα πλαίσια της διαδικασίας αξιολόγησης, καταχωρίζονται σε αρχείο που τηρείται και ενημερώνεται από τον Υπεύθυνο Κανονιστικής Συμμόρφωσης, ο οποίος ετησίως συντάσσει σχετική ειδική έκθεση και την υποβάλλει στο Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας.

Η Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου διενεργεί, επίσης, περιοδικούς ελέγχους συμμόρφωσης των καλυπτόμενων προσώπων με τη σχετική Πολιτική. Όλες αυτές οι διαδικασίες παρακολουθούνται τουλάχιστον μία φορά ετησίως από τη Διεύθυνση Κανονιστικής Συμμόρφωσης, ώστε διαπιστώνεται αν τηρούνται όλα τα μέτρα για τη διαχείριση και τον περιορισμό των συγκρούσεων.

3.15 Αμοιβές και Οφέλη

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2022, κατεβλήθησαν τόσο από την Εταιρεία όσο και από θυγατρικές προς τα μέλη των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων, καθώς και στα Ανώτερα Διοικητικά της Στελέχη αμοιβές, συμπεριλαμβανομένης οποιασδήποτε υπό όρους ή ετεροχρονισμένης αμοιβής καθώς και οφέλη, για κάθε είδους υπηρεσία που παρείχαν, όπως παρατίθενται στον ακόλουθο πίνακα:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα εντός 2022	Μεικτές Ετήσιες Αποδοχές 2022 ⁽¹⁾ (ποσά σε €)	Εισφορές Εργοδότη 2022 (ποσά σε €)	Σύνολο Καθαρών Ετήσιων Αμοιβών 2022 (ποσά σε €)	Μεταβλητές (αφορά συμμετοχή στα κέρδη χρήσης 2022 βάσει της απόφασης της ΤΓΣ της 28.06.2023)
Βασίλειος Φουρλής του Στυλιανού	Πρόεδρος Δ.Σ., Εκτελεστικό Μέλος	144.000	16.368	81.629	34.560
Γεώργιος Αλεβίζος του Κωνσταντίνου – Βασιλείου ⁽²⁾	Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Εκτελεστικό Μέλος	0	0	0	0
Χριστόδουλος Αίσωπος του Αλεξάνδρου	Ανεξάρτητος Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	25.000	5.220	17.120	0
Αλέξιος Πιλάβιος του Ανδρέα	Σύμβουλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	30.000	6.264	19.905	0
Δημήτριος Παπούλης του Αθανασίου	Διευθύνων Σύμβουλος, Μη Εκτελεστικό Μέλος	73.023	6.938	54.074	16.800
Αναστασία Μαρτσέκη του Μιχαήλ	Σύμβουλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	30.000	6.264	19.905	0
Αλέξιος Θωμαδάκης Κυριακόπουλος του Πατρόκλου	Διευθυντής Επενδύσεων και Ανάπτυξης	128.578	20.667	59.921	12.840
Ιωάννης Μεσσήνης του Ευάγγελου-Γεωργίου	Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών	76.873	17.216	39.014	7.835
Χρυσάνθη Τριανταφύλλου του Στέλιου	Διευθύντρια Εσωτερικού Ελέγχου	45.421	10.158	29.206	4.423
Σύνολο		552.895	89.095	320.774	76.458

Πηγή: Στοιχεία Εταιρείας, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

(1) Αφορά αμοιβές Δ.Σ., επιτροπών και μισθωτών.

(2) Για όλη τη χρήση 2022, ο κ. Γεώργιος Αλεβίζος του Κωνσταντίνου ήταν Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Εκτελεστικό Μέλος με μηδενικές αποδοχές.

Σημειώνεται ότι ο Όμιλος έχει επιβαρυνθεί με λοιπά έξοδα (που αφορούν παροχές για χρήση εταιρικών αυτοκινήτων, κινητού τηλεφώνου και ιδιωτικής ασφάλισης) συνολικού ποσού €60,1 χιλ., τα οποία κατανέμονται ως εξής:

Όνοματεπώνυμο	Θέση	Ποσά σε € χιλ. (2022)
Βασίλειου Φουρλής του Στυλιανού	Πρόεδρος Δ.Σ.	17,9
Δημήτριος Παπούλης του Αθανασίου	Διευθύνων Σύμβουλος	12,2
Αλέξιος Θωμαδάκης Κυριακόπουλος του Πατρόκλου	Διευθυντής Επενδύσεων και Ανάπτυξης	20,0
Ιωάννης Μεσσήνης του Ευάγγελου-Γεωργίου	Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών	6,7
Χρυσάνθη Τριανταφύλλου του Στέλιου	Διευθύντρια Εσωτερικού Ελέγχου	3,3
Σύνολο		60,1

Πηγή: Στοιχεία από Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι:

- Δεν υφίστανται άλλες αμοιβές και οφέλη των μελών των Διοικητικών, Διαχειριστικών, Εποπτικών Οργάνων και των Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών τόσο από την Εταιρεία όσο και από τις θυγατρικές για τη χρήση 2022, πλην αυτών που παρατίθενται στους ανωτέρω πίνακες. Οι ως άνω αμοιβές αφορούν το σύνολο των αμοιβών του έτους 2022 και όσον αφορά στις αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν αποφασιστεί με την από 30.06.2022 Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας.
- Έχει σχηματιστεί πρόβλεψη αποζημίωσης λόγω εξόδου από την υπηρεσία για το σύνολο των εργαζομένων της Εταιρείας την 31.12.2022, ποσού €16.556. Σχετικά με την 30.06.2023, ισχύουν οι βασικές εκτιμήσεις της αναλογιστικής μελέτης που διενεργήθηκε τη χρήση 2022.
- Δεν υφίστανται συμβάσεις παροχής υπηρεσιών που να συνδέουν τα μέλη των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων με την Εταιρεία ή θυγατρικές, οι οποίες να προβλέπουν την παροχή οφελών κατά τη λήξη τους ή κατά τη λήξη της θητείας τους. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία δεν διατηρεί λοιπές συναλλαγές με μέλη των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων, καθώς και τα Ανώτερα Διοικητικά της Στελέχη.
- Στις 31.12.2022 η Εταιρεία έχει καταλογίσει στα δεδουλευμένα έξοδα ποσό €195.386 για συντάξεις, αποζημιώσεις ή παρεμφερή οφέλη σχετικά με τα μέλη των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων, καθώς και τα Ανώτερα Διοικητικά της Στελέχη ενώ το ποσό ανήλθε σε €234.558 για την 30.06.2023.
- Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υφίστανται συμβάσεις παροχής υπηρεσιών που να συνδέουν τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων καθώς και των ανώτερων διοικητικών στελεχών με την Εταιρεία ή οποιαδήποτε θυγατρική που να προβλέπουν την παροχή οφελών κατά τη λήξη της θητείας τους.

Επισημαίνεται ότι με το Ν.4548/2018 εισήχθησαν νέες ρυθμίσεις αναφορικά με τις αμοιβές των μελών του διοικητικού συμβουλίου ή/και διευθυντικών στελεχών και ιδίως την υποχρέωση των εταιρειών με μετοχές εισηγμένες σε Ρυθμιζόμενη Αγορά να θεσπίζουν πολιτική αποδοχών κατά τους όρους των άρθρων 109-112 του ίδιου νόμου. Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι έχει θεσπιστεί Πολιτική Αποδοχών σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 109-112 του Ν.4548/2018, ως ισχύει, η οποία έχει εγκριθεί από την από 20.06.2023 συνεδρίαση του Δ.Σ. και κατόπιν κατά την από 31.07.2023 συνεδρίαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας και συμμορφώνεται πλήρως με τις διατάξεις του Ν.4548/2018, ως ισχύει.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι, με το από 20.10.2023 Δ.Σ. της Εταιρείας, εγκρίθηκε ο καθορισμός των τελικών δικαιούχων των Δωρεάν Μετοχών, με βάση το Πρόγραμμα Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών, το οποίο εγκρίθηκε από την 31.07.2023

έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται και Διοικητικά, Διαχειριστικά, Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη της Εταιρείας. (βλ. ενότητα 3.16 «Υπάλληλοι» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ΕΥ, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 (Αναθεωρημένο), όπως περιγράφονται στην από 24.10.2023 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.16 Υπάλληλοι

Στον Όμιλο, κατά την 31.12.2022, απασχολούνταν έντεκα (11) εργαζόμενοι, ενώ στην Εταιρεία δέκα (10) οι οποίοι ήταν πλήρους απασχόλησης.

Κατά την 30.06.2023, απασχολούνταν δεκατρείς (13) εργαζόμενοι, ενώ στην Εταιρεία δώδεκα (12) οι οποίοι ήταν πλήρους απασχόλησης.

Αναλυτικότερα, η κατανομή των υπαλλήλων ανά γεωγραφική περιοχή για τον Όμιλο και την Εταιρεία, την 30.06.2023 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Κατανομή των Υπαλλήλων ανά Γεωγραφική Περιοχή		
	Όμιλος	Εταιρεία
Ελλάδα	12	12
Βουλγαρία	0	0
Κύπρος	1	0
Σύνολο	13	12

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία.

Σύμφωνα με Δήλωση της Εταιρείας, δεν υπάρχει συμφωνία για συμμετοχή των υπαλλήλων του Ομίλου στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας. Ωστόσο με την από 31.07.2023 έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας, αποφασίστηκε και εγκρίθηκε το Πρόγραμμα Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών, με τη μορφή της διάθεσης των Δωρεάν Μετοχών. Οι Δωρεάν Μετοχές θα εισαχθούν ταυτόχρονα με τις Νέες Μετοχές και τις Μετοχές στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Για τις Δωρεάν Μετοχές που θα χορηγηθούν, θα υφίσταται σύμφωνα με το Πρόγραμμα Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών περίοδος διακράτησης (lock-up period) για δύο (2) έτη από τη διάθεσή τους.

Σημειώνεται ότι οι δικαιούχοι του Προγράμματος Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών οι οποίοι θα λάβουν Δωρεάν Μετοχές, υπό την αίρεση της Εισαγωγής, παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

Όνοματεπώνυμο	Θέση	Δωρεάν Μετοχές
Βασίλειος Φουρλής του Στυλιανού	Πρόεδρος του Δ.Σ., Εκτελεστικό Μέλος	226.289
Δημήτριος Παπούλης του Αθανασίου	Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος	181.031
Γεώργιος Αλεβίζος του Κωνσταντίνου – Βασιλείου	Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Εκτελεστικό Μέλος	81.464
Αλέξιος Θωμαδάκης Κυριακόπουλος του Πατρόκλου	Διευθυντής Επενδύσεων και Ανάπτυξης	81.464
Ιωάννης Μεσσήνης του Ευάγγελου-Γεωργίου	Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών	42.995
Χρυσάνθη Τριανταφύλλου του Στέλιου	Διευθύντρια Εσωτερικού Ελέγχου	6.789
Λοιποί δικαιούχοι Δωρεάν Μετοχών*		285.124
Σύνολο		905.156

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία.

* Δεν αποτελούν Διοικητικά, Διαχειριστικά, Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη της Εταιρείας. Στην εν λόγω κατηγορία συμπεριλαμβάνονται και 3 στελέχη συνδεδεμένων με την Εταιρεία εταιριών, κατά την έννοια του άρθρου 32 του Ν. 4308/2014.

3.17 Κύριοι Μέτοχοι

Το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ανέρχεται στο ποσό των €144.825.011,20, διαιρούμενο σε 90.515.632 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €1,60 εκάστη.

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Μέτοχοι	Αριθμός μετοχών	Ποσοστό συμμετοχής(%)
FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	26.000.000	28,72%
HOUSEMARKET ΑΕ ⁽¹⁾	24.795.955	27,39%
HOUSE MARKET BULGARIA ⁽²⁾	14.712.896	16,25%
TRADE LOGISTICS ΑΕΒΕ ⁽²⁾	1.841.122	2,03%
AUTOHELLAS	10.786.943	11,92%
HM HOUSEMARKET CYPRUS ⁽²⁾	8.622.847	9,53%
Latsco Hellenic Holdings	3.755.869	4,15%
Σύνολο	90.515.632	100,0%

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

(1) 100% θυγατρική της FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ

(2) 100% θυγατρικές της HOUSEMARKET ΑΕ

Κάθε κοινή μετοχή της Εταιρείας παρέχει το δικαίωμα μίας ψήφου στη Γενική Συνέλευση. Οι κύριοι μέτοχοι της Εταιρείας δεν κατέχουν διαφορετικά δικαιώματα ψήφου.

Η Εταιρεία κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν διαθέτει επαρκή διασπορά, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 3.1.2.1.4, περιπτώσεις (1α) και (2) του Κανονισμού Χ.Α.

Σημειώνεται ότι, η διασπορά των Μετοχών της Εταιρείας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 3.1.2.1.4, περιπτώσεις (1α) και (2) του Κανονισμού Χ.Α. και με την υπόθεση της πλήρους κάλυψης της Αύξησης θα ανέρχεται σε 26,49% (στο εν λόγω ποσοστό συμπεριλαμβάνεται ο υφιστάμενος μέτοχος Latsco Hellenic Holdings). Βλέπε σχετικά ενότητα 4.11.1 «Σενάρια Διασποράς» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Η FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, ως μητρική εταιρεία του Ομίλου Fourlis, ελέγχει την Εταιρεία, ως κατέχουσα την πλειοψηφία των δικαιωμάτων ψήφου (άμεση και έμμεση συμμετοχή) κατά συνολικό ποσοστό 83,93% και έχουν κυριαρχική επιρροή, με την έννοια του ελέγχου που καθορίζεται στις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν.3556/2007.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι:

- δεν γνωρίζει να υπάρχει άλλος μέτοχος ο οποίος να κατέχει τουλάχιστον το 5% των μετοχών της και των δικαιωμάτων ψήφου πλην αυτών που εμφανίζονται στον ανωτέρω πίνακα, ούτε γνωρίζει την ύπαρξη οποιασδήποτε συμφωνίας μεταξύ μετόχων για ενιαία ψήφο σε Γ.Σ. της Εταιρείας,
- στον βαθμό που γνωρίζει, η φύση του ελέγχου που ασκείται από τη FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ δεν ασκείται με τρόπο καταχρηστικό. Προς διασφάλιση αυτού, η Εταιρεία, τηρώντας τους περί εταιρικής διακυβέρνησης μηχανισμούς, υιοθετεί και συμμορφώνεται με όλους τους προβλεπόμενους, από την κείμενη νομοθεσία νόμους για την προστασία των μετόχων μειοψηφίας (Ν. 4548/2018, Ν. 4706/2020, άρθ. 44 του Ν. 4449/2017 και Αποφάσεις 2/905/3.3.2021, και 916/07.06.2021 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ως ισχύουν),
- δεν υπάρχει, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, καμία γνωστή στην Εταιρεία συμφωνία, της οποίας η εφαρμογή θα μπορούσε, σε μεταγενέστερη ημερομηνία, να επιφέρει αλλαγές όσον αφορά τον έλεγχο της Εκδότης,
- δεν γνωρίζει πληροφορίες σχετικές με συμφωνίες μεταξύ των μετόχων της που να ρυθμίζουν θέματα άμεσου ή έμμεσου ελέγχου αυτής,

- κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές,
- δεν της έχει γνωστοποιηθεί, μέχρι και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, ύπαρξη ενεχυριάσεων ή/και εμπράγματων βαρών επί των μετοχών που κατέχουν οι μέτοχοι της Εταιρείας σε ποσοστό 5% και άνω,
- δεν υφίστανται περιπτώσεις μετατρέψιμων κινητών αξιών, ανταλλάξιμων κινητών αξιών ή κινητών αξιών με τίτλους επιλογής (warrants) δικαίωμα ή και υποχρέωση απόκτησης σε σχέση με το εγκεκριμένο αλλά όχι εγγεγραμμένο κεφάλαιο ή δέσμευση αύξησης του κεφαλαίου με εξαίρεση την Αύξηση και την Αύξηση με Κεφαλαιοποίηση Αποθεματικών,
- στο βαθμό που η Εταιρεία γνωρίζει, κανείς εκ των κυρίων μετόχων ή των μελών διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων δεν προτίθενται να εγγραφεί στη Δημόσια Προσφορά για την απόκτηση σε ποσοστό μεγαλύτερο από το πέντε τοις εκατό (5%) των Νέων Μετοχών. Σχετικά με τη δήλωση της AUTOHELLAS για συμμετοχή στην ιδιωτική τοποθέτηση βλ. ενότητα 4.7 «Δηλώσεις Κυρίων Μετόχων και Μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων».

3.18 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τα Περιουσιακά Στοιχεία, τις Υποχρεώσεις, τη Χρηματοοικονομική Θέση και τα Αποτελέσματα του Ομίλου

3.18.1 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Χρήσεων 2021 και 2022

Στην παρούσα ενότητα περιλαμβάνονται οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες των χρήσεων 2021 και 2022. Σημειώνεται ότι οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τη χρήση 2021 (πρώτη, υποδωδεκάμηνη χρήση περιόδου 12.07.2021-31.12.2021) που παρατίθενται στην ενότητα αυτή, είναι εκείνες που δημοσιεύονται ως συγκριτικά στοιχεία στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2022.

Οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2021 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 18.03.2022 και την τακτική Γ.Σ. της 30.06.2022 και οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2022 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 09.03.2023 και την τακτική Γ.Σ. της 28.06.2023. Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες που παρουσιάζονται στην παρούσα ενότητα θα πρέπει να διαβάζονται συναρτήσει των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, των οποίων αποτελούν μέρος και των σημειώσεων αυτών, και οι οποίες είναι διαθέσιμες στην ακόλουθη ηλεκτρονική διεύθυνση: <https://trade-estates.com/financial-results/financial-results-trade-estates-reic/>. Σημειώνεται ότι στις σχετικές εκθέσεις ελέγχου των χρήσεων 2021 και 2022 διατυπώνεται γνώμη χωρίς επιφύλαξη.

3.18.1.1 Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων

(ποσά σε € χιλ.)*	01.01 - 31.12.2022	12.07 - 31.12.2021
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	18.891	6.648
Λοιπά έσοδα	1.913	343
Σύνολο Εσόδων	20.805	6.991
Καθαρά κέρδη από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	13.575	3.033
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(2.083)	(177)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(1.489)	(212)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(1.411)	(342)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(1.486)	(353)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(194)	(17)
Λειτουργικά κέρδη	27.716	8.924
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	265	0
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(4.049)	(512)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες	1.175	(117)
Κέρδη προ φόρων	25.106	8.295
Φόρος	(1.099)	(494)
Κέρδη μετά φόρων	24.006	7.801
Κέρδη Χρήσεως	24.006	7.801
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά (σε €)	0,2767	0,0899
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - απομειωμένα (σε €)	0,2767	0,0899

Καθαρά κέρδη (Α)	24.006	7.801
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/ (ζημίες)	-	-
Λοιπά Εισοδήματα / (ζημίες) που δύναται να μεταφερθούν στα αποτελέσματα		
Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσω αντιστάθμισης ταμειακών ροών	6.863	39
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων/(ζημιών) που μεταφέρονται στα αποτελέσματα	6.863	39
Λοιπά εισοδήματα/(ζημίες) που δε μεταφέρονται στα αποτελέσματα		
Αναλογιστικές (ζημίες) επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	3	(1)
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων/(ζημιών) που δε μεταφέρονται στα αποτελέσματα	3	(1)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Β)	6.866	38
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Α)+(Β)	30.872	7.839
Τα συγκεντρωτικά εισοδήματα κατανέμονται σε:		
Ιδιοκτήτες μητρικής	30.872	7.839
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Α)+(Β)	30.872	7.839

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Σύνολο εσόδων

Το σύνολο των εσόδων του Ομίλου, κατά τις εξεταζόμενες περιόδους, προέρχεται κυρίως από έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων και διαμορφώθηκε σε €20.805 χιλ. για την χρήση 2022 ενώ για τη χρήση 2021 (υποδωδεκάμηνη περίοδος από 12.07.2021 έως 31.12.2021) διαμορφώθηκε σε €6.991 χιλ.

Το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου κατά τη χρήση 2022 περιελάμβανε δέκα (10) ακίνητα. Ο Όμιλος διακρίνει τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου στους κάτωθι επιχειρηματικούς τομείς ανάλογα με την χρήση κάθε ακινήτου και την προέλευση του μισθώματος:

- τομέας καταστημάτων
- τομέας αποθηκών

Τα αποτελέσματα των λειτουργικών τομέων κατά την περίοδο 12.07.2021 έως 31.12.2021 και για τη χρήση 2022 για τον Όμιλο παρουσιάζονται στους κάτωθι πίνακες:

12.07-31.12.2021			
<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	5.343	1.305	6.648
Λοιπά έσοδα	300	43	343
Σύνολο Εσόδων	5.644	1.347	6.991
Καθαρά κέρδη από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	1.564	1.469	3.033
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(142)	(35)	(177)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(186)	(26)	(212)

Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(210)	(132)	(342)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(223)	(131)	(353)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(10)	(7)	(17)
Λειτουργικά κέρδη	6.438	2.486	8.924
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	0	0	0
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(512)	0	(512)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες	(117)	0	(117)
Κέρδη προ φόρων	5.809	2.486	8.295
Φόρος	(494)	0	(494)
Κέρδη μετά φόρων	5.315	2.486	7.801

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

01.01-31.12.2022			
(ποσά σε €χιλ.)	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	16.080	2.811	18.891
Λοιπά έσοδα	1.658	256	1.913
Σύνολο Εσόδων	17.738	3.067	20.805
Καθαρά κέρδη από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	11.303	2.273	13.575
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.840)	(244)	(2.083)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(1.246)	(243)	(1.489)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(827)	(585)	(1.411)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(1.005)	(481)	(1.486)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(112)	(82)	(194)
Λειτουργικά κέρδη	24.011	3.705	27.716
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	244	41	265
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(4.049)	0	(4.049)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες	214	960	1.175
Κέρδη προ φόρων	20.400	4.706	25.106
Φόρος	(1.099)	0	(1.099)
Κέρδη μετά φόρων	19.301	4.706	24.006

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Τα έσοδα του Ομίλου για τις εξεταζόμενες περιόδους προκύπτουν κατά κύριο λόγο από τα έσοδα από μισθώματα των καταστημάτων ενώ μικρότερο ποσοστό των εσόδων προκύπτει από τις αποθήκες (logistics).

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως στον ευρύτερο Ευρωπαϊκό χώρο με κύρια χώρα δραστηριότητας την Ελλάδα και πρόσθετα χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης (Βουλγαρία και Κύπρο).

Τα αποτελέσματα ανά γεωγραφικό τομέα κατά την περίοδο 12.07.2021 έως 31.12.2021 και κατά τη χρήση 2022 για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

12.07-31.12.2021				
<i>(ποσά σε €χιλ.)</i>	Ελλάδα	Κύπρος	Βουλγαρία	Όμιλος
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	3.613	1.445	1.590	6.648
Λοιπά έσοδα	264	0	80	343
Σύνολο Εσόδων	3.876	1.445	1.670	6.991
Καθαρά κέρδη από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	1.599	651	784	3.033
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(317)	142	(1)	(177)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(93)	(0)	(119)	(212)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(324)	(18)	0	(342)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(320)	(20)	(13)	(353)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(17)	0	0	(17)
Λειτουργικά κέρδη	4.404	2.199	2.320	8.924
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(144)	(151)	(217)	(512)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες	(117)	0	0	(117)
Κέρδη προ φόρων	4.144	2.048	2.103	8.295
Φόρος	(93)	(267)	(135)	(494)
Κέρδη μετά φόρων	4.051	1.781	1.968	7.801

**Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*
Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

01.01-31.12.2022				
<i>(ποσά σε €χιλ.)</i>	Ελλάδα	Κύπρος	Βουλγαρία	Όμιλος
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	12.308	3.136	3.448	18.891
Λοιπά έσοδα	1.744	0	169	1.913
Σύνολο Εσόδων	14.052	3.136	3.617	20.805
Καθαρά κέρδη από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	13.332	(207)	450	13.575
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(2.072)	(5)	(6)	(2.083)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(1.236)	(1)	(252)	(1.489)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(1.377)	(35)	0	(1.411)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(1.312)	(49)	(126)	(1.486)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(194)	0	0	(194)
Λειτουργικά κέρδη	21.193	2.840	3.682	27.716
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	228	0	37	265
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(3.217)	(319)	(513)	(4.049)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες	1.175	0	0	1.175
Κέρδη προ φόρων	19.379	2.521	3.206	25.106

Φόρος	(414)	(323)	(363)	(1.099)
Κέρδη μετά φόρων	18.965	2.198	2.843	24.006

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Όπως προκύπτει από τον παραπάνω πίνακα, τα έσοδα του Ομίλου για την χρήση 2021 (υποδεκάμηνη περίοδος από 12.07.2021 έως 31.12.2021) προκύπτουν κατά 55% από τη δραστηριότητα στην Ελλάδα και κατά 45% από τις άλλες χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης (24% από την Βουλγαρία και 21% από την Κύπρο), ενώ κατά την χρήση 2022 προκύπτουν κατά 68% από τη δραστηριότητα στην Ελλάδα και κατά 32% από τις άλλες χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης (17% από την Βουλγαρία και 15% από την Κύπρο).

Λοιπά Έσοδα

Τα λοιπά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε €1.913 χιλ. για χρήση 2022 και σε €343 χιλ. για τη χρήση 2021 (υποδεκάμηνη περίοδος από 12.07.2021 έως 31.12.2021) και προέρχονται από έσοδα κοινοχρήστων τα οποία προκύπτουν από επανατιμολόγηση δαπανών που πραγματοποιούνται για λογαριασμό των μισθωτών.

Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Η ανάλυση των αμοιβών και εξόδων προσωπικού του Ομίλου κατά τη διάρκεια των εξεταζόμενων περιόδων, παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

(ποσά σε € χιλ.)*	01.01-31.12.2022	12.07-31.12.2021
Μισθοί & Ημερομίσθια	565	159
Εργοδοτικές Εισφορές	112	33
Παροχή σε εργαζομένους λόγω συνταξιοδότησης	49	26
Παροχές σε εργαζομένους	475	17
Έκτακτες αμοιβές προσωπικού	211	108
Σύνολο	1.411	342

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Οι αμοιβές και τα έξοδα προσωπικού ανήλθαν σε €1.411 χιλ. κατά την χρήση 2022 λόγω της αύξησης του αριθμού του προσωπικού από 8 άτομα σε 11 άτομα.

Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα

Η ανάλυση των λοιπών λειτουργικών εξόδων του Ομίλου κατά τη διάρκεια των εξεταζόμενων περιόδων, παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

(ποσά σε € χιλ.)*	01.01-31.12.2022	12.07-31.12.2021
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	122	35
Αμοιβές μελών Δ.Σ. και Επιτροπών	263	100
Αμοιβές τρίτων	639	194
Συνδρομές	20	4
Έξοδα ασφάλισης	15	1
Λοιπά έξοδα	427	19
Σύνολο	1.486	353

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα ανήλθαν σε €1.486 χιλ. κατά την χρήση 2022 και σε €353 χιλ. κατά τη χρήση 2021 (υποδεκάμηνη περίοδος από 12.07.2021 έως 31.12.2021) και προέρχονται κυρίως από αμοιβές τρίτων και λοιπά έξοδα. Σημειώνεται ότι στο κονδύλι «Αμοιβές τρίτων» περιλαμβάνονται κυρίως αμοιβές ελεγκτών, δικηγόρων και λοιπών συμβούλων.

Λειτουργικά κέρδη

Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για την χρήση 2022 ανήλθαν σε €27.716 χιλ. ενώ για την χρήση 2021 (υποδωδεκάμηνη περίοδος από 12.07.2021 έως 31.12.2021) ανήλθαν σε €8.924 χιλ. και προέρχονται κυρίως από έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων καθώς επίσης και από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία όπως αυτή προέκυψε από την εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου.

Φόρος ακίνητης περιουσίας

Η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανομένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Με το νέο άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, το οποίο ίσχυσε από το 2ο εξάμηνο του 2020, καταργήθηκε ο κατώτατος συντελεστής φόρου 0,375% επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Το παραπάνω πλαίσιο ισχύει και για τις θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα. Επομένως, για την Εταιρεία και τις θυγατρικές της στην Ελλάδα δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή και απαιτήσεις.

Ο φόρος ακίνητης περιουσίας του Ομίλου αναλύεται ως εξής:

(ποσά σε € χιλ.)*	01.01-31.12.2022	12.07-31.12.2021
Φόρος α' εξαμήνου	(133)	-
Φόρος β' εξαμήνου	(280)	(93)
Σύνολο	(413)	(93)

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας φορολογούνται στο εισόδημά τους, οπότε προκύπτουν προσωρινές διαφορές και δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή και απαιτήσεις.

Οι φορολογικοί συντελεστές στις χώρες εξωτερικού που δραστηριοποιείται ο Όμιλος κατά τη 31.12.2022 και τη 31.12.2021 είναι οι εξής:

Χώρα	31.12.2022	31.12.2021
Βουλγαρία	10.0%	10.0%
Κύπρος	12.5%	12.5%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Καθαρά κέρδη χρήσης

Ως αποτέλεσμα των προαναφερόμενων, τα καθαρά κέρδη του Ομίλου για την χρήση 2022 ανήλθαν σε €24.006 χιλ. ενώ για την χρήση 2021 (υποδωδεκάμηνη περίοδος από 12.07.2021 έως 31.12.2021) ανήλθαν σε €7.801 χιλ.

3.18.1.2

Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης Ομίλου της 31.12.2021 και της 31.12.2022

(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2022	31.12.2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού		
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	308	48
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	312	673
Επενδύσεις σε ακίνητα	303.612	224.608
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	65	36
Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς	11.143	6.896
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	1.653	3.628
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	7.264	0
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων ενεργητικού	324.357	235.889
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού		
Φόρος εισοδήματος εισπρακτέος	95	54
Απαιτήσεις απο πελάτες	1.738	691
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	1.561	285
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	2.039	0
Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα	14.524	11.089
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	19.958	12.119
Σύνολο Ενεργητικού	344.315	248.008
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής		
Μετοχικό κεφάλαιο	138.822	173.527
Αποθεματικά υπερ το άρτιο	(34)	0
Αποθεματικά	45.271	3.279
Αδιανέμητα κέρδη	26.835	8.046
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής	210.894	184.853
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	210.894	184.853
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	111.283	11.100
Υποχρεώσεις μίσθωσης	14.445	15.195
Παροχές προσωπικού	17	17
Αναβαλλόμενοι φόροι	701	69

Άλλες μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.163	1.311
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	127.608	27.692
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης	0	28.500
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	2.033	2.700
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων μίσθωσης	505	473
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	191	235
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.083	3.555
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	5.813	35.463
Σύνολο Υποχρεώσεων	133.421	63.155
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	344.315	248.008

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Παρακάτω ακολουθεί ανάλυση των σημαντικότερων μεγεθών του ενοποιημένου ισολογισμού για την 31.12.2021 και την 31.12.2022.

Επενδύσεις σε ακίνητα

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Επενδύσεις σε ακίνητα» του Ομίλου την 31.12.2022 διαμορφώθηκε σε €303.612 χιλ. ενώ την 31.12.2021 διαμορφώθηκε σε €224.608 χιλ. Η κίνηση του εν λόγω λογαριασμού για τις χρήσεις 2021 (υποδωδεκάμηνη περίοδος από 12.07.2021 έως 31.12.2021) και 2022 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2022	31.12.2021
Εισφορά μετόχων	224.608	200.329
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	62.185	18.563
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	3.694	2.682
Μεταφορά από ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	29	0
Λοιπές μεταβολές	(70)	0
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	13.167	3.033
Υπόλοιπο την 31.12.2021	303.612	224.608

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Στον κάτωθι πίνακα αναλύονται οι επενδύσεις σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα και γεωγραφική περιοχή:

(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2021								
	Ελλάδα			Κύπρος		Βουλγαρία		Όμιλος	
	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο	Καταστήματα	Καταστήματα	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο	
Εισφορά μετόχων	74.618	34.068	108.686	47.277	44.366	166.261	34.068	200.329	
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	18.563	0	18.563	0	0	18.563	0	18.563	

Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	2.596	12	2.576	106	0	2.670	12	2.682
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	129	1.469	1.599	651	784	1.564	1.469	3.033
Υπόλοιπο την 31.12.2021	95.874	35.550	131.424	48.034	45.150	189.058	35.550	224.608

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

31.12.2022								
	Ελλάδα			Κύπρος	Βουλγαρία	Όμιλος		
(ποσά σε € χιλ.)*	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο	Καταστήματα	Καταστήματα	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Εισφορά μετόχων	95.874	35.550	131.424	48.034	45.150	189.058	35.550	224.608
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	62.185	0	62.185	0	0	62.185	0	62.185
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	3.616	77	3.694	0	0	3.616	77	3.694
Μεταφορά από ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	29	0	29	0	0	29	0	29
Λοιπές μεταβολές	0	(70)	(70)	0	0	0	(70)	(70)
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	10.651	2.273	12.923	(207)	450	10.894	2.273	13.167
Υπόλοιπο την 31.12.2022	172.355	37.830	210.185	47.827	45.600	265.783	37.830	303.612

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς

Στον παρακάτω πίνακα αναλύονται οι επενδύσεις σε συγγενείς του Ομίλου:

Συγγενείς	Χώρα	Ποσοστό Συμμετοχής	31.12.2022	31.12.2021
MANTENKO AE	Ελλάδα	50%	3.408	3.151
POLIKENCO AE	Ελλάδα	50%	2.532	2.025
SEVAS TEN AE	Ελλάδα	50%	2.185	1.719
ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ	Ελλάδα	50%	3.017	0
Σύνολο			11.143	6.896

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Στον πίνακα που ακολουθεί, παρουσιάζεται η ανάλυση των επενδύσεων σε θυγατρικές της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι στον κατωτέρω πίνακα τα αναφερόμενα ποσά αφορούν το κόστος κτήσης και όχι την αξία συμμετοχής.

Θυγατρικές	Χώρα	Ποσοστό Συμμετοχής 2022	Κόστος Κτήσης ⁽¹⁾	
			31.12.2022	31.12.2021
TRADE ESTATES BULGARIA EAD	Βουλγαρία	100%	31.069	31.069
H.M. ESTATES CYPRUS	Κύπρος	100%	33.728	35.522
PENTHS ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ	Ελλάδα	100%	17.537	17.537
BERSENCO ΜΑΕ	Ελλάδα	100%	25.375	18.375
ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ	Ελλάδα	100%	37.448	0
VOLYRENCO ΜΑΕ	Ελλάδα	100%	6.351	0
Συγγενείς				
MANTENKO ΑΕ	Ελλάδα	50%	3.408	3.151
POLIKENCO ΑΕ	Ελλάδα	50%	2.532	2.025
SEVAS TEN ΑΕ	Ελλάδα	50%	2.185	1.719
PETΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ	Ελλάδα	50%	3.017	0
Σύνολο			162.650	109.398

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(1) Τυχόν μεταβολές στα ποσά μεταξύ των δύο περιόδων αφορά είτε την απομείωση αξίας συμμετοχής ή αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου που έλαβαν χώρα μετά την αρχική απόκτηση.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Στις 29.12.2022 η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας VOLYRENCO ΜΑΕ. Το κόστος της συμμετοχής ανήλθε σε ποσό έναντι ποσού €6.307 χιλ. και τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας ήταν ποσό €6.556 χιλ. ενώ, το ποσό της διαφοράς €204 χιλ. προσαύξησε την αξία του ακινήτου της. Η συναλλαγή λογιστικοποιήθηκε ως εξαγορά ενεργητικού. Για την απόκτηση της εταιρείας VOLYRENCO ΜΑΕ πραγματοποιήθηκαν επίσης έξοδα ποσού €44 χιλ.

Στις 18.02.2022 η Εταιρεία απέκτησε το 50% της εταιρείας ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ. Το κόστος της συμμετοχής ανήλθε σε ποσό €2.055 χιλ. ενώ, η αποτίμηση στη χρήση 2022 προσαύξησε την αξία της συμμετοχής κατά συνολικό ποσό €960 χιλ.

Στις 18.02.2022 η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ. Το κόστος της συμμετοχής ανήλθε σε ποσό €37.254 χιλ. και τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας ήταν ποσό €36.989 χιλ. ενώ, το ποσό της διαφοράς €265 χιλ. προσαύξησε την αξία του ακινήτου της. Η συναλλαγή λογιστικοποιήθηκε ως εξαγορά ενεργητικού. Για την απόκτηση της εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ καταβλήθηκε συμπληρωματικό τίμημα ποσού €194 χιλ.

Στις 31.12.2021 η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας BERSENCO ΜΑΕ με συνολικό τίμημα αγοράς ποσού €18,375 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων και των εξόδων απόκτησης) εκ των οποίων ποσό €17,3 εκατ. καταβλήθηκε ταμειακά ενώ προβλέπεται η καταβολή πρόσθετου ποσού €1 εκατ., το οποίο διακρατείται ως πιστούμενο τίμημα προς εξασφάλιση κάθε αξίωσης της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ.

Στις 20.12.2021 η Εταιρεία απέκτησε το 50% των εταιρειών ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ, ΡΟΛΙΚΕΝΚΟ ΑΕ και ΣΕΒΑΣ ΤΕΝ ΑΕ με τίμημα ποσού €3,3 εκατ., €2,1 εκατ. και €1,7 εκατ. αντίστοιχα από την HOUSEMARKET ΑΕ.

Στις 29.05.2023 η Εταιρεία απέκτησε το υπόλοιπο 50% της ΡΟΛΙΚΕΝΚΟ ΑΕ.

Οι συγγενείς εταιρείες ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ, ΣΕΒΑΣ ΤΕΝ ΑΕ και ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις» ανήλθε την 31.12.2022 σε €1.653 χιλ. και περιλαμβάνει κυρίως δοσμένες εγγυήσεις για μισθώσεις ακινήτων, δοσμένες λοιπές εγγυήσεις σε τρίτους και έξοδα που δεν έχουν πραγματοποιηθεί για την έκδοση δανείου της μητρικής εταιρείας, ενώ την 31.12.2021 ανήλθε σε €3.628 χιλ. και περιλαμβάνει κυρίως προκαταβολή ποσού €3,6 εκ. για την απόκτηση της εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε.

Απαιτήσεις από πελάτες

Το υπόλοιπο του λογαριασμού των απαιτήσεων από πελάτες ανήλθε την 31.12.2022 σε €1.738 χιλ. ενώ την 31.12.2021 ανήλθε σε €691 χιλ. και αποτελείται από μη ληξιπρόθεσμες και μη απομειωμένες εμπορικές απαιτήσεις, εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη και λοιπές απαιτήσεις.

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στον πίνακα που ακολουθεί, παρατίθεται η ανάλυση του λογαριασμού των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων του Ομίλου την 31.12.2021 και την 31.12.2022.

(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2022	31.12.2021
Ταμείο	2	4
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	14.522	11.085
Σύνολο	14.524	11.089

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις καταθέσεις προθεσμίας. Το υπόλοιπο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων του Ομίλου ανήλθε σε €14.524 χιλ. την 31.12.2022 και σε €11.089 την 31.12.2021. Σημειώνεται ότι τα προσωρινά αδιάθετα κεφάλαια των εταιρειών του Ομίλου επενδύονται σε βραχυπρόθεσμες προθεσμιακές καταθέσεις σε ευρώ. Το μέσο σταθμισμένο επιτόκιο καταθέσεων για τη χρήση 2022 ανήλθε στο 0,10% ενώ για το 2021 ανήλθε σε 0,01%.

Μετοχικό κεφάλαιο

Στις 31.12.2022 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν σε €138.821.902,40 διαιρούμενο σε 86.763.689 μετοχές ονομαστικής αξίας €1,60 η κάθε μία. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου.

Δανειακές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου την 31.12.2021 και την 31.12.2022 εμφανίζεται στον ακόλουθο πίνακα:

(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2022	31.12.2021
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	2.033	2.700
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	111.283	11.100
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης	0	28.500
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	113.316	42.300

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Η περίοδος αποπληρωμής των μακροπρόθεσμων δανείων κυμαίνεται από 1 – 7 έτη και το μέσο σταθμικό επιτόκιο του μακροπρόθεσμου δανεισμού του Ομίλου διαμορφώθηκε σε 2,92% την περίοδο από 01.01.2022 έως 31.12.2022 (12.07-31.12.2021: 2,38%). Το μέσο σταθμικό επιτόκιο του συνολικού δανεισμού του Ομίλου διαμορφώθηκε σε 2,96% την περίοδο από 12.07.2021 έως 31.12.2021. Η Εταιρεία είχε μηδενικές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης κατά την 31.12.2022. Οι αποπληρωμές και οι εισπράξεις των δανείων του Ομίλου την τρέχουσα περίοδο ανήλθαν αντίστοιχα σε ποσό €95.691 χιλ. (12.07 – 31.12.2021: €1.250 χιλ.) και €146.366 χιλ. (12.07 – 31.12.2021: €28.500 χιλ.). Οι αποπληρωμές και οι εισπράξεις των δανείων της Εταιρείας την τρέχουσα περίοδο ανήλθαν αντίστοιχα σε €61.630 χιλ. (12.07 – 31.12.2021: €0 χιλ.) και €146.366 χιλ. (12.07 – 31.12.2021: €28.500 χιλ.). Τα μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένου και του μέρους τους που είναι πληρωτέο εντός 12 μηνών, καλύπτουν κυρίως τις ανάγκες ανάπτυξης του Ομίλου και στις 31.12.2022 και 31.12.2021 περιλαμβάνουν τα ακόλουθα δάνεια:

31.12.2022		Ποσό σε € χιλ.	Ημερομηνία Έκδοσης	Διάρκεια
TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ομολογιακό	44.905	21.02.2022	2 έτη από την ημερομηνία έκδοσης
	Ομολογιακό	68.411	14.06.2022	7,5 έτη από την ημερομηνία έκδοσης (€2.033 χιλ. πληρωτέο την επόμενη χρήση)
Σύνολο		113.316		

31.12.2021		Ποσό σε € χιλ.	Ημερομηνία Έκδοσης	Διάρκεια
TRADE ESTATES BULGARIA EAD	Διμερές	13.800	05.12.2019	5 έτη από την ημερομηνία έκδοσης (€2.700 χιλ. πληρωτέο το οικονομικό έτος 2022)
Σύνολο		13.800		

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Η Εταιρεία έχει εκδώσει ομολογιακό δάνειο ποσού έως €150 εκ. δωδεκαετούς διάρκειας. Σκοπός του ως άνω δανείου είναι η αποπληρωμή του υπολοίπου υφιστάμενης έκδοσης της εταιρείας και της χρηματοδότησης των επενδυτικών της πλάνων. Το δάνειο περιέχει περιοριστικούς όρους και δεν έχει πραγματοποιηθεί κάποια εκταμίευση κατά την 31.12.2022. Για την έκδοση του δανείου έχουν πραγματοποιηθεί έξοδα ποσού €1.214 χιλ. τα οποία έχουν καταχωρηθεί στη γραμμή «Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις».

Το υπόλοιπο των βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου περιλαμβάνουν το βραχυπρόθεσμο μέρος των δανείων που χρησιμοποιούνται για τις δραστηριότητες του Ομίλου προκειμένου να καλύψουν κυρίως υποχρεώσεις προς προμηθευτές. Το μέσο σταθμικό επιτόκιο του βραχυπρόθεσμου δανεισμού κατά τη διάρκεια της χρήσης από 01.01.2022 έως 31.12.2022 ανήλθε σε 3,48% (12.07 – 31.12.2021: 3,24%).

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου την 31.12.2022 είναι κυμαινόμενου επιτοκίου (Euribor πλέον περιθωρίου). Ο Όμιλος προκειμένου να ελέγξει τις αρνητικές επιπτώσεις μιας πιθανής ανοδικής κίνησης των επιτοκίων, έχει συνάψει συμβόλαια ανταλλαγής επιτοκίων (IRS), μετατρέποντας μέρος του δανεισμού από κυμαινόμενο σε σταθερό επιτόκιο πέντε ετών. Σημειώνεται ότι μία μεταβολή κατά 1% του επιτοκίου δανεισμού του Ομίλου στις 31.12.2022, θα αύξανε (μειώνει) ισόποσα την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα κατά €1.133 χιλ. τη χρήση 2022 και €423 χιλ. τη χρήση 2021.

Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Η ανάλυση των υποχρεώσεων από μισθώσεις του Ομίλου την 31.12.2021 και την 31.12.2022 εμφανίζεται στον ακόλουθο πίνακα:

(ποσά σε € χιλ.)*	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	15.667	15.148
Προσθήκες	95	689
Μεταβολές (αυξήσεις, μειώσεις) αξίας μίσθωσης	(326)	0
Έξοδα τόκων για υποχρεώσεις μίσθωσης	326	153
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από μισθώσεις	(812)	(323)
Σύνολο	14.950	15.667

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Οι λήξεις από υποχρεώσεις από μισθώσεις παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα:

<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	31.12.2022	31.12.2021
Μέχρι 1 έτος	505	473
Από 1-5 έτη	1.720	1.968
Μετά από 5 έτη	12.725	13.227
Σύνολο	14.950	15.667

**Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις*

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης του Ομίλου ανήλθαν σε €14.445 χιλ. την 31.12.2022 και σε €15.195 χιλ. την 31.12.2021, ενώ το βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων μίσθωσης ανήλθε σε €505 χιλ. και σε €473 χιλ. αντίστοιχα.

Άλλες μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ο λογαριασμός των άλλων μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων ανήλθε σε €1.163 χιλ. την 31.12.2022 και αποτελείται από ληφθείσες εγγυήσεις που αφορούν εγγυήσεις για μισθώσεις ακινήτων ενώ την 31.12.2021 ανήλθε σε €1.311 χιλ. και αφορά σε εγγυήσεις συμφωνητικών εμπορικής μίσθωσης και υποχρέωσης επιστροφής αυτών στην περίπτωση λύσης μισθωτηρίων ποσού €311 χιλ. και ποσού €1.000 χιλ που αφορά σε πιστούμενο τίμημα για την απόκτηση της συμμετοχής σε θυγατρική.

Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η ανάλυση του υπολοίπου του λογαριασμού των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων την 31.12.2021 και την 31.12.2022:

<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	31.12.2022	31.12.2021
Προμηθευτές	919	254
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	71	38
Δεδουλευμένα έξοδα	806	302
Υποχρεώσεις από φόρους	561	396
Προκαταβολές πελατών	2	1
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	50	31
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	168	21
Χαρτόσημο μισθωμάτων και λοιποί φόροι	469	2
Λοιποί λογαριασμοί βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	36	2.510
Σύνολο	3.083	3.555

**Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις*

Το υπόλοιπο του λογαριασμού των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων του Ομίλου ανήλθε σε €3.083 χιλ. την 31.12.2022 και σε €3.555 χιλ. την 31.12.2021. Σημειώνεται ότι το κονδύλι στη γραμμή «Λοιποί λογαριασμοί βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων» αφορά κατά κύριο λόγο υποχρεώσεις προς τους προμηθευτές στα πλαίσια του υπό κατασκευή κτιρίου.

3.18.1.3 Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών Ομίλου

(ποσά σε € χιλ.)*	01.01-31.12.2022	12.07 - 31.12.2021
Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Καθαρά κέρδη προ φόρων	25.106	8.295
Πλέον / μείον προσαρμογές για		
Αποσβέσεις / Απομειώσεις	194	17
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(13.575)	(3.033)
Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	426	19
Αποτελέσματα (έσοδα - έξοδα - κέρδη και ζημίες) επενδυτικής δραστηριότητας	(1.253)	117
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	3.863	512
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμού κεφαλαίου κίνησης σχετικές με λειτουργικές δραστηριότητες:		
(Αύξηση)/μείωση λογαριασμών απαιτήσεων	(2.647)	(281)
Αύξηση / (μείωση) λογαριασμών υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	470	354
Χρεωστικοί τόκοι, τόκοι μισθώσεων και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(3.870)	(512)
Καταβεβλημένοι φόροι	(805)	(330)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	7.909	5.157
Επενδυτικές Δραστηριότητες		
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(383)	(56)
Βελτιώσεις Επενδυτικών Ακινήτων	(5.961)	(16)
Προκαταβολές Αγοράς Επενδυτικών Ακινήτων	(219)	(3.674)
Αγορές Θυγατρικών	(37.581)	(17.375)
Αγορές συγγενών	(3.042)	(7.013)
Τόκοι εισπραχθέντες	79	0
Μερίσματα εισπραχθέντα	0	0
Χορηγηθέντα δάνεια σε θυγατρικές και συγγενείς	(2.326)	0
Εισπραχθέντα δάνεια από θυγατρικές και συγγενείς	0	0
Σύνολο (εκροών) / εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(49.433)	(28.133)
Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες		
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	5
Πληρωμή εξόδων που αφορούν την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	(23)	(7)
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	146.366	28.500
Εξοφλήσεις δανείων	(95.691)	(1.250)
Μερίσματα πληρωθέντα	(5.206)	0
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από μισθώσεις	(486)	(170)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου κατά την απόκτηση θυγατρικών	0	6.987
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	44.960	34.065

Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα χρηματικά διαθέσιμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	3.435	11.089
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	11.089	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	14.524	11.089

**Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Σχολιασμός των ταμειακών ροών του Ομίλου παρατίθενται στην ενότητα 3.10.2 «Ρευστότητα» του Ενημερωτικού Δελτίου.

3.18.1.4 Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Ομίλου

(ποσά σε € χιλ.)*	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Παγίων	Αποθεμ. συναλ. διαφορών από μετατροπή Καταστ. Οικον. Θέσης σε Ξ.Ν.	Αδιανέμητα κέρδη / (Συσσωρευμένες ζημιές)	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Εισφορά μετόχων	173.527	-	3.237	-	-	-	176.765
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου							
Καθαρά κέρδη	-	-	-	-	-	7.801	7.801
Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσων αντιστάθμισης ταμειακών ροών	-	-	39	-	-	-	39
Αναλογιστικές (ζημιές) κέρδη επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	-	-	-	-	-	(1)	(1)
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων	-	-	39	-	-	(1)	38
Συγκεντρωτικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	39	-	-	7.800	7.839
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απευθείας στην καθαρή θέση							
Αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών	-	-	3	-	-	-	3
Καθαρό εισόδημα καταχωρημένο απευθείας στην κατ. Μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	-	-	-	-	-	247	247
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	-	-	3	-	-	247	250
Υπόλοιπο την 31.12.2021	173.527	-	3.279	-	-	8.046	184.853
Υπόλοιπο την 01.01.2022	173.527	-	3.279	-	-	8.046	184.853
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου							
Καθαρά κέρδη	-	-	-	-	-	24.006	24.006
Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσων αντιστάθμισης ταμειακών ροών	-	-	6.863	-	-	-	6.863

Αναλογιστικές (ζημιές)/κέρδη επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	-	-	-	-	-	3	3
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων/(ζημιών)	-	-	6.863	-	-	3	6.866
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα/(ζημιές) μετά από φόρους	-	-	6.863	-	-	24.009	30.872
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απ' ευθείας στην καθαρή θέση							
Αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών	-	-	423	-	-	-	423
Σχηματισμός αποθεματικού	(34.705)	-	34.705	-	-	-	-
Καθαρό εισόδημα καταχωρημένο απευθείας στην κατ.μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	-	(34)	-	-	-	(15)	(49)
Μερίσματα	-	-	-	-	-	(5.206)	(5.206)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	(34.705)	(34)	35.129	-	-	(5.221)	(4.832)
Υπόλοιπο την 31.12.2022	138.822	(34)	45.271	-	-	26.835	210.894

**Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις*

3.18.2 Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες της Περιόδου από 01.01.2023 έως 30.06.2023

Στην παρούσα ενότητα περιλαμβάνονται ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες της περιόδου από 01.01.2023 έως 30.06.2023, όπως αυτές αποτυπώνονται στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Σημειώνεται ότι οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τη περίοδο 01.01-30.06.2022 που παρατίθενται στην ενότητα αυτή, είναι εκείνες που δημοσιεύονται ως συγκριτικά στοιχεία στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Οι Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 31.08.2023. Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες που παρουσιάζονται στην παρούσα ενότητα θα πρέπει να διαβάζονται συναρτήσει των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων των οποίων αποτελούν μέρος και οι οποίες είναι διαθέσιμες στην ακόλουθη ηλεκτρονική διεύθυνση: <https://trade-estates.com/financial-results/financial-results-trade-estates-reic/>. Σημειώνεται ότι στη σχετική έκθεση επισκόπησης της περιόδου από 01.01.2023 έως 30.06.2023 διατυπώνεται γνώμη χωρίς επιφύλαξη.

3.18.2.1 Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων της Περιόδου από 01.01.2023 έως 30.06.2023 και συγκριτικά στοιχεία για την περίοδο 01.01-30.06.2022

(ποσά σε € χιλ.)*	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	10.774	8.817
Λοιπά έσοδα	1.028	421
Σύνολο Εσόδων	11.802	9.238
Καθαρά κέρδη από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	9.014	7.423
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.002)	(801)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(522)	(509)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(1.163)	(370)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(873)	(587)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(128)	(87)
Λειτουργικά κέρδη	17.127	14.308
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	523	44
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(3.527)	(1.590)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	386	761
Κέρδη προ φόρων	14.509	13.522
Φόρος	(1.118)	(462)
Κέρδη μετά φόρων	13.391	13.061
Κέρδη Χρήσεως	13.391	13.061
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή – βασικά (σε €)	0,1530	0,1505
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή – απομειωμένα (σε €)	0,1530	0,1505
Καθαρά κέρδη (Α)	13.391	13.061
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/ (ζημίες)		
Λοιπά Εισοδήματα/Συνολικές Ζημιές που δύναται να μεταφερθούν στα αποτελέσματα		
Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσω αντιστάθμισης ταμειακών ροών	(204)	3.385
Σύνολο λοιπών συνολικών (ζημιών)/εισοδημάτων που μεταφέρονται στα αποτελέσματα	(204)	3.385
Λοιπά εισοδήματα / (ζημίες) που δε μεταφέρονται στα αποτελέσματα		
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Β)	(204)	3.385
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Α)+(Β)	13.188	16.445
Τα συγκεντρωτικά εισοδήματα κατανομονται σε:		
Ιδιοκτήτες μητρικής	13.188	16.445

(ποσά σε € χιλ.)*	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022
Συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Α)+(Β)	13.188	16.445

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Σύνολο εσόδων

Το σύνολο των εσόδων του Ομίλου κατά την περίοδο από 01.01-30.06.2023 ανήλθε σε €11.802 χιλ. ενώ για την περίοδο 01.01-30.06.2022 διαμορφώθηκε σε €9.238 χιλ. και προέρχεται κυρίως από έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων καθώς και από έσοδα κοινοχρήστων τα οποία προκύπτουν από επανατιμολόγηση δαπανών που πραγματοποιούνται για λογαριασμό των μισθωτών.

Ο Όμιλος διακρίνει τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου στους κάτωθι επιχειρηματικούς τομείς ανάλογα με την χρήση κάθε ακινήτου και την προέλευση του μισθώματος:

- τομέας καταστημάτων
- τομέας αποθηκών

Τα αποτελέσματα των λειτουργικών τομέων κατά την περίοδο 01.01.2023 έως 30.06.2023 και κατά την περίοδο 01.01.2022 έως 30.06.2022 για τον Όμιλο παρουσιάζονται στους κάτωθι πίνακες:

01.01-30.06.2023			
(ποσά σε €χιλ.)	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	9.297	1.477	10.774
Λοιπά έσοδα	916	112	1.028
Σύνολο Εσόδων	10.213	1.589	11.802
Καθαρά κέρδη από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	7.702	1.312	9.014
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(864)	(138)	(1.002)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(442)	(81)	(522)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(674)	(489)	(1.163)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(610)	(263)	(873)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(80)	(48)	(128)
Λειτουργικά κέρδη	15.245	1.882	17.127
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	488	35	523
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(3.527)	0	(3.527)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες	429	(43)	386
Κέρδη προ φόρων	12.635	1.874	14.509
Φόρος	(1.118)	0	(1.118)
Κέρδη μετά φόρων	11.517	1.874	13.391

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

01.01-30.06.2022			
(ποσά σε €χιλ.)	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	7.420	1.398	8.817
Λοιπά έσοδα	324	96	421
Σύνολο Εσόδων	7.744	1.494	9.238
Καθαρά κέρδη από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	5.637	1.786	7.423
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(702)	(99)	(801)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(432)	(77)	(509)

Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(221)	(149)	(370)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(382)	(205)	(587)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(50)	(36)	(87)
Λειτουργικά κέρδη	11.594	2.714	14.308
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	39	5	44
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(1.590)	0	(1.590)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες	21	740	761
Κέρδη προ φόρων	10.063	3.459	13.522
Φόρος	(462)	0	(462)
Κέρδη μετά φόρων	9.601	3.459	13.061

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Τα έσοδα του Ομίλου για τις περιόδους 01.01-30.06.2023 και 01.01-30.06.2022 προκύπτουν κατά κύριο λόγο από τα έσοδα από μισθώματα των καταστημάτων ενώ μικρότερο ποσοστό των εσόδων προκύπτει από τις αποθήκες.

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως στον ευρύτερο Ευρωπαϊκό χώρο με κύρια χώρα δραστηριότητας την Ελλάδα και πρόσθετα χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης (Βουλγαρία και Κύπρος). Τα αποτελέσματα ανά γεωγραφικό τομέα κατά τις περιόδους 01.01-30.06.2023 και 01.01- 30.06.2022 για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

	01.01-30.06.2023			
(ποσά σε €χιλ.)	Ελλάδα	Κύπρος	Βουλγαρία	Όμιλος
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	7.384	1.615	1.775	10.774
Λοιπά έσοδα	911	18	99	1.028
Σύνολο Εσόδων	8.294	1.633	1.874	11.802
Καθαρά κέρδη από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	6.945	319	1.750	9.014
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(983)	(12)	(7)	(1.002)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(379)	(1)	(143)	(522)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(1.145)	(18)	0	(1.163)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(829)	(38)	(6)	(873)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(128)	0	0	(128)
Λειτουργικά κέρδη	11.775	1.883	3.469	17.127
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	523	0	0	523
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(3.366)	(157)	(4)	(3.527)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες	386	0	0	386
Κέρδη προ φόρων	9.318	1.726	3.465	14.509
Φόρος	(634)	(172)	(313)	(1.118)
Κέρδη μετά φόρων	8.685	1.554	3.152	13.391

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

01.01-30.06.2022				
<i>(ποσά σε €χιλ.)</i>	Ελλάδα	Κύπρος	Βουλγαρία	Όμιλος
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	5.525	1.568	1.724	8.817
Λοιπά έσοδα	336	0	85	421
Σύνολο Εσόδων	5.862	1.568	1.808	9.238
Καθαρά κέρδη από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	7.882	(527)	69	7.423
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(788)	(12)	(2)	(801)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(382)	(1)	(126)	(509)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(353)	(17)	0	(370)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(535)	(19)	(33)	(587)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(87)	0	0	(87)
Λειτουργικά κέρδη	11.599	992	1.717	14.308
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	7	0	37	44
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(1.252)	(161)	(178)	(1.590)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες	761	0	0	761
Κέρδη προ φόρων	11.116	831	1.575	13.522
Φόρος	(133)	(106)	(223)	(462)
Κέρδη μετά φόρων	10.982	726	1.353	13.061

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Όπως προκύπτει από τον παραπάνω πίνακα, τα έσοδα του Ομίλου για την περίοδο 01.01-30.06.2023 προκύπτουν κατά 69% από τη δραστηριότητα στην Ελλάδα και κατά 31% από τις άλλες χώρες της Νοτιανατολικής Ευρώπης (16% από την Βουλγαρία και 15% από την Κύπρο) ενώ για την περίοδο 01.01-30.06.2022 προκύπτουν κατά 63,4% από τη δραστηριότητα στην Ελλάδα και κατά 36,6% από τις άλλες χώρες της Νοτιανατολικής Ευρώπης (19,6% από την Βουλγαρία και 17% από την Κύπρο).

Λοιπά έσοδα

Τα λοιπά έσοδα του Ομίλου για την περίοδο 01.01-30.06.2023 ανήλθαν σε €1.028 χιλ. ενώ για την περίοδο 01.01-30.06.2022 ανήλθαν σε €421 χιλ. Τα λοιπά έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα κοινοχρήστων τα οποία προκύπτουν από επανατιμολόγηση δαπανών που πραγματοποιούνται για λογαριασμό των μισθωτών.

Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Η ανάλυση των αμοιβών και εξόδων προσωπικού του Ομίλου κατά τη διάρκεια των εξεταζόμενων περιόδων, παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	01.01-30.06.2023	01.01 – 30.06.2022
Μισθοί & Ημερομίσθια	435	237
Εργοδοτικές Εισφορές	74	51
Παροχή σε εργαζομένους λόγω συνταξιοδότησης	37	16
Παροχές σε εργαζομένους	436	35
Έκτακτες αμοιβές προσωπικού	182	32
Σύνολο	1.163	370

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Οι αμοιβές και τα έξοδα προσωπικού ανήλθαν σε €1.163 χιλ. κατά την περίοδο 01.01-30.06.2023 ενώ κατά την περίοδο 01.01-30.06.2022 ανήλθαν σε €370 χιλ. Σημειώνεται ότι, ο αριθμός του απασχολούμενου ανθρώπινου δυναμικού του Ομίλου ανήλθε σε 13 άτομα την 30.06.2023 ενώ την 30.06.2022 ανήλθε σε 9 άτομα. Η αύξηση των αμοιβών και των εξόδων προσωπικού οφείλεται κυρίως στην αύξηση του απασχολούμενου προσωπικού καθώς και στην αναγνώριση έξοδου αναφορικά με την αποτίμηση του προγράμματος δωρεάν διάθεσης μετοχών που έχει καταχωρηθεί στη γραμμή Παροχές σε Εργαζομένους

Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα

Η ανάλυση των λοιπών λειτουργικών εξόδων του Ομίλου κατά τη διάρκεια των εξεταζόμενων περιόδων, παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

(ποσά σε € χιλ.)*	01.01-30.06.2023	01.01 – 30.06.2022
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	92	41
Αμοιβές μελών Δ.Σ. και Επιτροπών	132	132
Αμοιβές τρίτων	315	315
Συνδρομές	18	14
Έξοδα ασφάλισης	2	2
Λοιπά έξοδα	315	82
Σύνολο	873	587

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα ανήλθαν σε €873 χιλ. την περίοδο 01.01-30.06.2023 ενώ κατά την περίοδο 01.01-30.06.2022 ανήλθαν σε €587 χιλ. Σημειώνεται ότι στο κονδύλι «Αμοιβές τρίτων» περιλαμβάνονται κυρίως αμοιβές ελεγκτών, δικηγόρων και λοιπών συμβούλων. Η αύξηση των λοιπών λειτουργικών εξόδων οφείλεται κυρίως σε αυξημένες αμοιβές τρίτων και λοιπών εξόδων.

Λειτουργικά κέρδη

Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για την περίοδο 01.01-30.06.2023 ανήλθαν σε €17.127 χιλ. αυξημένα κατά 19,7% σε σύγκριση με την περίοδο 01.01-30.06.2022 όπου ανήλθαν σε €14.308 χιλ. Τα λειτουργικά κέρδη συμπεριλαμβάνουν και την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία όπως αυτή προέκυψε από την εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου.

Φόρος ακίνητης περιουσίας

Σύμφωνα με τον ν.4223/2013 επιβάλλεται Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) στα ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή κάθε είδους νομικές οντότητες την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους. Ο φόρος αυτός επιβάλλεται στα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης και της επιφάνειας επί του ακινήτου. Επίσης, επιβάλλεται και στα εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα της αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής, που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων.

Ο κύριος φόρος υπολογίζεται με βάση τη γεωγραφική θέση, την επιφάνεια, τη χρήση, την παλαιότητα, τον όροφο και τον αριθμό προσώπων του κτίσματος και επιβάλλεται στα φυσικά και νομικά πρόσωπα.

Ο συμπληρωματικός φόρος επιβάλλεται μόνο στα νομικά πρόσωπα και υπολογίζεται με συντελεστή πέντε και μισό τοις χιλίοις (5,5%) στην αξία των δικαιωμάτων που προαναφέρθηκαν, ενώ για τα ακίνητα τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση κάθε είδους επιχειρηματικής δραστηριότητας, ανεξαρτήτως αντικειμένου εργασιών, ο συμπληρωματικός φόρος υπολογίζεται με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1%).

Για τα ακίνητα που βρίσκονται εκτός Ελλάδος (Κύπρος, Βουλγαρία) εφαρμόζονται οι αντίστοιχες εθνικές διατάξεις που αφορούν στην φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας.

Ο φόρος ακίνητης περιουσίας του Ομίλου αναλύεται ως εξής για τις εξεταζόμενες περιόδους:

(ποσά σε € χιλ.)*	01.01-30.06.2023	01.01-30.06.2022
Αναλογία Φόρου Α' Εξαμήνου	(522)	(509)
Σύνολο	(522)	(509)

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Καθαρά κέρδη χρήσης

Ως αποτέλεσμα των προαναφερόμενων, τα καθαρά κέρδη του Ομίλου της περιόδου 01.01-30.06.2023 ανήλθαν σε €13.391 ενώ κατά την περίοδο 01.01- 30.06.2022 ανήλθαν σε €13.061 χιλ.

3.18.2.2 Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης Ομίλου της 30.06.2023 και συγκριτικά στοιχεία της 31.12.2022

(ποσά σε € χιλ.)*	30.06.2023	31.12.2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού		
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	323	308
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	277	312
Επενδύσεις σε ακίνητα	344.718	303.612
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	102	65
Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς	9.023	11.143
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	577	1.653
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	7.020	7.264
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων ενεργητικού	362.040	324.357
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού		
Φόρος εισοδήματος εισπρακτέος	88	95
Απαιτήσεις απο πελάτες	617	1.738
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	2.959	1.561
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	2.239	2.039
Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα	14.347	14.524
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	20.251	19.958
Σύνολο Ενεργητικού	382.291	344.315
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής		
Μετοχικό κεφάλαιο	144.825	138.822
Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	1.963	(34)
Αποθεματικά	45.474	45.271
Αδιανέμητα κέρδη	32.752	26.835
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής	225.014	210.894
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	225.014	210.894
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		

(ποσά σε € χιλ.)*	30.06.2023	31.12.2022
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	129.115	111.283
Υποχρεώσεις μίσθωσης	14.220	14.445
Παροχές προσωπικού	18	17
Αναβαλλόμενοι φόροι	945	701
Άλλες μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.194	1.163
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	145.492	127.608
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης	2.500	0
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	2.033	2.033
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων μίσθωσης	513	505
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	659	191
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.080	3.083
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	11.785	5.813
Σύνολο Υποχρεώσεων	157.277	133.421
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	382.291	344.315

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Παρακάτω ακολουθεί ανάλυση των σημαντικότερων μεγεθών του ενοποιημένου ισολογισμού για την 30.06.2023.

Επενδύσεις σε ακίνητα

Το υπόλοιπο του λογαριασμού Επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου την 30.06.2023 διαμορφώθηκε σε €344.718 χιλ. αυξημένο κατά 14% σε σύγκριση με την 31.12.2022 κυρίως λόγω των προσθηκών επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών και των άμεσων αποκτήσεων επενδυτικών ακινήτων. Η κίνηση του εν λόγω λογαριασμού για την περίοδο 01.01-30.06.2023 και 01.01-31.12.2022 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

(ποσά σε € χιλ.)*	30.06.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο Έναρξης Περιόδου	303.612	224.608
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	7.322	62.185
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	21.662	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	3.143	3.694
Μεταφορά από ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	29
Λοιπές μεταβολές	(15)	(70)
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	8.995	13.167
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	344.718	303.612

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Στον κάτωθι πίνακα αναλύονται οι επενδύσεις σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα κατά την 30.06.2023 και κατά την 31.12.2021:

30.06.2023			
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Υπόλοιπο Έναρξης Περιόδου	265.783	37.830	303.612
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	7.322	0	7.322
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	13.524	8.137	21.662
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	3.143	0	3.143
Λοιπές μεταβολές	(15)	0	(15)
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	7.683	1.312	8.995
Υπόλοιπο την 30.06.2023	297.440	47.278	344.718

**Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις*

31.12.2022			
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Υπόλοιπο Έναρξης Περιόδου	189.058	35.550	224.608
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	62,185	0	62,185
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	3,616	77	3,694
Μεταφορά από ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	29	0	29
Λοιπές μεταβολές	0	(70)	(70)
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	10.894	2.273	13.167
Υπόλοιπο την 31.12.2022	265.783	37.830	303.612

**Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις*

Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς

Στον πίνακα που ακολουθεί, παρουσιάζονται οι επενδύσεις σε συγγενείς του Ομίλου κατά την 30.06.2023 και την 31.12.2022:

Συγγενείς	Χώρα	Ποσοστό Συμμετοχής 30.06.2023	30.06.2023	31.12.2022
MANTENKO AE	Ελλάδα	50%	3.904	3.408
POLIKENCO AE	Ελλάδα	50%	-	2.532
SEVAS TEN AE	Ελλάδα	50%	2.144	2.185
ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ	Ελλάδα	50%	2.975	3.017
Σύνολο			9.023	11.143

Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Στον πίνακα που ακολουθεί, παρουσιάζεται η ανάλυση των επενδύσεων σε θυγατρικές της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι στον κατωτέρω πίνακα τα αναφερόμενα ποσά αφορούν το κόστος κτήσης και όχι την αξία συμμετοχής.

Θυγατρικές	Χώρα	Ποσοστό Συμμετοχής 30.06.2023	Κόστος Κτήσης ⁽¹⁾	
			30.06.2023	31.12.2022
TRADE ESTATES BULGARIA EAD	Βουλγαρία	100%	31.069	31.069
H.M. ESTATES CYPRUS	Κύπρος	100%	33.728	33.728
PENTHS ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ	Ελλάδα	100%	17.537	17.537
BERSENCO ΜΑΕ	Ελλάδα	100%	25.375	25.375
ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	100%	37.448	37.448
VOLYRENCO ΜΑΕ	Ελλάδα	100%	6.351	6.351
POLIKENCO ΑΕ	Ελλάδα	100%	6.781	-
Συγγενείς				
MANTENKO ΑΕ	Ελλάδα	50%	3.904	3.408
POLIKENCO ΑΕ	Ελλάδα	50%	-	2.532
SEVAS TEN ΑΕ	Ελλάδα	50%	2.144	2.185
PETΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ	Ελλάδα	50%	2.975	3.017
Σύνολο			167.311	162.650

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις. (1) Τυχόν μεταβολές στα ποσά μεταξύ των δύο περιόδων αφορά είτε την απομείωση αξίας συμμετοχής ή αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου που έλαβαν χώρα μετά την αρχική απόκτηση.
Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Στις 29.06.2023 η Εταιρεία απέκτησε το υπόλοιπο 50% των μετοχών της εταιρείας POLIKENCO ΑΕ. Το συνολικό κόστος της συμμετοχής ανήλθε σε ποσό €6.781 χιλ. και τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας ήταν ποσό €6.800 χιλ. ενώ, το ποσό της διαφοράς €19 χιλ. προσαύξησε την αξία του ακινήτου της. Η συναλλαγή λογιστικοποιήθηκε ως εξαγορά ενεργητικού.

Οι συγγενείς εταιρείες MANTENKO ΑΕ, SEVAS TEN ΑΕ και PETΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Απαιτήσεις από πελάτες

Ο λογαριασμός των απαιτήσεων από πελάτες ανήλθε την 30.06.2023 σε €617 χιλ. ενώ την 31.12.2022 ανήλθε σε €1.738 χιλ. και προέρχεται κυρίως από οφειλόμενα μισθώματα και κοινόχρηστα από τους μισθωτές των ακινήτων.

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά και τις καταθέσεις. Το υπόλοιπο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων του Ομίλου ανήλθε σε €14.347 χιλ. την 30.06.2023 ενώ την 31.12.2022 ανήλθε σε €14.524 χιλ.

Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο την 30.06.2023 ανερχόταν σε €144.825.011,20 διαιρούμενο σε 90.515.632 μετοχές ονομαστικής αξίας €1,60 η κάθε μία. Το μετοχικό κεφάλαιο την 31.12.2022 ανερχόταν σε €138.821.902,40 διαιρούμενο σε 86.763.689 μετοχές ονομαστικής αξίας €1,60 η κάθε μία.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 24.05.2023, αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των €6.003.108,80 με εισφορά σε είδος και έκδοση 3.751.943 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €1,60 εκάστης και με τιμή διάθεσης €2,13222 εκάστη.

Σημειώνεται ότι η ανωτέρω αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε με εισφορά οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 45.408,04 τ.μ. και υφιστάμενων κτιρίων βιομηχανικών αποθηκών συνολικής

επιφάνειας 16.641,81 τ.μ. στην Ελευσίνα από την AUTOHELLAS (βλ. αναλυτικά ενότητα 3.4.2 «Σημαντικά Γεγονότα στην Εξέλιξη του Ομίλου»).

Δανειακές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου την 30.06.2023 και την 31.12.2022 εμφανίζεται στον ακόλουθο πίνακα:

(ποσά σε € χιλ.)*	30.06.2023	31.12.2022
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων (α)	2.033	2.033
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις (β)	129.115	111.283
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις (α+β) (γ)	131.148	113.316
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης (δ)	2.500	0
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων (γ + δ)	133.648	113.316

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Η περίοδος αποπληρωμής των μακροπρόθεσμων δανείων κυμαίνεται από 1 – 12 έτη και το μέσο σταθμικό επιτόκιο του μακροπρόθεσμου δανεισμού του Ομίλου διαμορφώθηκε σε 5% την περίοδο από 01.01.2023 έως 30.06.2023. Οι αποπληρωμές και οι εισπράξεις δανείων την περίοδο από 01.01.2023 έως 30.06.2023 ανήλθαν αντίστοιχα σε ποσό €51.048 χιλ. και €72.500 χιλ. (01.01-30.06.2022: €50.287 χιλ. και €99.761 αντίστοιχα).

Τα μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένου και του μέρους τους που είναι πληρωτέο εντός 12 μηνών, καλύπτουν κυρίως τις ανάγκες ανάπτυξης του Ομίλου και στις 30.06.2023 και 31.12.2022 αντίστοιχα περιλαμβάνουν τα ακόλουθα δάνεια:

30.06.2023		Ποσό σε χιλ. ευρώ	Ημερομηνία Έκδοσης	Διάρκεια
TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ομολογιακό	63.754	29.05.2023	12 έτη από την ημερομηνία έκδοσης
	Ομολογιακό	67.394	14.06.2022	7,5 έτη από την ημερομηνία έκδοσης
Σύνολο		131.148		

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

31.12.2022		Ποσό σε χιλ. ευρώ	Ημερομηνία Έκδοσης	Διάρκεια
TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ομολογιακό	44.905	21.02.2022	2 έτη από την ημερομηνία έκδοσης
	Ομολογιακό	68.411	14.06.2022	7,5 έτη από την ημερομηνία έκδοσης (€2.033 χιλ. πληρωτέο την επόμενη χρήση)
Σύνολο		113.316		

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Οι βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου περιλαμβάνουν το βραχυπρόθεσμο μέρος των δανείων που χρησιμοποιούνται για τις δραστηριότητες του Ομίλου προκειμένου να καλύψουν κυρίως υποχρεώσεις προς προμηθευτές. Η εταιρεία είχε μηδενικές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης κατά την 30.06.2023.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου την 30.06.2023 είναι κυμαινόμενου επιτοκίου (Euribor πλέον περιθωρίου). Σε ένα περιβάλλον παρατεταμένης παγκόσμιας επιβράδυνσης και υψηλού πληθωρισμού, οι αρμόδιες νομισματικές αρχές

προβαίνουν στην εφαρμογή πολιτικών ελέγχου της αύξησης του πληθωρισμού που τροφοδοτείται από τις επιπτώσεις των αυξήσεων της τιμής ενέργειας και της διαταραχής της εφοδιαστικής αλυσίδας.

Κατά τη χρήση 2022 η Εταιρεία προχώρησε σε αντιστάθμιση ταμειακών ροών μέσω ανταλλαγής ταμειακών ροών μεταβλητού επιτοκίου (βασιζόμενες στο Euribor 3 μηνών άνω των 50 μονάδων βάσης) με ταμειακές ροές σταθερού επιτοκίου, μέσω παραγώγου. Οι αντισταθμιζόμενες ταμειακές ροές είναι οι 3μηνιαίες πληρωμές τόκων στο πλαίσιο της ανωτέρω ομολογιακής έκδοσης, οι οποίες ξεκίνησαν να αντισταθμίζονται για επιτοκιακό κίνδυνο μετά τις 28.02.2023, με την πρώτη πληρωμή τόκων (που είναι μέρος της σχέσης αντιστάθμισης) να πραγματοποιείται στις 29.05.2023 και η τελευταία στις 28.02.2028. Η συναλλαγή είχε πραγματοποιηθεί στις 24.02.2022 με μηδενικό τίμημα. Η σχέση αντιστάθμισης (με την χρήση παραγώγου μελλοντικών ταμειακών ροών) αξιολογήθηκε ως αρκούτσας αποτελεσματική (χρησιμοποιώντας για σκοπούς επιμέτρησης της αναποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης παράγωγο με όρους συναφείς με τους κρίσιμους όρους του αντισταθμισμένου στοιχείου - αυτό συνήθως αναφέρεται ως «υποθετικό παράγωγο»). Η αναγνώριση και επιμέτρηση του παραγώγου στις οικονομικές καταστάσεις εξαμήνου του 2023 περιγράφεται στη σημείωση 12. Ο Όμιλος δεν έχει άλλα παράγωγα.

Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Η ανάλυση των υποχρεώσεων από μισθώσεις του Ομίλου την 30.06.2023 και την 31.12.2022 εμφανίζεται στον ακόλουθο πίνακα:

(ποσά σε € χιλ.)*	30.06.2023	31.12.2022
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	14.950	15.667
Προσθήκες	41	95
Μεταβολές (αυξήσεις, μειώσεις) αξίας μίσθωσης	(7)	(326)
Έξοδα τόκων για υποχρεώσεις μίσθωσης	160	326
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από μισθώσεις	(411)	(812)
Σύνολο	14.732	14.950

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Οι λήξεις από υποχρεώσεις από μισθώσεις παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα:

(ποσά σε € χιλ.)*	30.06.2023	31.12.2022
Μέχρι 1 έτος	513	505
Από 1-5 έτη	1.697	1.720
Μετά από 5 έτη	12.523	12.725
Σύνολο	14.732	14.950

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης του Ομίλου ανήλθαν σε €14.220 χιλ. την 30.06.2023, ενώ το βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων μίσθωσης ανήλθε σε €513 χιλ.

Άλλες μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ο λογαριασμός των άλλων μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων ανήλθε σε €1.194 χιλ. την 30.06.2023 ενώ την 31.12.2022 ανήλθε σε €1.163 χιλ. και αφορά στο σύνολο τους εγγυήσεις συμφωνητικών εμπορικής μίσθωσης και υποχρέωσης επιστροφής αυτών στην περίπτωση λύσης μισθωτηρίων.

3.18.2.3 Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών Ομίλου για την περίοδο 01.01.2023 έως 30.06.2023 και συγκριτικά στοιχεία για την εξαμήνη περίοδο 01.01.2022 έως 30.06.2022

(ποσά σε € χιλ.)*	01.01-30.06.2023	01.01- 30.06.2022
Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Καθαρά κέρδη προ φόρων	14.509	13.522
Πλέον / μείον προσαρμογές για		
Αποσβέσεις / Απομειώσεις	128	87
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(9.014)	(7.423)
Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	408	12
Συναλλαγματικές διαφορές	3	0
Αποτελέσματα (έσοδα - έξοδα - κέρδη και ζημίες) επενδυτικής δραστηριότητας	(422)	(805)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	3.359	1.590
(Αύξηση) λογαριασμών απαιτήσεων	(161)	(2.830)
Αύξηση / (μείωση) λογαριασμών υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	328	605
Χρεωστικοί τόκοι, τόκοι μισθώσεων και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(3.227)	(1.563)
Καταβεβλημένοι φόροι	(345)	(85)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	5.568	3.110
Επενδυτικές Δραστηριότητες		
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(78)	(215)
Αγορές Επενδυτικών Ακινήτων	(13.662)	(0)
Βελτιώσεις Επενδυτικών Ακινήτων	(2.963)	(5.281)
Προκαταβολές Αγοράς Επενδυτικών Ακινήτων	(180)	0
Αγορές Θυγατρικών	(3.030)	(31.036)
Αγορές συγγενών	(1.112)	(2.104)
Τόκοι Εισπραχθέντες	35	44
Μερίσματα Εισπραχθέντα	0	0
Χορηγηθέντα Δάνεια σε θυγατρικές και συγγενείς	(85)	(1.816)
Εισπραχθέντα δάνεια από θυγατρικές και συγγενείς	0	0
Σύνολο (εκροών) / εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(21.074)	(40.407)
Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες		
Πληρωμή εξόδων που αφορούν την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	(17)
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	72.500	99.761
Εξοφλήσεις δανείων	(51.048)	(50.287)
Μερίσματα Πληρωθέντα	(5.872)	0
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από μισθώσεις	(251)	(241)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	15.329	49.215

<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	01.01-30.06.2023	01.01- 30.06.2022
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα χρηματικά διαθέσιμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	(177)	11.918
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	14.524	11.089
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	14.347	23.007

**Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.*

Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Σχολιασμός των ταμειακών ροών του Ομίλου παρατίθενται στην ενότητα 3.10.2 «Ρευστότητα» του Ενημερωτικού Δελτίου.

3.18.2.4 Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Ομίλου για την περίοδο 01.01- 30.06.2023 και συγκριτικά στοιχεία για την περίοδο 01.01-30.06.2022

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων για την περίοδο 01.01-30.06.2023							
(ποσά σε € χιλ.)*	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Παγίων	Αποθεμ. συναλ. διαφορών από μετατροπή Καταστ. Οικον. Θέσης σε Ξ.Ν.	Αδιανέμητα κέρδη / (Συσσωρευμένες ζημιές)	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01.01.2023	138.822	(34)	45.271	0	0	26.835	210.894
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) περιόδου							
Καθαρά κέρδη	0	0	0	0	0	13.391	13.391
Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσω αντιστάθμισης ταμειακών ροών	0	0	(204)	0	0	0	(204)
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων/ (ζημιών)	0	0	(204)	0	0	0	(84)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα/ (ζημιές) μετά από φόρους	0	0	(204)	0	0	13.391	13.188
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απευθείας στην καθαρή θέση							
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	6.003	1.997	0	0	0	0	8.000
Αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών	0	0	407	0	0	0	407
Μερίσματα	0	0	0	0	0	(7.474)	(7.474)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	6.003	1.997	407	0	0	(7.474)	932
Υπόλοιπο την 30.06.2023	144.825	1.963	45.474	0	0	32.752	225.014

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
 Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων για την περίοδο 01.01-30.06.2022							
(ποσά σε € χιλ.)*	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Παγίων	Αποθεμ. συναλ. διαφορών από μετατροπή Καταστ. Οικον. Θέσης σε Ξ.Ν.	Αδιανέμητα κέρδη / (Συσσωρευμένες ζημιές)	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01.01.2022	173.527	0	3.279	0	0	8.046	184.853
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) περιόδου							
Καθαρά κέρδη	0	0	0	0	0	13.061	13.061
Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσω αντιστάθμισης ταμειακών ροών	0	0	3.385	0	0	0	3.385
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων/ (ζημιών)	0	0	3.385	0	0	0	3.385
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα/ (ζημιές) μετά από φόρους	0	0	3.385	0	0	13.061	16.445
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απευθείας στην καθαρή θέση							
Αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών	0	0	11	0	0	0	11
Καθαρό εισόδημα καταχωρημένο απευθείας στην κατ. Μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	0	(17)	0	0	0	0	(17)
Διανεμηθέντα Μερίσματα	0	0	0	0	0	(5.206)	(5.206)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	0	(17)	11	0	0	(5.206)	(5.212)
Υπόλοιπο την 30.06.2023	173.527	(17)	6.674	0	0	15.901	196.087

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

3.18.3 Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης

Στην παρούσα ενότητα, ο Όμιλος παρουσιάζει ορισμένους Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης («Alternative Performance Measures», βάσει των ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures της 05.10.2015), οι οποίοι δεν ορίζονται από τα ΔΠΧΑ αλλά απορρέουν από τις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης δεν θα πρέπει να θεωρηθεί ότι υποκαθιστούν άλλα μεγέθη που έχουν υπολογισθεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στα ΔΠΧΑ, καθώς και άλλους ιστορικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες.

Η Εταιρεία παρουσιάζει τα εν λόγω μεγέθη, καθώς θεωρεί ότι αποτελούν χρήσιμη πληροφόρηση για την αξιολόγηση και για τη σύγκριση της λειτουργικής και οικονομικής της απόδοσης με άλλων εταιρειών του κλάδου. Ωστόσο οι επενδυτές δεν θα πρέπει να στηρίζονται αποκλειστικά στα ιστορικά ή στα μεγέθη που δεν ορίζονται από τα ΔΠΧΑ και στους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Τα μεγέθη αυτά χρησιμοποιούνται από τη Διοίκηση της Εταιρείας για να παρακολουθεί την απόδοση των λειτουργικών δραστηριοτήτων της. Καθώς τα μεγέθη αυτά δεν υπολογίζονται από όλες τις εταιρείες κατά τον ίδιο τρόπο, η παρουσίαση των μεγεθών αυτών μπορεί να μην είναι συνεπής με παρόμοια μεγέθη που χρησιμοποιούνται από άλλες εταιρείες. Ως εκ τούτου, οι επενδυτές δεν θα πρέπει να βασίζονται αποκλειστικά σε αυτά τα μεγέθη.

Στους ακόλουθους πίνακες παρατίθενται οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης (ΕΔΜΑ), οι οποίοι υπολογίστηκαν με βάση τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που περιέχονται στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, καθώς και η αναλυτική παρουσίαση του τρόπου υπολογισμού τους:

Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης επί της Ενοποιημένης Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)

Ως δείκτης γενικής ρευστότητας η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει, το σύνολο του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού προς το σύνολο των Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων. Ο δείκτης αυτός αντικατοπτρίζει την ικανότητα του Ομίλου να ανταπεξέλθει στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του. Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται ο υπολογισμός του Δείκτη Γενικής Ρευστότητας:

Δείκτης Γενικής Ρευστότητας			
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
Κυκλοφορούν Ενεργητικό (α)	20.251	19.958	12.119
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις (β)	11.785	5.813	35.463
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (α/β) (Current Ratio)	171,84%	343,33%	34,17%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Δείκτης Μόχλευσης

Ως δείκτης μόχλευσης η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει τον Συνολικό Δανεισμό (Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις πλέον Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις για Κεφάλαιο Κίνησης μείον Ταμειακά Διαθέσιμα) προς το Σύνολο Ενεργητικού. Ο δείκτης αυτός μετρά την ικανότητα του Ομίλου να ανταπεξέλθει στις δανειακές του υποχρεώσεις.

Την 30.06.2023 ο δείκτης σε επίπεδο Ομίλου ανήλθε σε ποσοστό 31,21%. Επιπλέον, σημειώνεται ότι το νομικό καθεστώς που διέπει τις ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα, επιτρέπει τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές με ποσά που στο σύνολο τους δεν υπερβαίνουν το 75% του ενεργητικού τους, για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται ο υπολογισμός του Δείκτη Μόχλευσης:

Δείκτης Μόχλευσης			
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις (α)	129.115	111.283	13.800
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων (β)	2.033	2.033	0
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις για Κεφάλαιο Κίνησης (γ)	2.500	0	28.500

Ταμειακά Διαθέσιμα (δ)	14.347	14.524	11.089
Σύνολο Ενεργητικού (ε)	382.291	344.315	248.008
Δείκτης Μόχλευσης ((α+β+γ-δ)/ε)	31,21%	28,69%	12,58%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value)

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία (εφεξής «Εσωτερική Λογιστική Αξία» ή «NAV»), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η Εσωτερική Λογιστική Αξία του Ομίλου:

Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value)			
(ποσά σε € χιλ.)*	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ίδια Κεφάλαια	225.014	210.894	184.853
Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value)	225.014	210.894	184.853

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Εσωτερική Λογιστική Αξία ανά μετοχή (Net Asset Value ανά μετοχή)

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία ανά μετοχή, η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων προς τον αριθμό μετοχών της Εταιρείας. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η Εσωτερική Λογιστική Αξία ανά μετοχή του Ομίλου:

Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value) ανά μετοχή			
(ποσά σε € χιλ.)*	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ίδια Κεφάλαια	225.014	210.894	184.853
Αριθμός μετοχών	90.516	86.764	86.764
Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value) ανά μετοχή	2,49	2,43	2,13

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Μεικτή Εύλογη Αξία

Ως Μεικτή Εύλογη Αξία (εφεξής «Μεικτή Εύλογη Αξία» ή «GAV»), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα μείον δικαίωμα χρήσης γης μείον προκαταβολές επενδυτικών ακινήτων. Εύλογη αξία, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13, είναι η τιμή που θα λάμβανε κάποιος για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου. Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται ο υπολογισμός της Μεικτής Εύλογης Αξίας του Ομίλου:

Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value)			
(ποσά σε € χιλ.)*	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
Επενδύσεις σε Ακίνητα (α)	344.718	303.612	224.608
Δικαίωμα Χρήσης Γης (β)	14.446	14.627	14.983
Προκαταβολές Επενδυτικών Ακινήτων (γ)	372	223	74
Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value) (α-β-γ)	329.900	288.762	209.551

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Δείκτης Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Loan To Value)

Ως Δείκτης Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Loan To Value), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει το Σύνολο του Δανεισμού (Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις πλέον Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις για Κεφάλαιο Κίνησης) προς την εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου, όπως έχει προσδιοριστεί από τους Ανεξάρτητους Εκτιμητές.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται ο υπολογισμός του Δείκτη Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Loan To Value ή LTV):

Δείκτης Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Loan To Value)			
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις (α)	129.115	111.283	11.100
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων (β)	2.033	2.033	2.700
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις για Κεφάλαιο Κίνησης (γ)	2.500	0	28.500
Σύνολο Δανεισμού (α+β+γ) (δ)	133.648	113.316	42.300
Επενδύσεις σε Ακίνητα (ε)	344.718	303.612	224.608
Δικαίωμα Χρήσης Γης (στ)	14.446	14.627	14.983
Προκαταβολές Επενδυτικών Ακινήτων (ζ)	372	223	74
Εύλογη αξία (ε-στ-ζ) (η)	329.900	288.762	209.551
Δείκτης Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Loan To Value) (δ/η)	40,51%	39,24%	20,19%

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης επί της Ενοποιημένης Κατάστασης Αποτελεσμάτων

Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) και Προσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (Προσαρμοσμένο EBITDA)

Ως Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (εφεξής «EBITDA»), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει τα Λειτουργικά αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων/ απομειώσεων.

Ως Προσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (εφεξής «Προσαρμοσμένο EBITDA»), η Διοίκηση της Εταιρείας τα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA), πλέον/(μείον) της καθαρής ζημιάς/(κέρδους) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες, μείον την καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, (μείον)/πλέον το καθαρό κέρδος/ζημία από την πώληση επενδυτικών ακινήτων και πλέον το μη ταμειακό έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται ο υπολογισμός του EBITDA και του Προσαρμοσμένου EBITDA:

Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) και Προσαρμοσμένο EBITDA				
<i>(ποσά σε € χιλ.)*</i>	01.01- 30.06.2023	01.01- 30.06.2022	01.01- 31.12.2022	12.07- 31.12.2021
Αποτελέσματα Λειτουργικής Δραστηριότητας	17.127	14.308	27.716	8.924
Πλέον: Συνολικές αποσβέσεις/απομειώσεις	128	87	194	17
Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (EBITDA)	17.255	14.395	27.910	8.941
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(.9.014)	(7.423)	(13.575)	(3.033)
Πλέον: Μη ταμειακό έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών	407	11	423	3
Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (Προσαρμοσμένο EBITDA)	8.649	6.983	14.758	5.911

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)

Ως Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (εφεξής «Funds from Operations» ή «FFO»), η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει τα κέρδη περιόδου πλέον τις αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων, μείον την καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, μείον/(πλέον) οι προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, μείον/(πλέον) το καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες και πλέον το μη ταμειακό έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται ο υπολογισμός του FFO:

Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)				
(ποσά σε € χιλ.)*	01.01- 30.06.2023	01.01- 30.06.2022	01.01- 31.12.2022	12.07- 31.12.2021
Καθαρά κέρδη περιόδου	13.391	13.061	24.006	7.801
Πλέον: Συνολικές αποσβέσεις/απομειώσεις	128	87	194	17
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(9.014)	(7.423)	(13.575)	(3.033)
Πλέον: Σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	(386)	(761)	(1.175)	117
Πλέον: Μη ταμειακό έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών	407	11	423	3
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO)	4.526	4.975	9.873	4.905

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από τα αθροίσματα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία ΕΥ, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 (Αναθεωρημένο), όπως περιγράφονται στην από 24.10.2023 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.19 Άτυπες (Pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες

Γενικά

Η παρούσα ενότητα έχει συνταχθεί σχετικά με τη Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε., μεταξύ της REDS ΑΕ ως πωλήτριας και της Εταιρείας ως αγοράστριας, σύμφωνα με την από 06.10.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της πωλήτριας και την από 09.10.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, δυνάμει των οποίων εγκρίθηκε η σύναψη Σύμβασης Πώλησης και Αγοράς των μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε., όπως αναλυτικά περιγράφεται στην ενότητα 3.13.4 «Λοιπές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Η ανωτέρω συναλλαγή αναμένεται να προκαλέσει μεταβολή άνω του 25% επί του ενεργητικού και των ετήσιων εσόδων του Ομίλου, επομένως σύμφωνα με τις πρόνοιες των αρ. 1(ε) και 18 παρ. 4 του Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980, ως ισχύει, καθώς και των οδηγιών της ESMA (ESMA Guidelines on disclosure requirements under the Prospectus Regulation / ESMA32-382-1138 (04 March 2021) παράγραφος 86-92, η ανωτέρω συναλλαγή αποτελεί σημαντική χρηματοοικονομική δέσμευση και η Εταιρεία προχώρησε στην σύνταξη των Άτυπων (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών.

Σημειώνεται ότι η ολοκλήρωση της συναλλαγής τελεί υπό την αίρεση της πλήρωσης των προϋποθέσεων που προβλέπονται στην Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. (βλ. ενότητα 3.13.4 «Λοιπές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Η Εταιρεία συνέταξε Άτυπες (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.01-30.06.2023, σύμφωνα με το Παράρτημα 20 του Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019, όπως ισχύει, προκειμένου να συμπεριληφθούν στο Ενημερωτικό Δελτίο. Οι Άτυπες (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αφορούν τις Άτυπες (Pro-Forma) Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Οι Άτυπες (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας, όπως αυτές περιγράφονται κατωτέρω στο σημείο «Βάση ενοποίησης/Λογιστική αρχή και πολιτική».

Επί των Άτυπων (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών έχει εκδοθεί έκθεση διασφάλισης, που διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420, «Αναθέσεις Διασφάλισης για Έκδοση Έκθεσης επί της Κατάρτισης Pro Forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο», από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Ανδρέα Χατζηδαμανού (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 61391) της εταιρείας «ΕΡΝΣΤ & ΠΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.», Χειμάρρας 8B, Μαρούσι.

Η Άτυπη (Pro-Forma) Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση έχει συνταχθεί για ενδεικτικούς σκοπούς, προκειμένου να απεικονιστεί η επίδραση της από 10.10.2023 Σύμβασης Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.06.2023, ως η συναλλαγή να ολοκληρώθηκε στις 30.06.2023 για την κατάρτιση της pro forma ενοποιημένης κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης και ως η συναλλαγή να ολοκληρώθηκε την 1 Ιανουαρίου 2023 για την κατάρτιση της pro-forma ενοποιημένης κατάστασης αποτελεσμάτων.

Για την σύνταξη των Άτυπων (Pro-forma) Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών δεν λήφθηκαν υπόψιν τα καθαρά έσοδα από την Αύξηση ύψους έως €56.896 χιλ. όπως σχετικά αναφέρονται στην ενότητα 4.1.4 «Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Εσόδων» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Περιγραφή της συναλλαγής που περιλαμβάνεται στην Άτυπη (Pro-Forma) Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση

Οι Άτυπες (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις συντάχθηκαν λαμβάνοντας υπόψιν την επίδραση από τη Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε., η οποία συμπεριλήφθηκε σε αυτές λόγω της σημαντικότητας της.

Στις 10.10.2023, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή Σύμβασης Πώλησης και Αγοράς Μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε., με πωλητή την REDS ΑΕ. Η ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. είναι ιδιοκτήτρια και διαχειρίστρια του εμπορικού πάρκου SMART PARK. Η συναλλαγή θα πραγματοποιηθεί με καταβολή μετρητών με την οριστικοποίηση του τιμήματος στο κλείσιμο της συναλλαγής, όπως προβλέπεται από τη σχετική Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. Το τίμημα έχει προσωρινά οριστεί σύμφωνα με τον ισολογισμό της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. με ημερομηνία 31.08.2023, σε €93 εκατ. υπολογιζόμενο ως εξής: Αξία εμπορικού πάρκου €110 εκατ. μείον/συν τα υπόλοιπα στοιχεία του ισολογισμού της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.

εξαιρουμένων των υπολοίπων της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. με θυγατρικές της πωλήτριας εταιρείας. Τα έξοδα της συναλλαγής ανέρχονται στο ποσό των €1,6 εκατ. περίπου και δεν περιλαμβάνονται στο προαναφερθέν τίμημα των €93 εκατ.

Επίπτωση της συναλλαγής στην Εταιρεία

Οι μη ελεγμένες Άτυπες (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αποτελούνται από την pro-forma ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης κατά την 30.06.2023 και την pro-forma ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε την 30.06.2023. Οι τρεις πρώτες στήλες τόσο στην pro-forma ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης όσο και στην pro-forma ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων συντάχθηκαν από την Διοίκηση της Εταιρείας σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές που έχουν υιοθετήσει κατά την κατάρτιση των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2022, ενώ η τέταρτη στήλη έχει καταρτισθεί σύμφωνα με το παράρτημα 20 του Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980 όσον αφορά τις pro forma προσαρμογές.

Βάση ενοποίησης/Λογιστική αρχή και πολιτική

Η Διοίκηση της Εταιρείας συνέταξε ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις βάσει του ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και οι καταστάσεις αυτές περιλαμβάνουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών εταιρειών στις οποίες ασκεί έλεγχο για την περίοδο 01.01.2023 έως 30.06.2023. Έλεγχος θεωρείται ότι υπάρχει όταν η μητρική Εταιρεία έχει τη δυνατότητα να ορίζει τις αποφάσεις που αφορούν τις χρηματοοικονομικές και λειτουργικές αρχές διαχείρισης των θυγατρικών, με σκοπό να έχει οφέλη από αυτές. Η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολόγησε την επένδυση της επικείμενης απόκτησης του 100% των μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. ως απόκτηση περιουσιακού στοιχείου που δεν αποτελούν επιχείρηση. Σε περιπτώσεις όπως αυτή, ο αποκτών θα διαπιστώσει και θα αναγνωρίσει τα επιμέρους αναγνωρίσιμα αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις καταθέτοντας το κόστος απόκτησης σε αυτά τα στοιχεία με βάση τη σχετική τους εύλογη αξία. Η απόκτηση αυτή είναι εκτός πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων». Λόγω της σημαντικότητας της επικείμενης απόκτησης της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. η Εταιρεία κατήρτισε pro-forma ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης σαν η επικείμενη απόκτηση να έλαβε χώρα 30.06.2023 και pro-forma ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων σαν η επικείμενη απόκτηση να έλαβε χώρα 01.01.2023.

Για την κατάρτιση της Άτυπης (Pro-Forma) Χρηματοοικονομική Πληροφόρησης για την ως άνω επένδυση, η Εταιρεία στηρίχθηκε:

- (α) Τις Ενδιάμεσες Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την περίοδο 1.1.2023 έως 30.6.2023
- (β) Στα μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή ενδιάμεσα οικονομικά στοιχεία της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. της περιόδου 01.01.2023-30.06.2023 που συντάχθηκαν σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ εναρμονισμένα με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας
- (γ) Την τρέχουσα συναλλαγή απόκτησης του 100% των μετοχών της εταιρείας ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε., όπως αυτή περιγράφεται στην από 10.10.2023 Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.

Η άτυπη (pro-forma) ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων περιγράφει μια υποθετική κατάσταση και έχει συνταχθεί αποκλειστικά για ενδεικτικούς σκοπούς και δεν αντικατοπτρίζουν ποια θα ήταν τα πραγματικά ενοποιημένα αποτελέσματα Ομίλου εάν η εξαγορά είχε πραγματοποιηθεί την 01.01.2023, ούτε αναγκαστικά ενδεικτική των μελλοντικών ενοποιημένων αποτελεσμάτων του Ομίλου. Επιπλέον, βασίζεται σε διαθέσιμες πληροφορίες και διάφορες παραδοχές που η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι είναι λογικές. Τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί να διαφέρουν από αυτά που αντικατοπτρίζονται στις ανέλεγκτες Άτυπες (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για διάφορους λόγους, συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά, των διαφορών μεταξύ των παραδοχών που χρησιμοποιούνται για την προετοιμασία των μη ελεγμένων Άτυπων (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και των πραγματικών ποσών.

Ομοίως, η άτυπη (Pro-Forma) ενοποιημένη χρηματοοικονομική θέση κατά την 30.06.2023 έχει καταρτιστεί αποκλειστικά για ενδεικτικούς σκοπούς και δεν αντικατοπτρίζει την αναπαράσταση της πραγματικής ενοποιημένης χρηματοοικονομικής θέσης για την Εταιρεία και τον Όμιλο ως εάν η συναλλαγή αυτή είχε λάβει χώρα την 30.06.2023.

3.19.1 Άτυπες (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Ενδιάμεσης Περιόδου 01.01-30.06.2023

(ποσά σε € χιλ.)	Μη προσαρμοσμένες ιστορικές πληροφορίες		Προσαρμογές που σχετίζονται με τη λογιστική πολιτική	Άτυπες (Pro-Forma) προσαρμογές	Trade Estates Άτυπη (Pro-Forma) Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων 01.01 - 30.06.2023	Σημειώσεις
	Trade Estates Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων 01.01 - 30.06.2023	ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. Κατάσταση Αποτελεσμάτων 01.01 - 30.06.2023				
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	0	4.928	(4.928)		0	1
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	10.774	0	4.928		15.702	1
Λοιπά έσοδα	1.028	0	1.683		2.711	2
Σύνολο Εσόδων	11.802	4.928			18.414	
Μείον: Δαπάνες Εκμετάλλευσης	0	(1.196)	1.196		0	1
Καθαρά κέρδη από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	9.014	0	15.120		24.134	3
Λειτουργικά Έξοδα	0	(585)	585		0	1
Λοιπά κέρδη / (ζημιές) - έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	0	35	(35)		0	1
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.002)	0	(1.044)		(2.046)	1
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(522)	0	(433)		(955)	1
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(1.163)	0	(145)		(1.308)	1
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(873)	0	(986)		(1.859)	1
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(128)	0	(86)		(214)	1,4
Λειτουργικά κέρδη	17.128	3.183			36.166	
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	1.029	(1.029)		0	1
Χρηματοοικονομικά (έξοδα)	0	(2.422)	2.422		0	1
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	523	0	1.029	(554)	997	1, 5
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(3.527)	0	(2.422)	(2.435)	(8.383)	1, 6, 7, 10
Αναλογία κερδών/ (ζημιών) από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	386	0	0		386	
Κέρδη προ φόρων	14.510	1.790			29.166	
Φόρος εισοδήματος	0	(358)		358	0	1
Φόρος	(1.118)	0		(285)	(1.403)	1, 8
Κέρδη μετά φόρων	13.392	1.433			27.763	
Κέρδη ανά μετοχή (Βασικά και απομειωμένα)	0,1530	-			0,3173	9

*Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Άτυπες (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις επί των οποίων έχει εκδοθεί σχετική έκθεση σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420.

Επεξηγηματικές Σημειώσεις για την κατάρτιση της Άτυπης (Pro-Forma) Ενοποιημένης Κατάστασης Αποτελεσμάτων

Σημείωση 1

Η συγκεκριμένη εγγραφή προσαρμογής αφορά εναρμόνιση παρουσίασης των κονδυλίων στην κατάσταση αποτελεσμάτων της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. σύμφωνα με την κατάσταση αποτελεσμάτων της Εταιρείας.

Σημείωση 2

Η συγκεκριμένη εγγραφή προσαρμογής αφορά εναρμόνιση παρουσίασης των κονδυλίων στην κατάσταση αποτελεσμάτων της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. σύμφωνα με την κατάσταση αποτελεσμάτων της Εταιρείας. Συγκεκριμένα αφορά την παρουσίαση των λοιπών εσόδων της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. που σχετίζονται με επανατιμολόγηση κοινοχρήστων και παρουσιάζονται στις οικονομικές της καταστάσεις αφαιρετικά των αντίστοιχων εξόδων. Στο πλαίσιο της εναρμόνισης των κονδυλίων με την Εταιρεία μεταφέρθηκαν στα λοιπά έσοδα.

Σημείωση 3

Η εγγραφή αφορά τα καθαρά αποτελέσματα (κέρδη/ζημιές) από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία όπως προέκυψε από την αποτίμηση που διενεργήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή.

Πιο συγκεκριμένα:

<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	
Συμφωνημένη αξία ακινήτου (€110 εκατ. + €1,6 εκατ. έξοδα συναλλαγής)	111.600
Εύλογη αξία ακινήτου κατά την 02.01.2023 - ίδια με 31.12.2022	129.450
Αποτέλεσμα αποτίμησης κατά την 02.01.2023	17.850
Εύλογη αξία ακινήτου 30.06.2023	126.720
Αποτέλεσμα αποτίμησης 30.06.2023	(2.730)
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου 01.01 - 30.06.2023 από τις αποτιμήσεις χρήσης	15.120

Σημείωση 4

Η συγκεκριμένη εγγραφή προσαρμογής αφορά εναρμόνιση παρουσίασης των κονδυλίων στην κατάσταση αποτελεσμάτων της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. σύμφωνα με την κατάσταση αποτελεσμάτων της Εταιρείας. Συγκεκριμένα οι εγγραφές προσαρμογής αφορούν την ανακατανομή των κονδυλίων εξόδων από τις κατηγορίες που παρουσιάζει η ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. σε αυτές που παρουσιάζει η Εταιρεία. Επιπλέον, από τα εν λόγω ποσά έχουν αφαιρεθεί τα σχετικά λοιπά έσοδα όπως αναλύεται στην σημείωση 2 καθώς επίσης και οι αποσβέσεις του επενδυτικού ακινήτου καθώς η ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. το παρουσιάζει στο κόστος και όχι στην εύλογη αξία. Οι αποσβέσεις της περιόδου 01.01-30.06.2023 αναλύονται ως εξής:

<i>(ποσά σε χιλ. €)</i>	
Αποσβέσεις στα αποτελέσματα της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.	(835)
Αποσβέσεις επενδυτικού ακινήτου που αντλογίζονται	749
Pro-forma αποσβέσεις ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.	(86)

Σημείωση 5

Η συγκεκριμένη εγγραφή προσαρμογής αφορά εναρμόνιση παρουσίασης των κονδυλίων στην κατάσταση αποτελεσμάτων της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. σύμφωνα με την κατάσταση αποτελεσμάτων της Εταιρείας. Συγκεκριμένα οι εγγραφές προσαρμογής

αφορούν την ανακατανομή των κονδυλίων χρηματοοικονομικών εσόδων από την κατηγορία που παρουσιάζει η ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. στην αντίστοιχη που παρουσιάζει η Εταιρεία. Επιπλέον, από τα εν λόγω ποσά έχουν αφαιρεθεί τα σχετικά έσοδα τόκων που είχε στα αποτελέσματα της η ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. και προέρχονται από το δάνειο που είχε χορηγήσει στην REDS Α.Ε.

<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων όπως παρουσιάζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.	1.029
Σύνολο εσόδων τόκων από το δάνειο προς την REDS Α.Ε.	554
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. Pro-Forma	475

Σημείωση 6

Η συγκεκριμένη εγγραφή προσαρμογής αφορά εναρμόνιση παρουσίασης των κονδυλίων στην κατάσταση αποτελεσμάτων της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. σύμφωνα με την κατάσταση αποτελεσμάτων της Εταιρείας. Συγκεκριμένα οι εγγραφές προσαρμογής αφορούν την ανακατανομή των κονδυλίων χρηματοοικονομικών εξόδων από την κατηγορία που παρουσιάζει η ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. στην αντίστοιχη που παρουσιάζει η Εταιρεία. Επιπλέον, από τα εν λόγω ποσά έχουν αφαιρεθεί τα σχετικά αποτελέσματα της περιόδου 01.01-30.06.2023 που σχετίζονται με το παράγωγο (IRS) της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.

<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων όπως παρουσιάζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.	2.422
Χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα περιόδου που σχετίζονται με το παράγωγο	(1.288)
Χρηματοοικονομικό κόστος δανεισμού €90εκ (Σημείωση 7)	2.027
Χρηματοοικονομικό κόστος δανείου που θα αποπληρωθεί (Σημείωση 10)	(880)
Σύνολο επίδρασης εγγραφών στα χρηματοοικονομικά έξοδα	2.435
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. Pro-Forma	4.856

Σημείωση 7

Η άτυπη εγγραφή προσαρμογής στα χρηματοοικονομικά έξοδα αφορά το χρηματοοικονομικό έξοδο της περιόδου 01.01 - 30.06.2023, ως αποτέλεσμα από τον επιπλέον δανεισμό που θα χρειαστεί ο Όμιλος για την εξαγορά της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.

Το χρηματοοικονομικό έξοδο των τόκων συνολικής αξίας €2.027 χιλ. έχει υπολογιστεί επί των €90 εκατ. δανεισμού με επιτόκιο 1,9% + euribor 3 μηνών.

Σημείωση 8

Η εγγραφή προσαρμογής αφορά την απαλοιφή του εξόδου φόρου εισοδήματος της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. για την περίοδο 01.01 - 30.06.2023 καθώς στο πλαίσιο της εξαγοράς της από την Εταιρεία και ούσα πλέον 100% θυγατρική ΑΕΕΑΠ δεν θα υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά σε φόρο ενεργητικού. Ο φόρος ενεργητικού υπολογίστηκε σύμφωνα με το Pro-Forma Ενεργητικό της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. στις 30.06.2023 στις €285 χιλ. Πιο συγκεκριμένα:

<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	
Σύνολο Φόρου όπως παρουσιάζεται στις Οικονομικές Καταστάσεις της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.	358
Απαλοιφή εξόδου Φόρου εισοδήματος 01.01-30.06.2023	(358)
Έξοδο φόρου ενεργητικού 01.01-30.06.2023	285
Σύνολο εξόδου Φόρου ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. Pro-Forma	285

Σημείωση 9

Τα κέρδη ανά μετοχή (Βασικά και απομειωμένα) υπολογίζονται ως εξής:

Ποσά σε χιλ.	Trade Estates Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων	Trade Estates Άτυπη (Pro-Forma) Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων
	01.01 - 30.06.2023	01.01 - 30.06.2023
Κέρδη Περιόδου	13.392	27.777
Σταθμισμένος Μ.Ο. Μετοχών	87.535	87.535
Κέρδη ανά μετοχή (Βασικά και απομειωμένα)	0,1530	0,31730

Σημείωση 10

Η άτυπη εγγραφή προσαρμογής στα χρηματοοικονομικά έξοδα αφορά την αντιστροφή του κόστους τόκων ύψους €880 χιλ που αναλογούν στην δανειακή υποχρέωση της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. ποσού €39.617 χιλ. η οποία θα αποπληρωθεί, όπως σχετικά προβλέπεται στην από 10.10.2023 Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.

Άτυπη (Pro-Forma) Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 30.06.2023	Μη προσαρμοσμένες ιστορικές πληροφορίες					
(ποσά σε € χιλ.)	Trade Estates Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 30.06.2023	ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 30.06.2023	Προσαρμογές που σχετίζονται με τη λογιστική πολιτική	Άτυπες (Pro-Forma) προσαρμογές	Ενοποιημένη Άτυπη (Pro-Forma) Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 30.06.2023 Ομίλου Trade Estates	Σημειώσεις
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ						
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού						
Ενσώματα πάγια	0	274	(274)		0	1
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	323	0	274		597	1
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	277	0	11		288	1
Επενδύσεις σε ακίνητα	344.718	66.961	59.759		471.438	2
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	102	11	(11)		102	1
Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς	9.023	0	0		9.023	
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	577	0	42.341	(42.338)	581	1, 3
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	7.020	0	0		7.020	
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	0	42.341	(42.341)		0	1
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων ενεργητικού	362.040	109.586			489.048	
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού						
Φόρος εισοδήματος εισπρακτέος	88	0	0		88	
Απαιτήσεις από πελάτες	617	0	10.016	(9.377)	1.257	1, 4
Απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	0	10.016	(10.016)		0	1
Δεσμευμένες καταθέσεις	0	6.672	(6.672)		0	1
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	2.959	0	6.672		9.631	1
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	2.239	0	0		2.239	
Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα	14.347	302	0	2.602	17.251	10
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	20.250	16.990			30.465	
Σύνολο Ενεργητικού	382.290	126.577	59.759	(49.112)	519.514	
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ						
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής						
Μετοχικό κεφάλαιο	144.825	33.249	0	(33.249)	144.825	5
Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	1.963	0	0	0	1.963	
Αποθεματικά	45.474	0	1.668	(1.668)	45.474	1, 5
Λοιπά αποθεματικά	0	1.668	(1.668)	0	0	1

Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον	0	11.449	(11.449)	0	0	1, 5
Αδιανέμητα κέρδη	32.752	0	73.902	(60.254)	46.400	5,2
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής	225.014	46.365			238.662	
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	225.014	46.365			238.662	
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ						
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις						
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	129.115	65.084	0	45.383	239.582	6
Υποχρεώσεις μίσθωσης	14.220	0	0	0	14.220	
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	0	2.409	(2.409)	0	0	1
Προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού	0	8	(8)	0	0	1
Παράγωγα	0	213	(213)	0	0	1
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	1.448	(1.448)	0	0	1
Παροχές προσωπικού	18	0	8	0	26	1
Αναβαλλόμενοι φόροι	945	0	2.409	(2.409)	945	1, 7
Άλλες μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.194	0	1.661	0	2.855	1
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	145.492	69.162			257.628	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις						
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης	2.500	0	0	0	2.500	
Δάνεια βραχυπρόθεσμα	0	2.023	(2.023)	0	0	1
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	2.033	0	2.023	5.000	9.056	1, 6
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων μίσθωσης	513	10	0	0	523	
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις (φόρος εισοδήματος)	0	1.015	(1.015)	0	0	1
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	659	0	1.015	285	1.959	1, 8
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.080	8.001	0	(4.895)	9.186	9
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	11.785	11.049			23.224	
Σύνολο Υποχρεώσεων	157.277	80.211			280.852	
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	382.291	126.577			519.514	

*Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Άτυπες (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις επί των οποίων έχει εκδοθεί σχετική έκθεση σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420.

Επεξηγηματικές Σημειώσεις για την κατάρτιση της Άτυπης (Pro-Forma) Ενοποιημένης Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης 30.06.2023

Σημείωση 1

Η συγκεκριμένη εγγραφή προσαρμογής αφορά εναρμόνιση παρουσίασης των κονδυλίων στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. σύμφωνα με την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας.

Σημείωση 2

Η εγγραφή προσαρμογής αφορά την μετατροπή των επενδύσεων σε ακίνητα από πολιτική κόστους μείον αποσβέσεις που παρουσιάζεται στην ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε., σε εύλογη αξία όπως προέκυψε από την αποτίμηση που διενεργήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή.

Πιο συγκεκριμένα:

<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	
Πολιτική κόστους μείον αποσβέσεις	66.961
Εύλογη αξία ακινήτου 30.06.2023	126.720
Εγγραφή Αναπροσαρμογής 30.06.2023	59.759

Επιπλέον, από την κατανομή του τιμήματος προκύπτει αναπροσαρμογή στην αξία του ακινήτου ύψους €13.647 χιλ. ως εξής:

<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	
Συμφωνημένο Τίμημα (συμπεριλαμβανομένων των σχετικών εξόδων της συναλλαγής)	94.601
Αξία Ενεργητικού ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. (εκτός του Ακινήτου)	15.103
Αξία Υποχρεώσεων ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.	33.575
Αξία Ακινήτου	113.073
Αναπροσαρμοσμένη αξία ακινήτου στην εύλογη αξία	126.720
Αξία ακινήτου σύμφωνα με το τίμημα	113.073
Pro-Forma Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτου 30.06.2023	(13.647)

Τέλος, καθώς η Εταιρεία ακολουθεί σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές της, την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία τους, προχώρησε στην αναπροσαρμογή της αξίας του ακινήτου στην εύλογη αξία με ημερομηνία 30.06.2023 σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης που διενεργήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή.

<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	
Αξία ακινήτου σύμφωνα με τη Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.	113.073
Εύλογη αξία ακινήτου 30.06.2023	126.720
Pro-Forma Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτου 30.06.2023	13.647

Το κέρδος από την αναπροσαρμογή της αξίας του ακινήτου εμφανίζεται στα αδιανέμητα κέρδη της Ενοποιημένης Άτυπης (Pro-Forma) Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης με ημερομηνία 30.06.2023 του Ομίλου Trade Estates.

Σημείωση 3

Η συγκεκριμένη Pro-Forma εγγραφή προσαρμογής αφορά την είσπραξη της απαίτησης δανείου της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. ποσού €42.338 χιλ. από την REDS ΑΕ κατά την 30.06.2023, όπως σχετικά προβλέπεται στη Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.

Σημείωση 4

Η συγκεκριμένη Pro-Forma εγγραφή προσαρμογής αφορά την είσπραξη της απαιτήσεων της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. ποσού €9.377 χιλ. από την REDS ΑΕ κατά την 30.06.2023, όπως σχετικά προβλέπεται από τη Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.

Σημείωση 5

Οι συγκεκριμένες Pro-Forma εγγραφές προσαρμογής αφορούν την απαλοιφή του Μετοχικού Κεφαλαίου, των αποθεματικών και των αδιανέμητων κερδών στο πλαίσιο της ενοποίησης στον Όμιλο.

Σημείωση 6

Η συγκεκριμένη Pro-Forma εγγραφή προσαρμογής αφορά την αποπληρωμή της δανειακής υποχρέωσης της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. ποσού €39.617 χιλ. κατά την 30.06.2023, όπως σχετικά προβλέπεται στη Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. και τον δανεισμό που θα αντλήσει η Εταιρεία από υφιστάμενο ομολογιακό δάνειο προκειμένου να χρηματοδοτήσει την εξαγορά των μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε., ύψους €90.000 χιλ. (€85.000 χιλ. αφορούν σε μακροπρόθεσμη δανειακή υποχρέωση και €5.000 χιλ. αφορούν σε βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, προκειμένου να χρηματοδοτήσει την εξαγορά των μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.

<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	
Αποπληρωμή Δανείου	(39.617)
Νέος Δανεισμός Ομίλου για συναλλαγή	85.000
Συνολική επιρροή Pro-Forma εγγραφών στις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις 30.06.2023	45.383
<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	
Νέος Δανεισμός Ομίλου για συναλλαγή	5.000
Συνολική επιρροή Pro-Forma εγγραφών στο Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων 30.06.2023	5.000

Σημείωση 7

Η εγγραφή προσαρμογής αφορά την απαλοιφή του αναβαλλόμενου φόρου της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. στις 30.06.2023 καθώς στο πλαίσιο της εξαγοράς της από την Εταιρεία και ούσα πλέον 100% θυγατρική ΑΕΕΑΠ δεν θα υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά σε φόρο ενεργητικού.

Σημείωση 8

Η εγγραφή προσαρμογής αφορά την καταχώρηση της υποχρέωσης του φόρου ενεργητικού της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. την 30.06.2023, καθώς στο πλαίσιο της εξαγοράς της από την Εταιρεία και ούσα πλέον 100% θυγατρική ΑΕΕΑΠ θα υπόκειται σε φόρο ενεργητικού. Ο Φόρος Ενεργητικού υπολογίστηκε σύμφωνα με το Pro-Forma ενεργητικό της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. στις 30.06.2023 στις €285 χιλ. Πιο συγκεκριμένα:

(ποσά € χιλ.)	
Υποχρέωση φόρου ενεργητικού 01.01-30.06.2023	(285)

Σημείωση 9

Η συγκεκριμένη Pro-Forma εγγραφή προσαρμογής αφορά την αποπληρωμή των υποχρεώσεων της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. ποσού €4.895 χιλ. προς την REDS Α.Ε. κατά την 30.06.2023, όπως σχετικά προβλέπεται στη Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.

Σημείωση 10

Οι εγγραφές Pro-Forma επί των ταμειακών διαθεσίμων αναλύονται ως εξής:

(ποσά € χιλ.)	
Είσπραξη ενδοομιλικού δανεισμού (Σημείωση 3)	42.338
Αποπληρωμή τραπεζικού δανεισμού (Σημείωση 6)	(39.617)
Είσπραξη ενδοομιλικών απαιτήσεων (Σημείωση 4)	9.377
Αποπληρωμή ενδοομιλικών υποχρεώσεων (Σημείωση 9)	(4.895)
Ταμειακά διαθέσιμα για την ολοκλήρωση της συναλλαγής	(4.600)
Συνολική επιρροή Pro-Forma εγγραφών στα ταμειακά διαθέσιμα 30.06.2023	2.602

3.20 Συναλλαγές Συνδεδεμένων Μερών

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

Ως συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου θεωρούνται η Εταιρεία, οι θυγατρικές, οι συγγενείς επιχειρήσεις, η Διοίκηση και τα ανώτατα στελέχη της και τα συνδεδεμένα με αυτά φυσικά και νομικά πρόσωπα (κατά το Δ.Λ.Π. 24).

Οι συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν μερών διενεργούνται υπό τους όρους των διατάξεων των άρθρων 99-101 του Ν. 4548/2018, όπως εκάστοτε ισχύουν, των όρων της Εγκυκλίου 45 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, των Κανονισμών της Εταιρείας και κάθε άλλης σχετικής διάταξης νόμου.

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, στις συναλλαγές της με εταιρείες συνδεδεμένες με αυτή, η Εταιρεία εφαρμόζει την αρχή των ίσων αποστάσεων (arm's length principle), υπό την έννοια ότι οι όροι υπό τους οποίους συναλλάσσεται με αυτές είναι ταυτόσημοι, όμοιοι, ή πάντως δεν αποκλίνουν αναιτιολόγητα από τους όρους τους οποίους θα εφαρμόζε για τις ίδιες ή παρόμοιες συναλλαγές με τρίτες, ανεξάρτητες προς αυτήν επιχειρήσεις.

Σύμφωνα με τη δήλωση της Εταιρείας δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως αυτά ορίζονται από τον Κανονισμό (ΕΚ) 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, και ορίζονται εννοιολογικά στις διατάξεις του σχετικού Προτύπου (ΔΛΠ 24), κατά την περίοδο 01.07 – 31.08.2023, εκτός από αυτές που παρατίθενται παρακάτω, σύμφωνα με το Τμήμα 17 του Παραρτήματος 1 του Κανονισμού 980.

Οι αμοιβές των μελών των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων και των Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών της Εταιρείας παρατίθενται στην ενότητα 3.15 «Αμοιβές και Οφέλη». Η Εταιρεία δεν έχει παράσχει δάνεια, εγγυήσεις ή πιστώσεις προς τα Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά Όργανα και των Ανώτερων Διοικητικά Στελέχη.

Στον παρακάτω πίνακα αναλύονται οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις του Ομίλου με τα συνδεδεμένα μέρη κατά την 31.08.2023, την 30.06.2023, την 31.12.2022 και την 31.12.2021 που προέρχονται κυρίως από τιμολογήσεις μισθωμάτων και κοινοχρήστων, μερίσματα και σύναψη δανειακών συμβάσεων:

(ποσά σε € χιλ.)		Όμιλος			
		31.08.2023 ⁽¹⁾	30.06.2023 ⁽²⁾	31.12.2022 ⁽³⁾	31.12.2021 ⁽³⁾
Απαιτήσεις από:	FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	2	3	0	1
	HOUSEMARKET AE	756	392	381	381
	HM HOUSEMARKET CYPRUS	0	9	0	
	INTERSPORT ATHLETICS AE	94	28	86	34
	TRADE LOGISTICS AEBE	622	20	0	0
	PENTHS ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.	0	0	0	0
	TRADE ESTATES BULGARIA EAD	0	0	0	0
	H.M. ESTATES CYPRUS	0	0	0	0
	BERSENCO MAE	0	0	0	0
	ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε.	0	0	0	0
	POLIKENCO AE	0	0	0	0
	ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	2.511	2.411	2.326	0
	Σύνολο	3.985	2.863	2.793	415
	Υποχρεώσεις προς:	FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	46	23	49
HOUSEMARKET AE		23	22	23	21
HM HOUSEMARKET CYPRUS		1	713	1	2
HOUSE MARKET BULGARIA		0	0	0	1
BERSENCO MAE		0	0	0	0
Σύνολο		70	758	73	47

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, (1) Τα στοιχεία της περιόδου 01.07-31.08.2023 προέρχονται από τα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας, (2) Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, (3) Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Στον παρακάτω πίνακα αναλύονται οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις του Ομίλου με τις θυγατρικές και τις συγγενείς του κατά την 31.08.2023, την 30.06.2023, την 31.12.2022 και την 31.12.2021:

(ποσά σε € χιλ.)		Όμιλος			
		01.07.2023- 31.08.2023 ⁽¹⁾	30.06.2023 ⁽²⁾	31.12.2022 ⁽³⁾	31.12.2021 ⁽³⁾
Απαιτήσεις από:	H.M. ESTATES CYPRUS	0	0	0	0
	TRADE ESTATES BULGARIA	0	0	0	0
	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	0	0	0	0
	ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	2.511	2.411	2.326	0
	TRADE ESTATES CYPRUS LTD	0	0	0	0
	Σύνολο	2.511	2.411	2.326	0
Υποχρεώσεις προς:	TRADE ESTATES CYPRUS LTD	0	0	0	0
	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	0	0	0	0
	BERSENCO MAE	0	0	0	0
	H.M. ESTATES CYPRUS	0	0	0	0
	Σύνολο	0	0	0	0

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, (1) Τα στοιχεία της περιόδου 01.07- 31.08.2023 προέρχονται από τα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας, (2) Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, (3) Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Οι παραπάνω απαιτήσεις ύψους €2.511 χιλ. από τη ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ για την περίοδο 01.07-31.08.2023 αφορά σε υπόλοιπο δανείου. Περισσότερες πληροφορίες για το εν λόγω δάνειο βλ. ενότητα 3.13.4 «Λοιπές Συμβάσεις» - «Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ποσού κεφαλαίου έως €10.283.000, με κάλυψη από την Εταιρεία».

Οι συναλλαγές με τις θυγατρικές και τα συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου κατά την περίοδο 01.07.2023 έως 31.08.2023, 01.01.2023 έως 30.06.2023, 01.01.2022 έως 31.12.2022 και 12.07.2021 έως 31.12.2021 αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε € χιλ.)	Όμιλος			
	01.07.-31.08.2023 ⁽¹⁾	01.01.2023-30.06.2023 ⁽²⁾	01.01-31.12.2022 ⁽³⁾	12.07-31.12.2021 ⁽³⁾
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	2.299	6.817	13.369	6.420
Λοιπά έσοδα	132	226	431	114
Πιστωτικοί τόκοι	13	35	41	0
Σύνολο	2.444	7.078	13.842	6.534

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, (1) Τα στοιχεία της περιόδου 01.07-31.08.2023 προέρχονται από τα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας, (2) Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, (3) Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

(ποσά σε € χιλ.)	Όμιλος			
	01.07-31.08.2023 ⁽¹⁾	01.01-30.06.2023 ⁽²⁾	01.01-31.12.2022 ⁽³⁾	12.07-31.12.2021 ⁽³⁾
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	0	(4)	0	(84)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(37)	(112)	(188)	(80)
Σύνολο	(38)	(117)	(188)	(164)

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, (1) Τα στοιχεία της περιόδου 01.07-31.08.2023 προέρχονται από τα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας, (2) Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, (3) Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Πληροφορίες για τα συνδεδεμένα μέρη που είναι και μισθωτές του Ομίλου παρατίθενται στην ενότητα 3.4.4.2 «Μισθωτές» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι από την 01.09.2023 και μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν υπάρχουν σημαντικές συναλλαγές με τα συνδεδεμένα προς αυτή μέρη, κατά την έννοια του ΔΛΠ 24.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ΕΥ, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 (Αναθεωρημένο), όπως περιγράφονται στην από 24.10.2023 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.21 Πληροφορίες για τις Τάσεις

Αναφορικά με τις πρόσφατες τάσεις που επικράτησαν και αναμένονται στην αγορά ακινήτων συνοπτικά αναφέρονται τα ακόλουθα ανά κύρια κατηγορία ακινήτου:

i) *Εμπορικά Πάρκα*: Τα εμπορικά πάρκα αποτελούν ισχυρή τάση στις νέες αναπτύξεις λιανικού εμπορίου παγκοσμίως²⁷, καθώς οι καταναλωτές έχοντας στη διάθεσή τους λιγότερο διαθέσιμο χρόνο αλλά και στη μετά COVID-19 εποχή θα αναζητούν συνεχώς εύκολη, ασφαλή και άμεση πρόσβαση σε αγορές και υπηρεσίες.

ii) *Κέντρα Logistics*: Στον τομέα των logistics, η ραγδαία ανάπτυξη της εφοδιαστικής δραστηριότητας τα τελευταία χρόνια, εν μέρει συνδέεται με την επέκταση του ηλεκτρονικού εμπορίου και αναμένεται να συνεχιστεί, καθώς το ηλεκτρονικό εμπόριο ενισχύεται περαιτέρω, ενώ η εξοικείωση των καταναλωτών ολοένα και αυξάνεται.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, τις διαμορφωθείσες τάσεις για τα ενοίκια κατά τη χρήση 2022 και το πρώτο εξάμηνο του 2023, τις πρόσφατες αποκτήσεις ακινήτων που βρίσκονται σε πλήρη μισθωτική λειτουργία στις οποίες έχει προχωρήσει η Εταιρεία, καθώς και λόγω της εφαρμογής της ρήτρας αναπροσαρμογής των μισθωμάτων με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή βάσει των μισθωτηρίων που έχει υπογράψει, η Εταιρεία εκτιμά ότι κατά τη χρήση 2023 τα συνολικά έσοδα από μισθώματα αναμένεται να παρουσιάσουν αυξητική πορεία συγκριτικά με το 2022. Σημειώνεται ότι οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων του Ομίλου, τα οποία αντιπροσωπεύουν το 96% περίπου του Ετησιοποιημένου Μισθώματος, συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ).

Οι αποκτήσεις ακινήτων στις οποίες προβαίνει η Εταιρεία (βλέπε ενότητα 3.5 «Επενδύσεις») έχουν συμβάλει στην διεύρυνση της πελατειακής βάσης και στην μείωση της εξάρτησης από μισθωτές του Ομίλου Fourlis. Κατά την 30.06.2023, οι κύριοι μισθωτές του Ομίλου ήταν και θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου Fourlis, τα μισθώματα από τις οποίες αντιστοιχούσαν περίπου στο 61,2% των συνολικών Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων. Σημειώνεται ότι το εν λόγω ποσοστό την 31.12.2021 ανερχόταν σε 90% και επομένως, μετά τις αποκτήσεις στις οποίες προχώρησε η Εταιρεία (εμπορικό πάρκο στην Λεωφόρο Αθηνών - Πειραιώς 86 (πρώην 54) και FLORIDA1 – αναλυτικά σχετικά με τα εν λόγω ακίνητα βλ. ενότητες 3.5 «Επενδύσεις» και 3.4.4 «Γενική Επισκόπηση του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου), το ποσοστό των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων προερχόμενων από τον Όμιλο Fourlis έχει μειωθεί. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι στα καταστήματα του νέου εμπορικού πάρκου στην Λεωφόρο Αθηνών - Πειραιώς 86 (πρώην 54) έχουν στεγαστεί μισθωτές όπως AB Βασιλόπουλος, LC Waikiki, Μουστάκας, PREMIER CAPITAL (Mc Donald's), Orchestra, ΠΑΡΕΞ Α.Ε. κ.α., ενώ τα καταστήματα του εμπορικού πάρκου FLORIDA1 είναι 100% μισθωμένα σε μη συνδεδεμένα κατά την έννοια του ΔΛΠ 24 μέρη και συγκεκριμένα σε έντεκα εταιρείες λιανικής στην Ελλάδα (Leroy Merlin, AB Βασιλόπουλος, JUMBO, Κωτσόβολος, Μουστάκας, Jysk και άλλοι). Στόχος της Εταιρείας είναι η διεύρυνση της πελατειακής της βάσης με φερέγγυους και αξιόπιστους μισθωτές, γεγονός που με τη σειρά του ενδέχεται να συμβάλει στην αύξηση της διασποράς του κινδύνου. Στο πλαίσιο αυτό έχει συναφθεί και η Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. η οποία υπόκειται στην εκπλήρωση ορισμένων συνήθων όρων και προϋποθέσεων που έχουν τεθεί από τα μέρη, και οι οποίες προβλέπεται να ολοκληρωθούν εντός του Δεκεμβρίου 2023 (βλ. ενότητα 3.13.4 «Λοιπές Συμβάσεις»). Γενικότερα σχετικά με την επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας βλέπε ενότητα 3.4.3 «Επενδυτική Στρατηγική και Στόχοι» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Σημειώνεται ότι από τη σύσταση της Εταιρείας ως ΑΕΕΑΠ τον Ιούλιο του 2021 και έως και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υπήρξε κάποια υποβολή υποχρεωτικής έκπτωσης στα μηνιαία μισθώματα του Ομίλου και ο Όμιλος δεν έχει λάβει κρατικές ενισχύσεις, εκτός των κατωτέρω:

1. Η ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ (ιδιοκτήτρια και διαχειρίστρια του εμπορικού ακινήτου στην οδό Φλέμινγκ & Πειραιώς, Άγιος Ιωάννης Ρέντης), έλαβε κρατική ενίσχυση ποσού €166.185 με τη μορφή καταβολής της αποζημίωσης ως εκμισθώτρια-δικαιούχος, για μισθώματα κατ' επιταγή των διατάξεων του άρθρου 13 του ν. 4690/2020 (Α' 104), όπως αυτές εξειδικεύθηκαν στις αποφάσεις της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών του Υπουργείου Οικονομικών (ΓΔΟΥ 400/2021 (Β' 1613), ΓΔΟΥ 500/2021 (Β' 2225) και ΓΔΟΥ 615/2021 (Β' 2830)).

²⁷ Πηγές: https://pdf.savills.com/documents/Savills_Spotlight_European-Retail-Parks-Nov21.pdf

<https://www.cbre.co.uk/insights/viewpoints/retail-parks-market-view-2023>

<https://www.jll.co.uk/en/trends-and-insights/research/talking-points/is-european-retail-real-estate-heading-for-a-renaissance>

2. Η ΚΤΗΜΑΔΟΜΗ Μ.Α.Ε., η οποία αποκτήθηκε την 18.02.2022 (ιδιοκτήτρια και διαχειρίστρια του εμπορικού πάρκου επί της Λεωφόρου Γεωργικής Σχολής 69, Πυλαία Θεσσαλονίκης), έλαβε:
- Κατά το έτος 2021, κρατική ενίσχυση ποσού €443.460,48 με τη μορφή καταβολής της αποζημίωσης ως εκμισθώτρια-δικαιούχος, για μισθώματα κατ' επιταγή των διατάξεων του άρθρου 13 του ν. 4690/2020 (Α' 104), όπως αυτές εξειδικεύθηκαν στις αποφάσεις της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών του Υπουργείου Οικονομικών (ΓΔΟΥ 400/2021 (Β' 1613), ΓΔΟΥ 500/2021 (Β' 2225), ΓΔΟΥ 615/2021 (Β' 2830), ΓΔΟΥ 809/2021 (Β'3274) και ΓΔΟΥ 872 (Β' 3921)).
 - Κατά το έτος 2021, ενίσχυση μέσω της Δράσης «Επιστρεπτέα Προκαταβολή» ποσού €250.000
 - Κατά το έτος 2022, κρατική επιδότηση ποσού €200.000 μέσω του προγράμματος ΓΕΦΥΡΑ II, επιδοτούμενη για καταβλητέους τόκους εξυπηρετούμενου μακροπρόθεσμου δανείου.
 - Κατά το έτος 2022, κρατική ενίσχυση ποσού €193.923,85 με τη μορφή καταβολής της αποζημίωσης ως εκμισθώτρια-δικαιούχος, για μισθώματα κατ' επιταγή των διατάξεων του άρθρου 13 του ν. 4690/2020 (Α' 104), όπως αυτές εξειδικεύθηκαν στις αποφάσεις της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών του Υπουργείου Οικονομικών (ΓΔΟΥ 400/2021 (Β' 1613), ΓΔΟΥ 500/2021 (Β' 2225), ΓΔΟΥ 615/2021 (Β' 2830), ΓΔΟΥ 809/2021 (Β'3274) και ΓΔΟΥ 872 (Β' 3921)).

Τα οργανικά έξοδα του Ομίλου για τη χρήση 2023 αναμένεται ότι θα κινηθούν ανοδικά σε σχέση με το 2022, λαμβάνοντας υπόψη την πορεία αυτών κατά το α' εξάμηνο του 2023. Βασικοί λόγοι για την αύξηση αυτή είναι α) η αύξηση των αμοιβών και εξόδων προσωπικού καθώς καταγράφεται περαιτέρω στελέχωση των διευθύνσεων της Εταιρείας με προσωπικό, στο πλαίσιο της στρατηγικής της για δημιουργία μιας ομάδας στελεχών που θα διαχειριστούν το σύνολο του Χαρτοφυλακίου και των μελλοντικών αναπτύξεων και β) αύξηση των φόρων/τελών ακίνητης περιουσίας λόγω της αύξησης του αριθμού ακινήτων του Χαρτοφυλακίου.

Τέλος, όσον αφορά τη σύγκρουση Ουκρανίας – Ρωσίας, η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι δεν έχει θυγατρικές, μητρική ή συνδεδεμένες εταιρείες με έδρα τη Ρωσία ή την Ουκρανία, ούτε συναλλαγές με πρόσωπα/οντότητες που έχουν την έδρα τους ή την κύρια δραστηριότητα τους στη Ρωσία ή την Ουκρανία. Επίσης, η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι δεν έχει σημαντικούς πελάτες ή προμηθευτές ή υπεργολάβους ή συνεργάτες με έδρα ή κύρια δραστηριότητα στη Ρωσία ή την Ουκρανία. Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι δε διατηρεί λογαριασμούς ούτε έχει δάνεια με Ρωσικές Τράπεζες ενώ εξετάζει τις εξελίξεις στην Ουκρανία και θα αξιολογήσει τις όποιες επιπτώσεις που ακόμη και έμμεσα μπορεί να έχει ο Όμιλος ώστε να προβεί στις όποιες ενέργειες απαιτούνται προς διασφάλιση των επιχειρηματικών συμφερόντων του.

Σύμφωνα με την Διοίκηση της Εταιρείας, πέραν των ανωτέρω αναφερομένων:

- δεν υπήρξε σημαντική μεταβολή στις οικονομικές επιδόσεις του Ομίλου από την 01.07.2023 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, και
- δεν υφίσταται γνωστή τάση, αβεβαιότητα, αίτημα, δέσμευση ή γεγονός που ευλόγως μπορεί να αναμένεται ότι θα επηρεάσει σημαντικά τις προοπτικές της Εταιρείας ή/και του Ομίλου κατά την τρέχουσα χρήση.

3.22 Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι δεν έχει επέλθει σημαντική μεταβολή στη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου από την 01.07.2023 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας και με ελάχιστο όριο τα €10 εκατ. έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΠΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε., σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 (Αναθεωρημένο) όπως περιγράφονται στην από 24.10.2023 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.23 Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες

Η Εταιρεία δηλώνει ότι, τόσο η ίδια όσο και οι θυγατρικές, για περίοδο δώδεκα μηνών που προηγούνται της Ημερομηνίας του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν είχαν διοικητικές, δικαστικές ή διαιτητικές διαδικασίες (συμπεριλαμβανομένης κάθε τέτοιας διαδικασίας που εκκρεμεί ή ενδέχεται να κινηθεί εναντίον της Εταιρείας ή/και των θυγατρικών και έχει περιέλθει σε γνώση τους), οι οποίες μπορεί να έχουν ή είχαν προσφάτως σημαντικές επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική θέση ή στην κερδοφορία της Εταιρείας ή/και του Ομίλου.

3.24 Πρόσθετες Πληροφορίες

3.24.1 Μετοχικό Κεφάλαιο

Το καταβεβλημένο και εγγεγραμμένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 30.06.2023 ανήλθε στο ποσό των €144.825.011,20, διαιρούμενο σε 90.515.632 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €1,60 εκάστη.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ορίσθηκε αρχικά, κατά τη σύσταση της Εταιρείας στο ποσό των €173.527.378, διαιρούμενο σε 86.763.689 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,00 εκάστη και είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο. Το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας καλύφθηκε από τους ιδρυτές της Εταιρείας με τον ακόλουθο τρόπο, όπως περιγράφεται στο άρθρο 36 του Καταστατικού:

1. Κατά το ποσό των €67.372.856 με εισφορά αποσχιθέντος κλάδου ακινήτων, στην υπό σύσταση ανώνυμη εταιρεία της μετόχου της με την επωνυμία «HOUSE MARKET ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΕΙΔΩΝ ΟΙΚΙΑΚΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ, ΕΠΙΠΛΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ»
2. Κατά το ποσό των €25.262.981 σε εισφορά σε είδος, ήτοι με την μεταβίβαση κατά κυριότητα στην υπό σύσταση ανώνυμη εταιρεία ακινήτου ιδιοκτησίας της εκ των μετόχων της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «TRADE LOGISTICS ΑΕΒΕ»
3. Κατά το ποσό των €80.889.539 με εισφορά σε είδος, ήτοι με τη μεταβίβαση κατά κυριότητα στην υπό σύσταση ανώνυμη εταιρεία των μετοχών ιδιοκτησίας των εκ των μετόχων της ήτοι της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «HOUSEMARKET ΑΕ», της βουλγάρικης ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «HOUSEMARKET BULGARIA» και της κυπριακής ιδιωτικής εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «HM HOUSEMARKET CYPRUS»
4. Κατά το ποσό των €1.001 με καταβολή μετρητών από τη μέτοχο με την επωνυμία «HOUSEMARKET ΑΕ» και
5. Κατά το ποσό των €1.001 με καταβολή μετρητών από τη μέτοχο με την επωνυμία «TRADE LOGISTICS ΑΕΒΕ».

Κατά την από 30.06.2022 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά ποσό €34.705.475,60, με μείωση της ονομαστικής αξίας του συνόλου των 86.763.689 μετοχών της Εταιρείας από €2,00 σε €1,60, σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 2 του Ν. 4548/2018, με σκοπό το σχηματισμό ισόποσου ειδικού αποθεματικού και αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας.

Η τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρείας περί μετοχικού κεφαλαίου εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 2669805ΑΠ01.09.2022 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων (υπ' αριθμ. πρωτ. 2669805 ανακοίνωση Γ.Ε.ΜΗ.) και καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.Μ.Η. με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3028076.

Κατά την από 24.05.2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά ποσό €6.003.180,80 με την έκδοση 3.751.943 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών μετά δικαιώματος ψήφου μετόχων, ονομαστικής αξίας €1,60 με τιμή διάθεσης €2,13222 έκαστη και αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας. Το συνολικό ποσό της αύξησης καλύφθηκε μέσω της εισφοράς ακινήτου από την ΑΥΤΟHELLAS (για περισσότερες λεπτομέρειες δείτε ενότητα 3.4.2 «Σημαντικά Γεγονότα στην Εξέλιξη του Ομίλου»). Η διαφορά των €0,53222 ανά μετοχή, μεταξύ της τιμής υπέρ το άρτιο και της ονομαστικής αξίας κάθε μετοχής, συνολικού ύψους €1.996.859,10 καταβλήθηκε σύμφωνα με το νόμο σε πίστωση του λογαριασμού «ειδικό αποθεματικό από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο». Μετά την ως άνω αύξηση το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε €144.825.011,20 διαιρούμενο σε 90.515.632 κοινές μετά ψήφου ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €1,60 εκάστη.

Η τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρείας περί μετοχικού κεφαλαίου εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 2979243ΑΠ/20.06.2023 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων (υπ' αριθμ. πρωτ. 2979243ανακοίνωση Γ.Ε.ΜΗ.) και καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.Μ.Η. με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3656710.

Με την από 08.09.2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η Αύξηση, με διάθεση μέσω Δημόσιας Προσφοράς και ιδιωτικής τοποθέτησης, κατά το ποσό των €46.572.772,80 μέσω της έκδοσης έως 29.107.983 νέων, κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου Μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ και εξήντα λεπτών (€1,60) εκάστης, με καταβολή σε μετρητά και με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης υπέρ των υφιστάμενων μετόχων της.

Επιπλέον, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των κατόχων κοινών Μετοχών της Εταιρείας που συνεδρίασε στις 08.09.2023, αποφάσισε την Αύξηση με Κεφαλαιοποίηση Διανεμητών Αποθεματικών, προκειμένου οι Δωρεάν Μετοχές να διατεθούν στις κατηγορίες δικαιούχων του Προγράμματος Διάθεσης Δωρεάν Μετοχών. Η Αύξηση με Κεφαλαιοποίηση Διανεμητών Αποθεματικών θα πραγματοποιηθεί υπό την αίρεση της Εισαγωγής.

Η τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρείας περί μετοχικού κεφαλαίου εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. πρωτ. 3085678ΑΠ/23.10.2023 απόφασή (ΑΔΑ: Ρ8ΔΓ46ΝΛΣΞ-9ΦΜ) της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου/Γενικής Διεύθυνσης Αγοράς & Προστασίας Καταναλωτή/Τμήμα Εισηγμένων Α.Ε. του Υπουργείου Ανάπτυξης (υπ' αριθμ. πρωτ. 3085678/23.10.2023 ανακοίνωση Γ.Ε.ΜΗ.) και καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.Μ.Η. με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3827277.

Ως εκ τούτου, το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, μετά το πέρας της Αύξησης, υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης, και την Αύξηση με Κεφαλαιοποίηση Διανεμητών Αποθεματικών θα ανέρχεται σε €192.846.033,60, διαιρούμενο σε 120.528.771 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €1,60 εκάστη, οι οποίες με την Εισαγωγή θα απούλοποιηθούν.

Με εξαίρεση την Αύξηση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι πλήρως καταβεβλημένο.

Όσον αφορά στις μετοχές της Εταιρείας:

- Μεταβιβάζονται ελεύθερα
- Κάθε κοινή μετοχή αντιπροσωπεύει και ένα δικαίωμα ψήφου
- Κάθε κοινή μετοχή παρέχει στον κάτοχο το δικαίωμα να ψηφίζει στη γενική συνέλευση των μετόχων
- Η Εταιρεία δεν έχει εκδώσει μετατρέψιμους τίτλους, ανταλλάξιμους τίτλους ή τίτλους κτήσης μετοχών και
- Δεν υπάρχουν εκκρεμείς αποφάσεις που να επιτρέπουν την έκδοση μετατρέψιμων τίτλων ή κοινών μετοχών.

Επίσης, σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, δεν υφίστανται δικαίωμα ή/και υποχρέωση απόκτησης σε σχέση με το εγκεκριμένο αλλά όχι εγγεγραμμένο κεφάλαιο, ή δέσμευση αύξησης του κεφαλαίου πλην της Αύξησης, ούτε δικαίωμα προαίρεσης για το κεφάλαιο της Εταιρείας ή συμφωνία υπό όρους ή άνευ όρων που προβλέπει ότι το κεφάλαιο αυτό θα αποτελέσει το αντικείμενο δικαιώματος προαίρεσης.

Τέλος, δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο. Επιπλέον, δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας οι οποίες να κατέχονται από την ίδια ή για λογαριασμό της ή από Θυγατρικές.

3.24.2 Ιδρυτική Πράξη και Καταστατικό

Η Εταιρεία συστάθηκε στις 12.07.2021 και είναι καταχωρισμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο («Γ.Ε.ΜΗ.») με αριθμό 160110060000.

Η νομική κατάσταση της Εταιρείας είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους υπόκειται, όσον αφορά στην ίδρυσή της και την καταστατική της λειτουργία.

Δεν υφίστανται στο καταστατικό δικαιώματα, περιορισμοί και προνόμια που συνδέονται με τις Μετοχές της Εταιρείας πέραν αυτών που ορίζονται από την ισχύουσα νομοθεσία.

Σύμφωνα με δήλωση της Διοίκησης της Εταιρείας, δεν υφίσταται καμία διάταξη της ιδρυτικής πράξης, του καταστατικού, της διοικητικής πράξης σύστασης ή του εσωτερικού κανονισμού της Εκδότριας, της οποίας η εφαρμογή ενδέχεται να καθυστερήσει, να αναβάλει ή να παρεμποδίσει αλλαγή στον έλεγχο της Εκδότριας.

Δεν υφίστανται όροι σε σχέση με τις ενέργειες που απαιτούνται για τη μεταβολή των δικαιωμάτων μετόχων, οι οποίοι να είναι αυστηρότεροι από ό,τι απαιτεί η σχετική ισχύουσα νομοθεσία. Για τη μεταβολή των δικαιωμάτων των μετόχων, που προβλέπονται στο Καταστατικό, απαιτείται απόφαση της Γενικής Συνέλευσης και τροποποίηση της σχετικής καταστατικής διάταξης με την απαρτία και πλειοψηφία που ορίζεται στα άρθρα 130 και 132 του Ν.4548/2018, καθώς και στις λοιπές κατά περίπτωση εφαρμοστέες διατάξεις αυτού του νόμου. Σχετικώς, σημειώνεται ότι δικαιώματα μετόχων που απορρέουν απευθείας εκ του νόμου δεν δύναται να περιοριστούν, καταργηθούν ή άλλως μεταβληθούν επί τα χείρω, εκτός εάν άλλως προβλέπεται ρητά στην οικεία νομοθετική ή κανονιστική διάταξη και σύμφωνα με τους όρους και υπό τις προϋποθέσεις αυτής.

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, δεν υφίσταται καμία διάταξη της ιδρυτικής πράξης, του καταστατικού, της διοικητικής πράξης σύστασης ή του εσωτερικού κανονισμού της Εκδότριας η οποία καθορίζει το όριο ιδιοκτησίας πέραν του οποίου κάθε συμμετοχή πρέπει να γνωστοποιείται πέραν των προβλεπόμενων στο Ν.3556/2007 «Προϋποθέσεις διαφάνειας για την πληροφόρηση σχετικά με εκδότες των οποίων οι κινητές αξίες έχουν εισαχθεί προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά και άλλες διατάξεις» και των οποίων κράτος - μέλος καταγωγής είναι η Ελλάδα, και στα άρθρα 4-10 της απόφασης 1/434/3.7.2007 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας δεν υφίσταται καμία διάταξη της ιδρυτικής πράξης, του καταστατικού, της διοικητικής πράξης σύστασης ή του εσωτερικού κανονισμού της Εκδότριας η οποία περιγράφει όρους που διέπουν τις μεταβολές στο επίπεδο του κεφαλαίου αυστηρότερους από ό,τι απαιτεί η σχετική ισχύουσα νομοθεσία.

Σχετικά με τα δικαιώματα των μετόχων βλ. ενότητα 4.3 «Δικαιώματα Μετόχων» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Εταιρικός Σκοπός

Σύμφωνα με το άρθρο 2 του Καταστατικού της Εταιρείας, σκοπός της είναι αποκλειστικά η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και γενικά η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999 περί Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας - Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλων διατάξεων, όπως εκάστοτε ισχύει, καθώς και η άσκηση οποιασδήποτε δραστηριότητας υπό την ιδιότητα της ΑΕΕΑΠ ως Οργανισμό Εναλλακτικών Επενδύσεων, με εσωτερική διαχείριση κατά την έννοια του Ν. 4209/2013, όπως αυτός εκάστοτε ισχύει.

3.25 Διαθέσιμα Έγγραφα

Κατά τη διάρκεια ισχύος του Ενημερωτικού Δελτίου, ήτοι 12 μήνες από τη δημοσίευσή του, τα ακόλουθα έγγραφα θα βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://trade-estates.com/prospectus/>), εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά:

- Το Καταστατικό της Εταιρείας
- Το πρακτικό της από 08.09.2023 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας με το οποίο αποφασίστηκε μεταξύ άλλων η Αύξηση και η Εισαγωγή
- Τα αποσπάσματα της από 20.10.2023 συνεδρίασης Δ.Σ. της Εταιρείας με το οποίο καθορίστηκε η Ανώτατη Τιμή Διάθεσης
- Η από 20.10.2023 Επιστολή Νομικού Ελέγχου, συνταχθείσα από τη Δικηγορική Εταιρεία
- Οι από 20.10.2023 Επιστολές Νομικού Ελέγχου Εξωτερικού οι οποίες αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Επιστολής Νομικού Ελέγχου
- Η από 24.10.2023 Έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί επιλεγμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 (Αναθεωρημένο) συνταχθείσα από την ΕΥ
- Η από 23.10.2023 Έκθεση διασφάλισης ορκωτού ελεγκτή λογιστή για την αξιολόγηση της συμμόρφωσης της Εταιρείας αναφορικά με τις υποχρεώσεις που προβλέπονται στο άρθρο 14 «Κανονισμός Λειτουργίας» (εξαιρουμένης της παραγράφου 3ι και 4), στο άρθρο 15 «Οργάνωση και λειτουργία της μονάδας εσωτερικού ελέγχου» (εξαιρουμένης της παραγράφου 3 και 4), του Νόμου 4706/2020, στο άρθρο 44 «Επιτροπή Ελέγχου» (εξαιρουμένων των παραγράφων 2, 4(α), 5 και 6) του Ν. 4449/2017 όπως τροποποιήθηκε η παρ. 1 από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020 και ισχύει, και στο άρθρο 4 της Απόφασης 5/204/14.11.2000 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, που διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο 3000 (Έργα Διασφάλισης πέραν του Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης), συνταχθείσα από την ΕΥ
- Η από 24.10.2023 Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή-Λογιστή σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 «Έργα διασφάλισης πέραν του ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης» (ISAE 3000), επί της Δήλωσης Επάρκειας Κεφαλαίου Κίνησης της Διοίκησης της Εταιρείας, απόσπασμα της οποίας περιλαμβάνεται στην ενότητα 4.1.1 «Δήλωση για την Επάρκεια Κεφαλαίου Κίνησης» συνταχθείσα από την ΕΥ
- Η από 24.10.2023 Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή επί των καταρτισμένων Άτυπων (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών του Ομίλου που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, σύμφωνα με το Παράρτημα 20 του Κανονισμού, βάσει του Διεθνούς Προτύπου Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420, «Αναθέσεις Διασφάλισης για Αναφορά επί της Κατάρτισης Pro-Forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο», που έχει εκδοθεί από το Συμβούλιο των Διεθνών Προτύπων Ελέγχου και Διασφάλισης, συνταχθείσα από την ΕΥ
- Οι Εκθέσεις Εκτίμησης των ακινήτων του Ομίλου της 30.06.2023 οι οποίες διενεργήθηκαν από τους Ανεξάρτητους Εκτιμητές
- Η εγκεκριμένη από το Δ.Σ. της Εταιρείας και δημοσιευμένη οικονομική έκθεση περιόδου για τη χρήση που έληξε την 31.12.2021, η οποία περιλαμβάνει και τις ελεγμένες ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2021, οι οποίες συντάχθηκαν βάσει ΔΠΧΑ, εγκρίθηκαν από την τακτική Γ.Σ. της 30.06.2022 των μετόχων της Εταιρείας, μαζί με την αντίστοιχη Έκθεση Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή
- Η εγκεκριμένη από το Δ.Σ. της Εταιρείας και δημοσιευμένη οικονομική έκθεση για τη χρήση που έληξε την 31.12.2022, η οποία περιλαμβάνει και τις ελεγμένες ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2022, οι οποίες συντάχθηκαν βάσει ΔΠΧΑ, εγκρίθηκαν από το Δ.Σ. της 09.03.2023, μαζί με την αντίστοιχη Έκθεση Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

- Η εγκεκριμένη από το Δ.Σ. της Εταιρείας και δημοσιευμένη εξαμηνιαία οικονομική έκθεση περιόδου από 01.01.2023 έως 30.06.2023, η οποία περιλαμβάνει και τις ελεγμένες ενοποιημένες Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της περιόδου από 01.01.2023 έως 30.06.2023, οι οποίες συντάχθηκαν βάσει ΔΠΧΑ, εγκρίθηκαν το Δ.Σ. της 31.08.2023, μαζί με την αντίστοιχη Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή
- Οι άτυπες (Pro-Forma) Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες της περιόδου 01.01-30.06.2023
- Οι Καταστάσεις Επενδύσεων με ημερομηνίες 30.06.2023 και 31.12.2022, οι οποίες συντάχθηκαν σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Νόμο ΑΕΕΑΠ, όπως ισχύει, και η έκθεση ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από την ΕΥ που έχει εκδοθεί για αυτές

Άλλες πληροφορίες που διατίθενται στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας, πλην των πληροφοριών που αναφέρονται στην παρούσα ενότητα και είναι διαθέσιμες στις παραπάνω ηλεκτρονικές διευθύνσεις, δεν αποτελούν μέρος του Ενημερωτικού Δελτίου.

4 ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ

4.1 Ουσιώδεις Πληροφορίες

4.1.1 Δήλωση για την Επάρκεια Κεφαλαίου Κίνησης

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι, κατά την άποψή της, το κεφάλαιο κίνησης επαρκεί για τη χρηματοδότηση των τρεχουσών δραστηριοτήτων της Εταιρείας και του Ομίλου για τους επόμενους 12 μήνες από την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου. Σημειώνεται ότι για την παραπάνω δήλωση δεν έχουν ληφθεί υπόψη τα αντληθέντα της Αύξησης.

Σημειώνεται ότι συντάχθηκε Έκθεση Διασφάλισης του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή κ. Ανδρέα Χατζηδαμianoύ (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 61391) επί της Δήλωσης Επάρκειας Κεφαλαίου Κίνησης της Διοίκησης της Εταιρείας για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες από την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Εργασιών Διασφάλισης 3000 «Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης».

Στην από 24.10.2023 ανωτέρω αναφερόμενη Έκθεση Διασφάλισης η ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε. εκφράζει το συμπέρασμα ότι: «Με βάση την διενεργηθείσα εργασία μας και την εξέταση των στοιχείων που μας παρασχέθηκαν, η Διοίκηση εύλογα δηλώνει ότι το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας και του Ομίλου για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες από την υπογραφή της παρούσας έκθεσης επαρκεί για να χρηματοδοτήσει τις τρέχουσες δραστηριότητές της/του. Με βάση τα ανωτέρω, εκφράζουμε το συμπέρασμα ότι η Δήλωση έχει διατυπωθεί κατάλληλα από τη Διοίκηση, στην Ενότητα 4.1.1 «Δήλωση για την Επάρκεια Κεφαλαίου Κίνησης» του Ενημερωτικού Δελτίου, όπως ορίζεται από τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129 και των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980 και τις αναθεωρημένες προτάσεις της ESMA, ως ισχύουν.».

Η Έκθεση Διασφάλισης είναι διαθέσιμη στο επενδυτικό κοινό (βλέπε ενότητα 3.25 «Διαθέσιμα Έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου), κατόπιν σχετικής συναίνεσης της εν λόγω ελεγκτικής εταιρείας.

4.1.2 Κεφαλαιοποίηση και Χρέος

Στους ακόλουθους πίνακες παρουσιάζεται η κεφαλαιοποίηση και το χρέος, καθώς και οι συνολικές χρηματοοικονομικές οφειλές του Ομίλου, βάσει των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων του Ομίλου.

Η κεφαλαιοποίηση και χρέος του Ομίλου την 30.06.2023, καθώς και κατόπιν προσαρμογών αναφορικά με τη Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.2 «Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις»), αναλύεται ως ακολούθως:

ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΧΡΕΟΣ		
ποσά σε € χιλ. *	30.06.2023	30.06.2023 (με βάση τις Pro-Forma Οικονομικές Καταστάσεις) ⁽¹⁾
Συνολικό τρέχον χρέος (συμπεριλαμβανομένου του υφισταμένου τμήματος του μη τρέχοντος χρέους (α)⁽²⁾	5.046,04	12.079,38
Εγγυημένο (Guaranteed) ⁽³⁾	2.500,00	2.500,00
Εξασφαλισμένο (Secured) ⁽⁴⁾	2.033,38	9.056,38
Μη εγγυημένο/μη εξασφαλισμένο ⁽⁵⁾	512,66	523,00
Συνολικό μη τρέχον χρέος (εξαίρουμένου του υφισταμένου τμήματος του μη τρέχοντος χρέους (β)⁽⁶⁾	143.334,72	253.811,64
Εγγυημένο (Guaranteed)	0,00	0,00
Εξασφαλισμένο (Secured) ⁽⁷⁾	129.115,06	239.591,98
Μη εγγυημένο/μη εξασφαλισμένο ⁽⁸⁾	14.219,66	14.219,66
Ίδια Κεφάλαια (γ)	209.659,74	209.659,74
Μετοχικό Κεφάλαιο	144.825,01	144.825,01
Αποθεματικά	45.474,02	45.474,02
Κέρδη προηγούμενων χρήσεων ⁽⁹⁾	19.360,71	19.360,71
Σύνολο (α)+(β)+(γ)	358.040,50	475.550,76

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις. Στον ανωτέρω πίνακα δεν λαμβάνεται υπόψη η Αύξηση.

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία
Σημειώσεις:

(1) Πηγή: Η Εταιρεία στις 10.10.2023 προχώρησε στην υπογραφή της Σύμβασης Πώλησης και Αγοράς των μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.2 «Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις» και ενότητα 3.19 «Άτυπες (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες»)

(2) Στο συνολικό τρέχον χρέος (συμπεριλαμβανομένου του υφιστάμενου τμήματος του μη τρέχοντος χρέους) περιλαμβάνονται το βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης και το βραχυπρόθεσμο μέρος υποχρεώσεων μίσθωσης.

(3) Αντιπροσωπεύει τη βραχυπρόθεσμη δανειακή υποχρέωση για κεφάλαιο κίνησης μέσω σύμβασης πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό της τράπεζας ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΕ (ποσού €2.500 χιλ.) προς την εταιρεία POLIKENCO ΑΕ.

(4) Αντιπροσωπεύει το τρέχον μέρος του μακροπρόθεσμου εμπραγμάτως εξασφαλισμένου κοινοπρακτικού δανείου των τραπεζών Eurobank και Eurobank Bulgaria προς την Εταιρεία, το οποίο λήγει την 30.06.2029 (ποσού €2.033 χιλ.). Βλέπε σχετικά ενότητα 3.13.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

(5) Αντιπροσωπεύει το τρέχον μέρος υποχρεώσεων μίσθωσης (ποσού €512,66 χιλ.).

(6) Στο συνολικό μη τρέχον χρέος περιλαμβάνονται το μακροπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων και το μακροπρόθεσμο μέρος υποχρεώσεων μίσθωσης.

(7) Αντιπροσωπεύει υφιστάμενο τμήμα μη τρέχοντος εμπραγμάτως εξασφαλισμένου κοινοπρακτικού δανείου των τραπεζών Eurobank και Eurobank Bulgaria προς τη μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, το οποίο λήγει την 30.06.2029 (ποσού €65.361 χιλ.) και υφιστάμενο τμήμα μη τρέχοντος χρέους εμπραγμάτων εξασφαλισμένου δανείου των τραπεζών Alpha Bank, ETE και Τράπεζα Κύπρου, χορηγηθέν προς τη μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, το οποίο λήγει στις 29.05.2035 (ποσού €63.754 χιλ.).

(8) Αντιπροσωπεύει μη τρέχον μέρος υποχρεώσεων μίσθωσης (ποσού €14.220 χιλ.).

(9) Το ποσό των κερδών προηγούμενων χρήσεων απομειώνεται κατά το ποσό των €13.391 χιλ. ήτοι δεν συμπεριλαμβάνουν τα κέρδη της περιόδου υποβολής στοιχείων από 01.01.2023-30.06.2023 (παράγραφος 169 (κατευθυντήρια γραμμή 38) του κειμένου της ESMA (ESMA Guidelines on disclosure requirements under the Prospectus Regulation / ESMA32-382-1138 (04 March 2021)).

Για πληροφορίες σχετικά με τις παρασχεθείσες εγγυήσεις και εμπράγματα εξασφαλίσεις βλ. ενότητα 3.4.4.3 «Εμπράγματα Βάρη – Εμπράγματα Εξασφαλίσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Η ανάλυση των προσαρμογών που πραγματοποιήθηκαν για την σύνταξη των pro-forma Οικονομικών Καταστάσεων παρατίθεται στην ενότητα 3.19 «Άτυπες (Pro-forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες».

Στον πίνακα που ακολουθεί προσδιορίζονται οι συνολικές χρηματοοικονομικές οφειλές του Ομίλου την 30.06.2023:

ποσά σε € χιλ. *	ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΟΦΕΙΛΕΣ	
	30.06.2023	30.06.2023 (με βάση τις Pro-Forma Οικονομικές Καταστάσεις) ⁽⁵⁾
A. Ταμειακά διαθέσιμα ⁽¹⁾	1,10	1,10
B. Ταμειακά ισοδύναμα ⁽¹⁾	14.345,98	17.249,53
Γ. Άλλα τρέχοντα χρηματοδοτικά στοιχεία ενεργητικού	0,00	0,00
Δ. Ρευστότητα (Α+Β+Γ)	14.347,08	17.250,63
Ε. Τρέχον χρηματοοικονομικό χρέος (συμπεριλαμβανομένων των χρεωστικών μέσων, αλλά εξαιρουμένου του τρέχοντος τμήματος του μη τρέχοντος χρηματοοικονομικού χρέους) ⁽²⁾	3.012,66	3.023,00
ΣΤ. Τρέχον τμήμα του μη τρέχοντος χρηματοοικονομικού χρέους ⁽³⁾	2.033,38	9.056,38
Z. Τρέχουσες χρηματοοικονομικές οφειλές (E + ΣΤ)	5.046,04	12.079,38
H. Καθαρές τρέχουσες χρηματοοικονομικές οφειλές (Z - Δ)	(9.301,04)	(5.171,25)
Θ. Μη τρέχον χρηματοοικονομικό χρέος (εξαιρουμένου του τρέχοντος τμήματος και των χρεωστικών μέσων) ⁽⁴⁾	143.335,72	253.801,98
I. Χρεωστικά μέσα	0,00	0,00
ΙΑ. Μη τρέχουσα διαπραγμάτευση και άλλες ληξιπρόθεσμες οφειλές	0,00	0,00
ΙΒ. Μη τρέχουσες χρηματοοικονομικές οφειλές (I + Θ + ΙΑ)	143.335,72	253.801,98
ΙΓ. Συνολικές χρηματοοικονομικές οφειλές (H + ΙΒ)	134.034,68	248.630,73

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία

Σημειώσεις:

(1) Τα διαθέσιμα αντιπροσωπεύουν μετρητά στα ταμεία του Ομίλου και τραπεζικές καταθέσεις διαθέσιμες σε πρώτη ζήτηση. Τα προσωρινά αδιάθετα κεφάλαια των εταιρειών του Ομίλου τηρούνται σε καταθέσεις όψεως σε ευρώ ενώ μέρος των ταμειακών διαθεσίμων της θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES BULGARIA EAD τηρούνται σε τοπικό νόμισμα.

(2) Το τρέχον χρηματοοικονομικό χρέος αφορά σε βραχυπρόθεσμο δάνειο και αλληλόχρεους λογαριασμούς που χρησιμοποιούνται ως κεφάλαιο κίνησης για τις δραστηριότητες του Ομίλου προκειμένου να καλύψουν κυρίως υποχρεώσεις προς προμηθευτές, καθώς επίσης και σε υποχρεώσεις μίσθωσης.

(3) Το τρέχον τμήμα του μη τρέχοντος χρηματοοικονομικού χρέους αφορά το βραχυπρόθεσμο μέρος των υποχρεώσεων που προκύπτουν από το κοινό ομολογιακό δάνειο εκδόσεως της Εταιρείας ποσού κεφαλαίου €70.000.000, με κάλυψη της Eurobank και της Eurobank Bulgaria AD. Σχετικά με τα προαναφερθέντα ομολογιακά δάνεια βλ. ενότητα 3.13.1 «Δανειακές Συμβάσεις».

(4) Το μη τρέχον χρηματοοικονομικό χρέος (εξαιρουμένου του τρέχοντος τμήματος και των χρεωστικών μέσων) αντιπροσωπεύει στο σύνολο του το μακροπρόθεσμο μέρος των υποχρεώσεων που προκύπτουν από:

1. Το κοινό ομολογιακό δάνειο εκδόσεως της Εταιρείας ποσού κεφαλαίου €150.000.000, το οποίο καλύφθηκε από την Alpha Bank, ΕΤΕ και Τράπεζα Κύπρου (βλ. σχετικά ενότητα 3.13.1 «Δανειακές Συμβάσεις» - «Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της Εταιρείας ποσού κεφαλαίου έως €150.000.000, με κάλυψη της Alpha Bank, της ΕΤΕ και της Τράπεζας Κύπρου»).
2. Το κοινό ομολογιακό δάνειο εκδόσεως της Εταιρείας ποσού κεφαλαίου €70.000.000, με κάλυψη της Eurobank και της Eurobank Bulgaria AD (βλ. σχετικά ενότητα 3.13.1 «Δανειακές Συμβάσεις» - «Κοινό Ομολογιακό Δάνειο εκδόσεως της Εταιρείας ποσού κεφαλαίου €70.000.000, με κάλυψη της Eurobank και της Eurobank Bulgaria AD»).
3. Υποχρεώσεις μίσθωσης (βλ. σχετικά σημείωση 17 των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων)

Σχετικά με τα προαναφερθέντα ομολογιακά δάνεια βλ. ενότητα 3.13.1 «Δανειακές Συμβάσεις».

(5) Πηγή: Η Εταιρεία στις 10.10.2023 προχώρησε στην υπογραφή της Σύμβασης Πώλησης και Αγοράς των μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.2 «Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις» και ενότητα 3.19 «Ατυπες (Pro-Forma) Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες»)

Όπως απεικονίζεται στον ανωτέρω πίνακα, την 30.06.2023, η ρευστότητα του Ομίλου ανήλθε σε €14.347 χιλ. και το Καθαρό Χρηματοοικονομικό Χρέος σε €134.034 χιλ. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να επηρεαστεί ουσιωδώς το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος του Ομίλου από ενδεχόμενες υποχρεώσεις (σχετικά με ενδεχόμενες υποχρεώσεις του Ομίλου βλ. σημείωση 27 των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι από την 01.07.2023 μέχρι και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν έχει υπάρξει γεγονός, το οποίο να έχει επηρεάσει σημαντικά την κεφαλαιακή διάρθρωση και τις σημαντικές χρηματοοικονομικές οφειλές της Εταιρείας ή/και του Ομίλου.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε., σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 (Αναθεωρημένο) όπως περιγράφονται στην από 24.10.2023 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

4.1.3 Συμφέροντα των φυσικών και νομικών προσώπων που συμμετέχουν στην Έκδοση

- Η ΕΤΕ, ως Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος και Σύμβουλος Έκδοσης, λαμβάνοντας υπόψιν ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) εάν η ίδια κατέχει μετοχικούς τίτλους της Εκδότριας ή θυγατρικών της, (β) εάν έχει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχει κάποια συμφωνία με βασικούς μετόχους της Εκδότριας, δηλώνει ότι δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και τη δημόσια προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο παροχής υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικών εργασιών και επενδυτικών ή παρεπόμενων υπηρεσιών, αναφέρει ότι:
 - i. ως Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος και Σύμβουλος Έκδοσης θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 4.1.5 «Δαπάνες Έκδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου),

- ii. η ίδια και οι συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) έχουν παράσχει ή/και ενδέχεται να παρέχουν στο μέλλον υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικές εργασίες και άλλες επενδυτικές ή παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους είτε με την Εταιρεία είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες, για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες.

Σημειώνεται ότι η ΕΤΕ και συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) με ημερομηνία αναφοράς την 16.10.2023, έχουν συνάψει δανειακές και λοιπές χρηματοοικονομικές συμβάσεις με τον όμιλο TRADE ESTATES, με το συνολικό ανεξόφλητο τους να διαμορφώνεται σε περίπου €24 εκατ. Επιπλέον, κατά την ίδια ημερομηνία, η ΕΤΕ και οι συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει), έχουν συνάψει δανειακές και λοιπές χρηματοοικονομικές συμβάσεις με τον όμιλο Fourlis, στον οποίο ανήκει η Εκδότρια, με το συνολικό ανεξόφλητο τους να διαμορφώνεται σε περίπου €63 εκατ.

Επίσης, η ΕΤΕ και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) που σχετίζονται με την Έκδοση δεν έχει οποιαδήποτε συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, πλην ενδεχόμενων συμβάσεων, στο πλαίσιο των οποίων παρέχονται τραπεζικές εργασίες, καθώς και επενδυτικές ή παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της, χωρίς όμως αυτές οι συμβάσεις και οι συναφείς συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

- iii. Η ΕΤΕ, με ημερομηνία αναφοράς την 16.10.2023, δεν κατείχε μετοχές της Εταιρείας ή άλλες μετοχές εταιρειών του ομίλου Fourlis.
- iv. Η ΕΤΕ έχει συνάψει συμβόλαιο ανταλλαγής επιτοκίων με την Εταιρεία.
- v. Η ΕΤΕ έχει συνάψει συμβάσεις ενεχύρου πελατείας σε 2.000 χρηματιστηριακά παράγωγα της Fourlis ενώ υπάρχουν και θέσεις πελατείας σε χρηματιστηριακά παράγωγα της Fourlis.
- vi. Η θυγατρική εταιρεία «ΕΘΝΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ» ενεργεί ως Ειδικός Διαπραγματευτής για την εταιρεία Fourlis (ΦΡΛΚ). Με ημερομηνία αναφοράς 16.10.2023 η προαναφερόμενη θυγατρική διατηρεί στο χαρτοφυλάκιο ειδικής διαπραγμάτευσης παραγώγων: 3.000 τεμάχια Fourlis (ΦΡΛΚ). Επιπλέον, στο χαρτοφυλάκιο της δεν διατηρεί μετοχές της Fourlis (ΦΡΛΚ).
- vii. Σημειώνεται ότι τα αντληθέντα κεφάλαια της Αύξησης δεν θα κατευθυνθούν σε αποπληρωμή δανεισμού της ΕΤΕ.

Η ΕΤΕ έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία της από την Εταιρεία.

- Η Τράπεζα Πειραιώς, ως Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος, λαμβάνοντας υπόψιν ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) εάν η ίδια κατέχει μετοχικούς τίτλους της Εκδότριας ή θυγατρικών της, (β) εάν έχει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχει κάποια συμφωνία με βασικούς μετόχους της Εκδότριας, δηλώνει ότι δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και τη δημόσια προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο εκτέλεσης υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικών εργασιών και επενδυτικών και παρεπόμενων υπηρεσιών, αναφέρει ότι:

- i. ως Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 4.1.5 «Δαπάνες Έκδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου),
- ii. η ίδια και οι συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) έχουν συνάψει ή/και ενδέχεται να συνάψουν στο μέλλον συμβάσεις για υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικές εργασίες και ή/και παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους είτε με την Εταιρεία είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες, για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες.

Σημειώνεται ότι η Τράπεζα Πειραιώς και οι συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) με ημερομηνία αναφοράς την 16.10.2023, δεν έχουν συνάψει δανειακές και λοιπές χρηματοοικονομικές συμβάσεις με τον Όμιλο. Επιπλέον, κατά την ίδια ημερομηνία, η Τράπεζα Πειραιώς και οι συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει), έχουν συνάψει δανειακές και λοιπές χρηματοοικονομικές συμβάσεις με τον όμιλο Fourlis, στον οποίο ανήκει η Εκδότρια, με το συνολικό ανεξόφλητο τους να διαμορφώνεται σε περίπου €39,9 εκατ.

Επίσης, η Τράπεζα Πειραιώς και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) που σχετίζονται με την Έκδοση, δεν έχει οποιαδήποτε συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, πλην ενδεχόμενων δανειακών και συμβάσεων παροχής επενδυτικών υπηρεσιών, μέσω των οποίων διενεργούνται τραπεζικές και χρηματιστηριακές ή άλλες συναλλαγές σε χρηματοπιστωτικά μέσα, χωρίς όμως αυτές οι συμβάσεις και οι συναφείς συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

- iii. Η Τράπεζα Πειραιώς κατά την 16.10.2023 δεν έχει συνάψει συμβάσεις παραγώγων με εταιρείες του Ομίλου και του ομίλου Fourlis.
- iv. Η Τράπεζα Πειραιώς και οι συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) με ημερομηνία αναφοράς την 16.10.2023 κατείχαν 548.155 μετοχές της Fourlis (ΦΡΛΚ), κατείχαν λόγω ενεχύρου στο πλαίσιο συμβάσεων με την Εταιρεία και την εταιρεία Fourlis (ΦΡΛΚ) 400 ενεχυριασμένες μετοχές της εταιρείας Fourlis (ΦΡΛΚ) υπέρ οφειλετών της Τράπεζας Πειραιώς και 1.000 ενεχυριασμένες μετοχές της εταιρείας Fourlis (ΦΡΛΚ) υπέρ οφειλετών της «PIRAEUS SNF DESIGNATED ACTIVITY COMPANY».
- v. Η θυγατρική εταιρεία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΠΕΥ» ενεργεί ως Ειδικός Διαπραγματευτής για την εταιρεία Fourlis (ΦΡΛΚ). Με ημερομηνία εκκαθάρισης την 16.10.2023 η προαναφερόμενη θυγατρική κατέχει υπό την ιδιότητα αυτή 900 παράγωγα της Fourlis. Επίσης η ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Π.Ε.Υ με ημερομηνία εκκαθάρισης 16.10.2023, κατέχει λόγω ενεχύρου 1.280 μετοχές της Fourlis στο πλαίσιο συμβάσεων με πελάτες.

Η Τράπεζα Πειραιώς έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία της από την Εταιρεία.

- Η «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.», ως Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος, λαμβάνοντας υπόψιν ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) εάν η ίδια κατέχει μετοχικούς τίτλους της Εκδότριας ή θυγατρικών της, (β) εάν έχει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχει κάποια συμφωνία με βασικούς μετόχους της Εκδότριας, δηλώνει ότι δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και τη δημόσια προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο παροχής υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικών εργασιών και επενδυτικών ή παρεπόμενων υπηρεσιών, αναφέρει ότι:

- i. ως Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 4.1.5 «Δαπάνες Έκδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου),
- ii. η ίδια και οι συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) έχουν παράσχει ή/και ενδέχεται να παρέχουν στο μέλλον υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικές εργασίες και άλλες επενδυτικές ή παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους είτε με την Εταιρεία είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες, για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες.

Σημειώνεται ότι η «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» και συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) με ημερομηνία αναφοράς την 16/10/2023, έχουν συνάψει δανειακές και λοιπές χρηματοοικονομικές συμβάσεις (συμπεριλαμβανομένων εγγυητικών επιστολών) με τον όμιλο TRADE ESTATES, με

το συνολικό ανεξόφλητο τους να διαμορφώνεται σε περίπου €34,7 εκατ. Επιπλέον, κατά την ίδια ημερομηνία, η «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» και οι συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει), έχουν συνάψει δανειακές και λοιπές χρηματοοικονομικές συμβάσεις με τον όμιλο Fourlis, στον οποίο ανήκει η Εκδότρια με το συνολικό ανεξόφλητο τους να διαμορφώνεται σε περίπου €90,1 εκατ., εκ των οποίων τα €34,7 εκατ. αφορούν την Εκδότρια όπως αναφέρθηκε ανωτέρω.

Επίσης, η «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) που σχετίζονται με την Έκδοση, δεν έχουν οποιαδήποτε συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, πλην ενδεχόμενων συμβάσεων, στο πλαίσιο των οποίων παρέχονται τραπεζικές εργασίες, καθώς και επενδυτικές ή παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους, χωρίς όμως αυτές οι συμβάσεις και οι συναφείς συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

- iii. Η «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.», με ημερομηνία αναφοράς την 16.10.2023, κατείχε, με την ιδιότητα του ενεχυρούχου δανειστή, 1.000 δικαιώματα ψήφου επί μετοχών της εταιρείας Fourlis (ΦΡΛΚ).
- iv. Η «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» δεν έχει συνάψει συμβόλαιο ανταλλαγής επιτοκίων με τον όμιλο TRADE ESTATES και τον όμιλο Fourlis.
- v. Η «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» δεν έχει συνάψει συμβάσεις ενεχύρου πελατείας σε χρηματιστηριακά παράγωγα της Fourlis και δεν υπάρχουν θέσεις πελατείας σε χρηματιστηριακά παράγωγα της Fourlis.
- vi. Η θυγατρική εταιρεία «Alpha Finance A.E.Π.Ε.Υ.» ενεργεί ως Ειδικός Διαπραγματευτής για τα Συμβόλαια Μελλοντικής Εκπλήρωσης (ΣΜΕ) στην μετοχή της εταιρείας Fourlis (ΦΡΛΚ). Με ημερομηνία αναφοράς 16.10.2023 η προαναφερόμενη θυγατρική διατηρεί θέση στο χαρτοφυλάκιο ειδικής διαπραγμάτευσης παραγώγων για την Fourlis (ΦΡΛΚ).: -131 ΣΜΕ Fourlis (ΦΡΛΚ). Επιπλέον, στο χαρτοφυλάκιο της διατηρεί 13.100 μετοχές της Fourlis (ΦΡΛΚ).
- vii. Σημειώνεται ότι τα αντληθέντα κεφάλαια της Αύξησης δεν θα κατευθυνθούν σε αποπληρωμή δανεισμού της «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.».

Η «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία της από την Εταιρεία.

- Η Eurobank, ως Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος, λαμβάνοντας υπόψιν ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών, καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) εάν η ίδια κατέχει μετοχικούς τίτλους της Εκδότριας ή θυγατρικών της, (β) εάν έχει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχει κάποια συμφωνία με βασικούς μετόχους της Εκδότριας, δηλώνει ότι δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και τη δημόσια προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο παροχής υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικών εργασιών και επενδυτικών ή παρεπόμενων υπηρεσιών, αναφέρει ότι:

- i. ως Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 4.1.5 «Δαπάνες Έκδοσης»),
- ii. η ίδια και οι συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) έχουν παράσχει ή/και ενδέχεται να παρέχουν στο μέλλον υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικές εργασίες και άλλες επενδυτικές ή παρεπόμενες υπηρεσίες, κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους είτε με την Εταιρεία είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες, για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες.

Σημειώνεται ότι η Eurobank και συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) με ημερομηνία αναφοράς την 16.10.2023, έχουν συνάψει δανειακές και λοιπές χρηματοοικονομικές συμβάσεις με τον όμιλο TRADE ESTATES, με το συνολικό ανεξόφλητο τους να διαμορφώνεται σε περίπου €67,25 εκατ. Επιπλέον, κατά την ίδια ημερομηνία, η Eurobank και οι συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν. 4308/2014, όπως ισχύει), έχουν συνάψει δανειακές και λοιπές χρηματοοικονομικές συμβάσεις με τον όμιλο Fourlis, στον οποίο ανήκει η Εκδότρια με το συνολικό ανεξόφλητο τους να διαμορφώνεται σε περίπου €85,69 εκατ. (Στο εν λόγω υπόλοιπο συμπεριλαμβάνεται το ανωτέρω ποσό €67,25 εκατ.).

Επίσης, η Eurobank και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) που σχετίζονται με την Έκδοση, δεν έχουν οποιαδήποτε συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, πλην ενδεχόμενων συμβάσεων, στο πλαίσιο των οποίων παρέχονται τραπεζικές εργασίες, καθώς και επενδυτικές ή παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους, χωρίς όμως αυτές οι συμβάσεις και οι συναφείς συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

- iii. Η Eurobank, με ημερομηνία αναφοράς την 16.10.2023, δεν κατείχε δικαιώματα ψήφου επί μετοχών του ομίλου Fourlis, με την ιδιότητα του μετόχου ή του ενεχυρούχου δανειστή.
- iv. Η Eurobank κατά την 16.10.2023 δεν έχει συνάψει συμβάσεις παραγώγων με εταιρείες του ομίλου TRADE ESTATES και του ομίλου Fourlis.
- v. Η θυγατρική εταιρεία «Eurobank Equities» ενεργεί ως Ειδικός Διαπραγματευτής στις αγορές αξιών και παραγώγων του Χρηματιστηρίου Αθηνών για την εταιρεία Fourlis (ΦΡΛΚ). Με ημερομηνία αναφοράς 16.10.2023, η προαναφερόμενη θυγατρική διατηρεί την παρακάτω θέση σε Μετοχές και Παράγωγα με υποκείμενο τίτλο στην μετοχή του ομίλου Fourlis (ΦΡΛΚ): 32.807 μετοχές, αρνητική θέση σε παράγωγα ισοδύναμη με -29.900 μετοχές και συνολικά η καθαρή θέση/έκθεση της Eurobank Equities ανέρχονταν σε 2.907 μετοχές ΦΡΛΚ.
- vi. Σημειώνεται ότι τα αντληθέντα κεφάλαια της Αύξησης δεν θα κατευθυνθούν σε αποπληρωμή δανεισμού της Eurobank.

Η Eurobank έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία της από την Εταιρεία.

- Η Optima bank, ως Κύριος Ανάδοχος, λαμβάνοντας υπόψιν ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) εάν η ίδια κατέχει μετοχικούς τίτλους της Εκδότριας ή θυγατρικών της, (β) εάν έχει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχει κάποια συμφωνία με βασικούς μετόχους της Εκδότριας, δηλώνει ότι δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και τη δημόσια προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο παροχής υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικών εργασιών και επενδυτικών ή παρεπόμενων υπηρεσιών, αναφέρει ότι:

- i. ως Κύριος Ανάδοχος θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 4.1.5 «Δαπάνες Έκδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου),
- ii. ενδέχεται να παρέχει στο μέλλον υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικές εργασίες και άλλες επενδυτικές ή παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της είτε με την Εταιρεία είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες, για τις οποίες ενδέχεται να λάβει στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες.

Σημειώνεται ότι την 16.10.2023, δεν υφίσταται ανεξόφλητο υπόλοιπο πιστοδοτικών συμβάσεων (δάνεια, κάρτες, εγγυητικές επιστολές), μεταξύ της Optima bank A.E με τον όμιλο TRADE ESTATES και όμιλο Fourlis.

Επίσης, η Optima bank A.E. δεν έχει οποιαδήποτε συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, πλην ενδεχόμενων συμβάσεων, στο πλαίσιο των οποίων παρέχονται τραπεζικές εργασίες, καθώς και επενδυτικές ή παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της, χωρίς όμως αυτές οι συμβάσεις και οι συναφείς συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

- iii. Η Optima bank A.E., με ημερομηνία αναφοράς την 16.10.2023, δεν κατείχε μετοχές της Εταιρείας ή άλλες μετοχές εταιρειών του ομίλου Fourlis.
- iv. Η Optima bank A.E. δεν έχει συνάψει συμβόλαιο ανταλλαγής επιτοκίων με την Εταιρεία.
- v. Η Optima bank A.E. έχει συνάψει συμβάσεις ενεχύρου πελατείας σε χρηματιστηριακά παράγωγα της Fourlis ενώ υπάρχουν και θέσεις πελατείας σε χρηματιστηριακά παράγωγα της Fourlis.
- vi. Η Optima bank A.E. δεν ενεργεί ως Ειδικός Διαπραγματευτής για την εταιρεία Fourlis (ΦΡΛΚ).
- vii. Σημειώνεται ότι τα αντληθέντα κεφάλαια της Αύξησης δεν θα κατευθυνθούν σε αποπληρωμή δανεισμού της Optima bank A.E.

- Η AXIA Ventures Group Ltd λαμβάνοντας υπόψιν ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) εάν η ίδια κατέχει

μετοχικούς τίτλους της Εκδότριας ή θυγατρικών της, (β) εάν έχει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχει κάποια συμφωνία με βασικούς μετόχους της Εκδότριας, δηλώνει ότι δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και τη δημόσια προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο παροχής υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικών εργασιών και επενδυτικών ή παρεπόμενων υπηρεσιών, αναφέρει ότι:

- i. ως Κύριος Ανάδοχος θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 4.1.5 «Δαπάνες Έκδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου),
- ii. η ίδια και οι συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) έχουν παράσχει ή/και ενδέχεται να παρέχουν στο μέλλον υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικές εργασίες και άλλες επενδυτικές ή παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους είτε με την Εταιρεία είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες, για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες.

Την 16.10.2023, δεν υφίσταται ανεξόφλητο υπόλοιπο πιστοδοτικών συμβάσεων (δάνεια, κάρτες, εγγυητικές επιστολές), μεταξύ της AXIA Ventures Group Ltd και συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) με τον όμιλο TRADE ESTATES και ομίλου Fourlis.

Επίσης, η AXIA Ventures Group Ltd. και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) που σχετίζονται με την Έκδοση, δεν έχουν οποιαδήποτε συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, πλην ενδεχόμενων συμβάσεων, στο πλαίσιο των οποίων παρέχονται τραπεζικές εργασίες, καθώς και επενδυτικές ή παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους, χωρίς όμως αυτές οι συμβάσεις και οι συναφείς συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

- iii. Η AXIA Ventures Group Ltd, με ημερομηνία αναφοράς την 16.10.2023, δεν κατείχε μετοχές της Εταιρείας ή άλλες μετοχές εταιρειών του ομίλου Fourlis.

- Η Euroxx Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ., ως Κύριος Ανάδοχος, δηλώνει ότι, λαμβάνοντας υπόψη ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) εάν η ίδια κατέχει μετοχικούς τίτλους της Εκδότριας ή θυγατρικών της, (β) εάν έχει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχει κάποια συμφωνία με βασικούς μετόχους της Εκδότριας, δηλώνει ότι δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και τη δημόσια προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο παροχής υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικών εργασιών και επενδυτικών ή παρεπόμενων υπηρεσιών, αναφέρει ότι:

- i. ως Κύριος Ανάδοχος θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 4.1.5 «Δαπάνες Έκδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου),
- ii. η ίδια και οι συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) έχουν παράσχει ή/και ενδέχεται να παρέχουν στο μέλλον υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής και άλλες επενδυτικές ή παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους είτε με την Εταιρεία είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες, για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες.

Σημειώνεται ότι η Euroxx Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ. και συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) με ημερομηνία αναφοράς την 16.10.2023, δεν έχουν συνάψει δανειακές και λοιπές χρηματοοικονομικές συμβάσεις με τον όμιλο TRADE ESTATES και τον όμιλο Fourlis.

Επίσης, η Euroxx Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ. και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) που σχετίζονται με την Έκδοση, δεν έχουν οποιαδήποτε συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, πλην ενδεχόμενων συμβάσεων, στο πλαίσιο των οποίων παρέχονται επενδυτικές ή παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους, χωρίς όμως αυτές οι συμβάσεις και οι συναφείς συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

- iii. Η Euroxx Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ., με ημερομηνία αναφοράς την 16.10.2023, δεν κατείχε μετοχές της Εταιρείας ή άλλες μετοχές εταιρειών του ομίλου Fourlis.
- iv. Η Euroxx Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ. δεν έχει συνάψει συμβόλαιο ανταλλαγής επιτοκίων με την Εταιρεία.

- v. Η Euroxx Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ. έχει συνάψει συμβάσεις ενεχύρου πελατείας σε χρηματιστηριακά παράγωγα της Fourlis ενώ υπάρχουν και θέσεις πελατείας σε χρηματιστηριακά παράγωγα της Fourlis.
- Η Παντελάκης ΑΧΕΠΕΥ, ως Ανάδοχος, δηλώνει ότι, λαμβάνοντας υπόψιν ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) εάν η ίδια κατέχει μετοχικούς τίτλους της Εκδότριας ή θυγατρικών της, (β) εάν έχει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχει κάποια συμφωνία με βασικούς μετόχους της Εκδότριας, δηλώνει ότι δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και τη δημόσια προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο παροχής υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, και επενδυτικών ή παρεπόμενων υπηρεσιών, αναφέρει ότι:
 - i. ως Ανάδοχος θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 4.1.5 «Δαπάνες Έκδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου),
 η ίδια και οι συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) έχουν παράσχει ή/και ενδέχεται να παρέχουν στο μέλλον υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής, και άλλες επενδυτικές ή παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους είτε με την Εταιρεία είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες, για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες.
 Την 16.10.2023, δεν υφίσταται ανεξόφλητο υπόλοιπο πιστοδοτικών συμβάσεων (δάνεια, κάρτες, εγγυητικές επιστολές), μεταξύ της Παντελάκης ΑΧΕΠΕΥ και συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) με τον όμιλο TRADE ESTATES και όμιλο Fourlis.
 - ii. Επίσης, η Παντελάκης ΑΧΕΠΕΥ και οι θυγατρικές της (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) που σχετίζονται με την Έκδοση, δεν έχουν οποιαδήποτε συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, πλην ενδεχόμενων συμβάσεων, στο πλαίσιο των οποίων παρέχονται επενδυτικές ή παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους, χωρίς όμως αυτές οι συμβάσεις και οι συναφείς συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.
 - iii. Η Παντελάκης ΑΧΕΠΕΥ με ημερομηνία αναφοράς την 16.10.2023, κατείχε 5.400 μετοχές της Εταιρείας ή άλλες μετοχές εταιρειών του ομίλου Fourlis.
 - iv. Η Παντελάκης ΑΧΕΠΕΥ δεν έχει συνάψει συμβάσεις ενεχύρου πελατείας σε χρηματιστηριακά παράγωγα της Fourlis ενώ υπάρχουν και θέσεις πελατείας σε χρηματιστηριακά παράγωγα της Fourlis.
 - v. Η εταιρεία δεν ενεργεί ως Ειδικός Διαπραγματευτής για την εταιρεία Fourlis (ΦΡΛΚ). Με ημερομηνία αναφοράς 16.10.2023 διατηρεί θέση στο χαρτοφυλάκιο ειδικής διαπραγμάτευσης παραγώγων για την Fourlis (ΦΡΛΚ).
 - Η «ΒΕΤΑ Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ.», ως Ανάδοχος, λαμβάνοντας υπόψιν ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) εάν η ίδια κατέχει μετοχικούς τίτλους της Εκδότριας ή θυγατρικών της, (β) εάν έχει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχει κάποια συμφωνία με βασικούς μετόχους της Εκδότριας, δηλώνει ότι δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και τη δημόσια προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο παροχής υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, και επενδυτικών ή παρεπόμενων υπηρεσιών, αναφέρει ότι:
 - i. ως Ανάδοχος θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 4.1.5 «Δαπάνες Έκδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου),
 η ίδια και οι συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) έχουν παράσχει ή/και ενδέχεται να παρέχουν στο μέλλον υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής, και άλλες επενδυτικές ή παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους είτε με την Εταιρεία είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες.
 Την 16.10.2023, δεν υφίσταται ανεξόφλητο υπόλοιπο πιστοδοτικών συμβάσεων (δάνεια, κάρτες, εγγυητικές επιστολές), μεταξύ της «ΒΕΤΑ Χρηματιστηριακής Α.Ε.Π.Ε.Υ.», και συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες (υπό την έννοια του αρ. 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) με τον όμιλο TRADE ESTATES και Fourlis.

- iii. Επίσης, η «ΒΕΤΑ Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ.», δεν έχει οποιαδήποτε συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, πλην ενδεχόμενων συμβάσεων, στο πλαίσιο των οποίων παρέχονται επενδυτικές ή παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους, χωρίς όμως αυτές οι συμβάσεις και οι συναφείς συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.
 - iv. Η «ΒΕΤΑ Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ.», με ημερομηνία αναφοράς την 16.10.2023, δεν κατείχε μετοχές της Εταιρείας ή άλλες μετοχές εταιρειών του ομίλου Furlis.
 - v. Η «ΒΕΤΑ Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ.», δεν έχει συνάψει συμβάσεις ενεχύρου πελατείας σε χρηματιστηριακά παράγωγα της Furlis ενώ υπάρχουν και θέσεις πελατείας σε χρηματιστηριακά παράγωγα της Furlis.
- Η Δικηγορική Εταιρεία «ΣΑΡΔΕΛΑΣ ΠΕΤΣΑ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και οι Αλλοδαποί Νομικοί Σύμβουλοι και οι εταίροι αυτών ως φυσικά πρόσωπα δηλώνουν ότι κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου: α) δεν έχουν σημαντικά συμφέροντα στην Εταιρεία και τις συνδεδεμένες με αυτήν νομικές οντότητες (υπό την έννοια του ΔΛΠ 24), όπως ορίζονται στις παραγράφους 210-217 (κατευθυντήρια γραμμή 46) του κειμένου της ESMA (ESMA Guidelines on disclosure requirements under the Prospectus Regulation / ESMA32-382-1138 (04 March 2021), το σημείο 1.3 του Παραρτήματος 1 καθώς και το σημείο 3.3. του Παραρτήματος 11 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980, ως ισχύει, β) δεν έχει συμφέροντα περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και Δημόσια Προσφορά, υπό την έννοια των παρ. 224-226 (κατευθυντήρια γραμμή 48) του κειμένου της ESMA (ESMA Guidelines on disclosure requirements under the Prospectus Regulation / ESMA32-382-1138 (04 March 2021) , με εξαίρεση ότι η αμοιβή για τη διενέργεια του Νομικού Ελέγχου, ο οποίος πραγματοποιήθηκε κατ' εντολή των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων και του Συμβούλου Έκδοσης για τη Δημόσια Προσφορά, θα καταβληθεί από την Εταιρεία.
 - Η ελεγκτική εταιρεία ΕΥ δηλώνει ότι είναι ανεξάρτητη από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, και επιπλέον έχουν εκπληρώσει τις δεοντολογικές υποχρεώσεις ανεξαρτησίας, σύμφωνα με το Ν.4449/2017 και τον Κανονισμό ΕΕ 537/2014. Το προαναφερόμενο κανονιστικό πλαίσιο ελεγκτικής ανεξαρτησίας ικανοποιεί πλήρως και τις απαιτήσεις που θέτουν οι παρ. 210-217 (κατευθυντήρια γραμμή 46) και 224-226 (κατευθυντήρια γραμμή 48) του κειμένου της ESMA (ESMA Guidelines on disclosure requirements under the Prospectus Regulation / ESMA 32-382-1138 / 04 March 2021). Επί του προκειμένου δηλώνει ότι δεν έχει στην Εταιρεία οποιοδήποτε ουσιώδες συμφέρον, όπως αυτό ορίζεται στις παραγράφους 210-217 (κατευθυντήρια γραμμή 46) του κειμένου της ESMA (ESMA Guidelines on disclosure requirements under the Prospectus Regulation / E ESMA 32-382-1138 / 04 March 2021) και δεν έχουν συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση υπό την έννοια των παρ. 224-226 (κατευθυντήρια γραμμή 48) του κειμένου της ESMA (ESMA Guidelines on disclosure requirements under the Prospectus Regulation / ESMA 32-382-1138 / 04 March 2021).
 - Η Εκδότρια, λαμβάνοντας υπόψιν τις σχετικές δηλώσεις των Ανεξάρτητων Εκτιμητών με βάση τα εξής κριτήρια, τα οποία περιλαμβάνονται στις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) κυριότητα μετοχών της Εκδότριας, (β) σχέσεις εργασίας ή παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εκδότρια, (γ) συμμετοχή σε όργανα/επιτροπές της Εκδότριας, (δ) σχέσεις με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που συμμετέχουν στην Έκδοση, (ε) άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον εξαρτώμενο από την επιτυχία της Έκδοσης, και (στ) συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εκδότριας, θεωρεί ότι δεν υφίστανται για τους εμπειρογνώμονες (i) ουσιώδη συμφέροντα σε σχέση με την Εταιρεία και (ii) συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, τα οποία είναι ουσιώδη για την Έκδοση.

4.1.4 Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Εσόδων

Το σύνολο των καθαρών εσόδων της Αύξησης, ήτοι τα κεφάλαια μετά την αφαίρεση των εκτιμώμενων δαπανών Έκδοσης ποσού €5.104 χιλ. περίπου (βλέπε ενότητα 4.1.5 «Δαπάνες Έκδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου), με βάση την Ανώτατη Τιμή Διάθεσης και υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης της Αύξησης, θα ανέρχεται σε €56.896 χιλ.

Στην από 08.09.2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας αποφασίστηκε ότι τα κεφάλαια που θα αντληθούν από την Αύξηση να χρησιμοποιηθούν από την Εταιρεία για την περαιτέρω ανάπτυξη του Χαρτοφυλακίου της σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου ΑΕΕΑΠ, όπως ισχύει, και σύμφωνα με την επενδυτική της στρατηγική σε επενδύσεις στον τομέα των εμπορικών καταστημάτων μεγάλης επιφάνειας (big boxes) και εμπορικών πάρκων και ειδικότερα για: α. Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στις «POLIKENCO ΑΕ» και «ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ» για χρηματοδότηση ίδιας συμμετοχής έργων μέσω μηχανισμού RRF, β. Χρηματοδότηση απόκτησης ακινήτου στο Ελληνικό και γ. Μερική χρηματοδότηση εργασιών ανέγερσης εμπορικού πάρκου στο Ελληνικό (βλ. ενότητα 3.5.2 «Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις»). Το καθαρό ποσό αντληθέντων κεφαλαίων στην περίπτωση αυτή αποφασίστηκε να διατεθεί εντός τριάντα έξι (36) μηνών από την ημερομηνία πιστοποίησης της Αύξησης. Στην εν λόγω απόφαση είχε προβλεφθεί ότι σε περίπτωση που μέχρι την ημερομηνία έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου ολοκληρωθούν επιτυχώς οι αποκλειστικές διαπραγματεύσεις για την απόκτηση του 100% μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε και υπογραφεί η σχετική σύμβαση πώλησης και αγοράς μετοχών (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.2 «Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις» και 3.13.4 «Λοιπές Συμβάσεις»), το σύνολο των ως άνω καθαρών εσόδων θα χρησιμοποιηθούν από την Εταιρεία αποκλειστικά για την χρηματοδότηση μέρους του σχετικού τιμήματος, όπως θα συμφωνηθεί, ενώ το εναπομείναν μέρος του τιμήματος θα καλυφθεί από την Εταιρεία με τραπεζικό δανεισμό. Το καθαρό ποσό αντληθέντων κεφαλαίων στην περίπτωση αυτή είχε αποφασιστεί να διατεθεί εντός έξι (6) μηνών από την ημερομηνία πιστοποίησης της Αύξησης. Τέλος, η Γενική Συνέλευση εξουσιοδότησε το Διοικητικό Συμβούλιο να εξειδικεύσει το χρονοδιάγραμμα και την κατανομή των αντληθέντων κεφαλαίων με βάση τα παραπάνω.

Σε συνέχεια της υπογραφής της Σύμβασης Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. και στο πλαίσιο της εξουσιοδότησης που παρείχε η Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 08.09.2023 προς το Δ.Σ., το χρονοδιάγραμμα και η κατανομή των αντληθέντων κεφαλαίων από την Αύξηση διαμορφώθηκε και εγκρίθηκε από το από 20.10.2023 Δ.Σ. ως εξής:

- Το σύνολο των καθαρών εσόδων της Αύξησης, θα χρησιμοποιηθεί από την Εταιρεία αποκλειστικά για την αποπληρωμή μέρους του τιμήματος προς την REDS ΑΕ, που αφορά στην Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε., όπως το τίμημα τελικώς προσδιορισθεί κατά τους ειδικότερους όρους της ανωτέρω σύμβασης (βλ. ενότητα 3.13.4 «Λοιπές Συμβάσεις»). Σε αυτή την περίπτωση, τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια θα χρησιμοποιηθούν σε διάστημα έξι (6) μηνών από την ημερομηνία πιστοποίησης της Αύξησης σύμφωνα με το άρθρο 20 του Ν. 4548/2018.
- Σε περίπτωση μη ολοκλήρωσης της συναλλαγής που αφορά στη Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε., δεδομένου ότι υπόκειται στην εκπλήρωση ορισμένων συνήθων όρων και προϋποθέσεων που έχουν τεθεί από τα μέρη (βλ. ενότητα 3.13.4 «Λοιπές Συμβάσεις»), τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια ορίστηκε να διατεθούν μέχρι της εξάντλησής τους και με χρονολογική σειρά, ως κάτωθι:

Πίνακας διάθεσης καθαρών αντληθέντων κεφαλαίων σε περίπτωση μη ολοκλήρωσης της συναλλαγής που αφορά στη Σύμβαση Πώλησης και Αγοράς μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε. (ποσά σε € χιλ.)			
Σκοπός διάθεσης καθαρών αντληθέντων κεφαλαίων	Έτη		
	2024	2025	2026
A. Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στις εταιρείες POLIKENCO ΑΕ και ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ για χρηματοδότηση ίδιας συμμετοχής έργων μέσω μηχανισμού RRF	4.472	0	0
B. Χρηματοδότηση απόκτησης ακινήτου στο Ελληνικό βάσει του μνημονίου συνεργασίας με την εταιρεία LAMDA Development S.A. (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.2 «Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις»)	31.050	0	0

Γ. Μερική χρηματοδότηση εργασιών ανέγερσης εμπορικού πάρκου στο Ελληνικό βάσει του μνημονίου συνεργασίας με την εταιρεία LAMDA Development S.A. (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.2 «Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις»)	0	8.000	13.374
Σύνολο	35.522	8.000	13.374

Τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια, έως την πλήρη διάθεσή τους, θα δύναται να επενδύονται σε βραχυπρόθεσμες τοποθετήσεις χαμηλού κινδύνου, όπως ενδεικτικά, αλλά όχι περιοριστικά, προθεσμιακές καταθέσεις και συμφωνίες επαναγοράς.

Η πιστοποίηση καταβολής του ποσού της Αύξησης από το Δ.Σ. της Εταιρείας εκτιμάται ότι θα γίνει στις 07.11.2023 (βλ. ενότητα 4.12 «Αναμενόμενο Χρονοδιάγραμμα»).

Σε περίπτωση μη ικανοποίησης του κριτηρίου διασποράς κατά τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 3.1.2.1.4., περιπτώσεις (1α) και (2) του Κανονισμού Χ.Α. και, ως εκ τούτου, μη έγκρισης της Εισαγωγής από το Χ.Α., η Αύξηση θα ματαιωθεί από νεότερη απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας. Σε αυτή την περίπτωση, τα κεφάλαια των συμμετεχόντων στη Δημόσια Προσφορά θα επιστραφούν στους επενδυτές άτοκα εντός 3 εργάσιμων ημερών από τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς και δεν θα λάβουν μετοχές της Εκδότριας.

Η Εταιρεία θα ενημερώνει το Χ.Α. και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, άρθρα 4.1.2 και 4.1.3.9 του Κανονισμού Χ.Α., καθώς και τις αποφάσεις 25/17.07.2008 της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χ.Α. και 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν, σχετικά με τη χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων από την Έκδοση έως και την οριστική διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων. Επιπλέον, η Εταιρεία δεσμεύεται ότι για τυχόν τροποποιήσεις της χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων, θα τηρήσει τα προβλεπόμενα στις διατάξεις του άρθρου 22 του Ν. 4706/2020 (εφόσον τυγχάνουν εφαρμογής), και θα ενημερώνει το επενδυτικό κοινό, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Διοικητικό Συμβούλιο του Χ.Α., σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις της χρηματιστηριακής νομοθεσίας.

Η ενημέρωση του επενδυτικού κοινού για τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων γίνεται μέσω της ηλεκτρονικής ιστοσελίδας του Χ.Α. και της Εταιρείας.

4.1.5 Δαπάνες Έκδοσης

Οι συνολικές δαπάνες της Έκδοσης (περιλαμβάνοντας ΦΠΑ όπου προβλέπεται) εκτιμώνται σε ποσό έως €5.104 χιλ. με βάση την Ανώτατη Τιμή Διάθεσης και σε περίπτωση πλήρους κάλυψης της Αύξησης, θα καλυφθούν από τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια της Έκδοσης, και αναλύονται ως εξής:

- Ποσό έως €3.291 χιλ. (περιλαμβάνοντας ΦΠΑ όπου προβλέπεται) για τις προμήθειες Αναδοχής και Διάθεσης των Μετοχών, για την αμοιβή του Συμβούλου Έκδοσης και για τις προμήθειες Συντονισμού.
- Ποσό έως €34 χιλ. ως τέλος υπέρ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
- Ποσό έως €246 χιλ. (περιλαμβάνοντας ΦΠΑ όπου προβλέπεται) υπέρ Χ.Α. και υπέρ Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων.
- Ποσό έως €41 χιλ. (περιλαμβάνοντας ΦΠΑ όπου προβλέπεται) υπέρ του Χ.Α. για τη χρήση Η.Β.Ι.Π.
- Ποσό έως €48 χιλ. για την εισφορά υπέρ της Επιτροπής Ανταγωνισμού.
- Ποσό έως €623 χιλ. (περιλαμβάνοντας ΦΠΑ όπου προβλέπεται) για δαπάνες που σχετίζονται με τους έκτακτους ελέγχους (Οικονομικός και Νομικός Έλεγχος).
- Ποσό έως €821 χιλ. (περιλαμβάνοντας ΦΠΑ όπου προβλέπεται) για λοιπές δαπάνες που σχετίζονται με την Έκδοση, όπως κόστος εκτύπωσης και διανομής του Ενημερωτικού Δελτίου, προβολή της Έκδοσης κ.λπ.

Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω ποσά έχουν υπολογιστεί κατά προσέγγιση και αποτελούν εκτίμηση του ύψους στο οποίο δύνανται να ανέλθουν οι δαπάνες της Έκδοσης, οι οποίες ενδέχεται να διαφέρουν από την ως άνω εκτίμηση.

Η Εταιρεία δε χρεώνει έξοδα της Δημόσιας Προσφοράς στους επενδυτές.

Κατόπιν αφαίρεσης των ανωτέρω δαπανών τα καθαρά αντληθησόμενα κεφάλαια της Έκδοσης, υπό την προϋπόθεση της πλήρους κάλυψης της Αύξησης, θα ανέλθουν σε €56.896 χιλ.

4.2 Πληροφορίες Σχετικά με τις Μετοχές που αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Προσφοράς / Εισαγωγής προς Διαπραγμάτευση

4.2.1 Γενικά

Οι Μετοχές της Εταιρείας που προσφέρονται με το Ενημερωτικό Δελτίο είναι νέες, κοινές, ονομαστικές, μετά ψήφου Μετοχές εκπεφρασμένες σε Ευρώ, οι οποίες θα εκδοθούν με βάση την από 08.09.2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν.4548/2018, της χρηματιστηριακής νομοθεσίας και του Καταστατικού της Εταιρείας.

Την 23.10.2023, καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ., με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης (ΚΑΚ) 3827277, η απόφαση με αριθ. πρωτ. 3085678ΑΠ/23.10.2023 απόφασή (ΑΔΑ: Ρ8ΔΓ46ΝΛΞΞ-9ΦΜ) της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου/Γενικής Διεύθυνσης Αγοράς & Προστασίας Καταναλωτή/Τμήμα Εισηγμένων Α.Ε. του Υπουργείου Ανάπτυξης, με την οποία εγκρίθηκε, μεταξύ άλλων, η σχετική τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας.

Ο κωδικός ISIN (International Security Identification Number) της Μετοχής της Εταιρείας είναι ο GR5534003009. Αρμόδιος φορέας για την τήρηση του σχετικού αρχείου των άυλων Μετοχών είναι το Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Α.Ε. (ΕΛ.Κ.Α.Τ.), Λεωφ. Αθηνών 110, Τ.Κ. 104 42, Αθήνα. Η μονάδα διαπραγμάτευσης των Μετοχών στο Χ.Α. θα είναι ο άυλος τίτλος μιας (1) κοινής ονομαστικής Μετοχής.

Οι Μετοχές θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Η ημερομηνία εισαγωγής θα καθορισθεί από το Δ.Σ. της Εταιρείας και η τιμή έναρξης θα ισούται με την Τιμή Διάθεσης.

Η διαπραγμάτευση των Μετοχών θα γίνεται ηλεκτρονικά μέσω του Χ.Α. ή και εξωχρηματιστηριακά, εφόσον το επιτρέπουν οι εκάστοτε ισχύουσες χρηματιστηριακές διατάξεις.

Η καταχώρηση των Μετοχών στο Σ.Α.Τ. και η τήρηση του αρχείου των Μετοχών διενεργείται από το Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Α.Ε. (ΕΛ.Κ.Α.Τ.), υπό την ιδιότητα του Διαχειριστή του Σ.Α.Τ., σύμφωνα με την Απόφαση Η.ΒΙ.Π. και τον Κανονισμό Λειτουργίας Συστήματος Άυλων Τίτλων, περιλαμβανομένων και των αποφάσεων της ΕΛ.Κ.Α.Τ. που εκδίδονται σε εφαρμογή του, όπως εκάστοτε ισχύουν. Η εκκαθάριση των συναλλαγών επί των Μετοχών θα διενεργείται από την Ε.Τ.Ε.Κ., σύμφωνα με τον Κανονισμό Εκκαθάρισης Συναλλαγών επί Κινητών Αξιών σε Λογιστική Μορφή, ως εκάστοτε ισχύει. Για όσο χρόνο οι Μετοχές αποτελούν αντικείμενο χρηματιστηριακής διαπραγμάτευσης, οι Μέτοχοι θα πρέπει να έχουν ενεργοποιήσει Μερίδα Επενδυτή και Λογαριασμό Αξιών στο Σ.Α.Τ.

Δεν υφίστανται περιορισμοί στην ελεύθερη μεταβίβαση ούτε στην ελεύθερη διαπραγμάτευση των Μετοχών της Εταιρείας. Οι Μετοχές δεν έχουν ρήτρες εξαγοράς ούτε και ρήτρες μετατροπής. Επισημαίνεται ότι, δεν υπάρχουν δεσμευτικές προσφορές εξαγοράς ή/και κανόνες υποχρεωτικής εκχώρησης και υποχρεωτικής εξαγοράς των κινητών αξιών της Εταιρείας. Επίσης, δεν έχουν εκδοθεί κανενός είδους ομολογίες μετατρέψιμες σε Μετοχές ή συμμετέχουσες στα κέρδη, ούτε κοινοί ή εξαιρετικοί ιδρυτικοί τίτλοι. Οι Μετοχές δεν βαρύνονται με κανένα δικαίωμα εμπράγματο ή ενοχικό ή απαίτηση τρίτου και είναι ελεύθερες κάθε είδους προνομίου.

Δεν υπάρχουν κοινωνίες μετόχων, συμφωνίες μεταξύ μετόχων με οποιοδήποτε περιεχόμενο, δικαστική επιδίωξη ή επιδίωξη δικαιωμάτων ή αξιώσεων μετόχων από διεταιρικές συμβάσεις, άσκηση δικαιώματος μειοψηφίας. Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις ειδικής διαπραγμάτευσης της Μετοχής της.

4.3 Δικαιώματα Μετόχων

Οι μέτοχοι ασκούν τα σχετικά με τη διοίκηση της Εταιρείας δικαιώματά τους μόνο με τη συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση. Κάθε μία Μετοχή παρέχει ένα δικαίωμα ψήφου στη Γενική Συνέλευση. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις εκάστης μετοχής παρακολουθούν τον κατά νόμο κύριο της, η κυριότητα δε αυτής συνεπάγεται αυτοδικαίως την αποδοχή του Καταστατικού της Εταιρείας, και των, λαμβανομένων εντός των ορίων δικαιοδοσίας αυτών, αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων και του Διοικητικού Συμβουλίου.

Οι μετοχές είναι αδιαίρετες. Σε περίπτωση συγκυριότητας μετοχής, τα δικαιώματα των συγκυριών ασκούνται μόνο από ένα κοινό αντιπρόσωπο. Οι συγκύριοι της μετοχής ευθύνονται από κοινού και εις ολόκληρον για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από αυτή. Αν δεν οριστεί κοινός αντιπρόσωπος, η μετοχή δεν μπορεί να εκπροσωπηθεί και αναστέλλεται η άσκηση των δικαιωμάτων που απορρέουν από αυτή.

Σε κάθε περίπτωση αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, που δεν γίνεται με εισφορά σε είδος ή έκδοση ομολογιών με δικαίωμα μετατροπής τους σε μετοχές, παρέχεται δικαίωμα προτίμησης σε ολόκληρο το νέο κεφάλαιο ή το ομολογιακό δάνειο, υπέρ των μετόχων κατά το χρόνο της έκδοσης, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο. Το δικαίωμα προτίμησης μπορεί να επεκτείνεται και σε περιπτώσεις αύξησης με εισφορές σε είδος.

Μετά το τέλος της προθεσμίας για την ενάσκηση του δικαιώματος προτίμησης, που όρισε το όργανο της Εταιρείας που αποφάσισε την αύξηση, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από δέκα τέσσερις (14) ημέρες, οι μετοχές, που δεν έχουν αναληφθεί σύμφωνα με τα ανωτέρω, διατίθενται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ελεύθερα σε τιμή όχι κατώτερη της τιμής που καταβάλλουν οι υφιστάμενοι μέτοχοι.

Το δικαίωμα αυτό προτίμησης μπορεί να περιοριστεί ή να καταργηθεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία, σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 3 και 4 του άρθρου 130 και της παραγράφου 2 του άρθρου 132 του Ν.4548/2018.

4.3.1 Δικαίωμα Συμμετοχής και Ψήφου στη Γενική Συνέλευση

Στη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας δικαιούται να συμμετέχει κάθε μέτοχος, ο οποίος έχει και αποδεικνύει την ιδιότητα αυτή κατά την ημέρα της διεξαγωγής της Γενικής Συνέλευσης. Μέτοχοι που είναι νομικά πρόσωπα μετέχουν στη Γενική Συνέλευση δια των εκπροσώπων τους.

Μετά την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α., στη Γενική Συνέλευση (αρχική συνεδρίαση και επαναληπτική) θα μπορεί να συμμετάσχει το πρόσωπο που έχει τη μετοχική ιδιότητα κατά την έναρξη της πέμπτης ημέρας πριν από την ημέρα της αρχικής συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης (ημερομηνία καταγραφής). Η ως άνω ημερομηνία καταγραφής ισχύει και στην περίπτωση εξ αναβολής ή επαναληπτικής συνεδρίασης, με την προϋπόθεση, ότι η εξ αναβολής ή επαναληπτική συνεδρίαση δεν απέχει περισσότερο από τριάντα ημέρες (30) 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. 4548/2018, 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. Η απόδειξη της μετοχικής ιδιότητας μπορεί να γίνεται με κάθε νόμιμο μέσο και πάντως βάσει ενημέρωσης που λαμβάνει η εταιρεία από το ΕΛΚΑΤ, εφόσον παρέχει υπηρεσίες μητρώου ή μέσω των Συμμετεχόντων και Εγγεγραμμένων Διαμεσολαβητών στο ΕΛΚΑΤ σε κάθε άλλη περίπτωση.

Μέτοχοι που έχουν δικαίωμα συμμετοχής στη Γενική Συνέλευση μπορούν να αντιπροσωπευτούν σ' αυτήν από πρόσωπο που έχουν εξουσιοδοτήσει νόμιμα. Ο διορισμός και η ανάκληση αντιπροσώπου και η κοινοποίησή τους στην Εταιρεία μπορούν να γίνονται και με ηλεκτρονικά μέσα, το αργότερο πριν από τη Γενική Συνέλευση.

Μετά την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α., ο διορισμός και η ανάκληση ή αντικατάσταση του εκπροσώπου ή αντιπροσώπου γίνονται εγγράφως ή με ηλεκτρονικά μέσα και υποβάλλονται στην εταιρεία σαράντα οκτώ (48) τουλάχιστον ώρες πριν από την ορισθείσα ημερομηνία συνεδρίασης της συνέλευσης. Η κοινοποίηση του διορισμού και της ανάκλησης ή της αντικατάστασης αντιπροσώπου με ηλεκτρονικά μέσα μπορεί να γίνει με αποτελεσματική μέθοδο κοινοποίησης, όπως το ηλεκτρονικό ταχυδρομείο ή άλλη ισοδύναμη. Κάθε μέτοχος μπορεί να διορίζει μέχρι τρεις (3) αντιπροσώπους. Ωστόσο, αν ο μέτοχος κατέχει μετοχές εταιρείας, οι οποίες εμφανίζονται σε περισσότερους του ενός λογαριασμούς αξιών, ο

περιορισμός αυτός δεν εμποδίζει το μέτοχο να ορίζει διαφορετικούς αντιπροσώπους για τις μετοχές που εμφανίζονται στον κάθε λογαριασμό αξιών σε σχέση με ορισμένη γενική συνέλευση. Η παροχή πληρεξουσιότητας είναι ελεύθερα ανακλητή.

Μετά την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α., 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 μετόχου. Κατά την έννοια της παρούσας παραγράφου μπορεί να προκύπτει σύγκρουση συμφερόντων ιδίως όταν ο αντιπρόσωπος: α) είναι μέτοχος που ασκεί τον έλεγχο της εταιρείας ή άλλο νομικό πρόσωπο ή οντότητα η οποία ελέγχεται από το μέτοχο αυτόν, β) είναι μέλος του διοικητικού συμβουλίου ή εν γένει της 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) είναι υπάλληλος ή 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) είναι σύζυγος ή συγγενής πρώτου βαθμού με ένα από τα φυσικά πρόσωπα των περιπτώσεων α' έως γ'.

Μετά την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο χρηματιστήριο, ο αντιπρόσωπος του μετόχου αρχειοθετεί τις οδηγίες ψήφου για ένα (1) τουλάχιστον έτος, από την ημερομηνία της γενικής συνέλευσης ή, σε περίπτωση αναβολής αυτής, της τελευταίας επαναληπτικής συνέλευσης στην οποία έκανε χρήση του πληρεξουσίου

4.3.2 Δικαίωμα στο Προϊόν της Εκκαθάρισης

Με εξαίρεση την περίπτωση της πτώχευσης, τη λύση της εταιρείας ακολουθεί η εκκαθάριση, η οποία διενεργείται σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 167 επ. του Ν. 4548/2018 και του άρθρου 33.4 του καταστατικού της Εταιρείας.

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας διατηρεί όλα τα δικαιώματά της κατά τη διάρκεια της εκκαθάρισης. Με βάση τις εγκεκριμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις πέρατος της εκκαθάρισης οι εκκαθαριστές διανέμουν το προϊόν της εκκαθάρισης στους Μετόχους, σύμφωνα με τα δικαιώματα τούτων. Εάν συμφωνούν όλοι οι Μέτοχοι, η διανομή μπορεί να γίνει και με αυτούσια απόδοση σε αυτούς των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας, δεν έχουν εκδοθεί Μετοχές από την Εταιρεία που να παρέχουν στους κατόχους τους το δικαίωμα προνομιακής ικανοποίησης από το προϊόν εκκαθάρισης έναντι των υπολοίπων μετόχων, σε περίπτωση που η Εταιρεία τεθεί σε εκκαθάριση. Επομένως, όλα τα σχετικά ζητήματα αντιμετωπίζονται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

4.3.3 Δικαιώματα Μειοψηφίας

Το Καταστατικό της Εταιρείας δεν περιέχει ειδικότερες διατάξεις αναφορικά με τα δικαιώματα μειοψηφίας, όπως αυτά καθορίζονται από τις διατάξεις του Ν.4548/2018. Συνεπώς, τα δικαιώματα μειοψηφίας ισχύουν και ασκούνται σύμφωνα με όσα ορίζονται στις διατάξεις των άρθρων 141 και 142 του Ν 4548/2018 και τα οποία έχουν ως ακολούθως:

1. Με αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλεί Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων, ορίζοντας ημέρα συνεδρίασης αυτής, η οποία δεν πρέπει να απέχει περισσότερο από σαράντα πέντε (45) ημέρες από την ημερομηνία επίδοσης της αίτησης στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου. Η αίτηση περιέχει το αντικείμενο της ημερήσιας διάταξης. Εάν δεν συγκληθεί Γενική Συνέλευση από το Διοικητικό Συμβούλιο εντός είκοσι (20) ημερών από την επίδοση της σχετικής αίτησης, η σύγκληση διενεργείται από τους αιτούντες μετόχους με δαπάνες της εταιρείας, με απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου της έδρας της εταιρείας, που εκδίδεται κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Στην απόφαση αυτή ορίζονται ο τόπος και ο χρόνος της συνεδρίασης, καθώς και η ημερήσια διάταξη.
2. Με αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να εγγράψει στην ημερήσια διάταξη Γενικής Συνέλευσης, που έχει ήδη συγκληθεί, πρόσθετα θέματα, εάν η σχετική αίτηση περιέλθει στο Διοικητικό Συμβούλιο δεκαπέντε (15) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση. Τα πρόσθετα θέματα πρέπει να δημοσιεύονται ή να γνωστοποιούνται, με ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου, κατά το άρθρο 122 του Ν. 4548/2018, επτά (7) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση. Αν τα θέματα αυτά δεν δημοσιευθούν, οι αιτούντες μέτοχοι

δικαιούνται να ζητήσουν την αναβολή της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την παρ. 3 του παρόντος άρθρου και να προβούν οι ίδιοι στη δημοσίευση, κατά τα οριζόμενα στο προηγούμενο εδάφιο, με δαπάνη της εταιρείας.

3. Με αίτηση μετόχου ή μετόχων που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, ο Πρόεδρος της Συνέλευσης υποχρεούται να αναβάλει μια (1) μόνο φορά τη λήψη αποφάσεων από τη Γενική Συνέλευση, Τακτική ή Έκτακτη, για όλα ή ορισμένα θέματα, ορίζοντας ημέρα συνέχισης της συνεδρίασης, αυτή που ορίζεται στην αίτηση των μετόχων, η οποία όμως δεν μπορεί να απέχει περισσότερο από είκοσι (20) ημέρες από τη χρονολογία της αναβολής. Η μετ' αναβολή Γενική Συνέλευση αποτελεί συνέχιση της προηγούμενης και δεν απαιτείται η επανάληψη των διατυπώσεων δημοσίευσης της πρόσκλησης των μετόχων σε αυτήν δε, μπορούν να μετάσχουν και νέοι μέτοχοι, τηρουμένων των διατάξεων των άρθρων 123 και 124 του Ν. 4548/2018.
4. 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, στο μέτρο που αυτές είναι χρήσιμες για την πραγματική εκτίμηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης. 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. 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 σύμφωνα με τα άρθρα 79 ή 80 του Ν. 4548/2018.
5. Μετά από αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα δέκατο (1/10) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου η οποία υποβάλλεται στην Εταιρεία εντός της προθεσμίας 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. 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 σύμφωνα με τα άρθρα 79 ή 80 του Ν. 4548/2018, εφόσον τα αντίστοιχα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν λάβει τη σχετική πληροφόρηση κατά τρόπο επαρκή.
6. Στις περιπτώσεις του δεύτερου εδαφίου της παρ. 4 και της παρ. 5 ανωτέρω, τυχόν αμφισβήτηση ως προς το βάσιμο ή μη της αιτιολογίας άρνησης παροχής των πληροφοριών, επιλύεται από το Μονομελές Πρωτοδικείο της έδρας της εταιρείας, με απόφαση του, που εκδίδεται κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Με την ίδια απόφαση το δικαστήριο υποχρεώνει και την εταιρεία να παράσχει τις πληροφορίες που αρνήθηκε. Η απόφαση δεν προσβάλλεται με ένδικα μέσα.
7. Σε περίπτωση αίτησης μετόχων που εκπροσωπούν το 1/20 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, η λήψη απόφασης για οποιοδήποτε θέμα της ημερήσιας διάταξης Γενικής Συνέλευσης γίνεται με ονομαστική κλήση.
8. Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις οι αιτούντες μέτοχοι οφείλουν να αποδείξουν τη μετοχική τους ιδιότητα και των αριθμό των μετοχών που κατέχουν κατά την άσκησης του σχετικού δικαιώματος.
9. Μέτοχοι της Εταιρείας, που εκπροσωπούν τουλάχιστον το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, και η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς στην περίπτωση εταιρειών των οποίων οι μετοχές έχουν εισαχθεί στο Χρηματιστήριο ή έχουν αποτελέσει αντικείμενο δημόσιας προσφοράς στο πλαίσιο είτε κάλυψης μετοχικού κεφαλαίου, είτε διάθεσης υφιστάμενων μετοχών έχουν δικαίωμα να ζητούν έκτακτο έλεγχο της Εταιρείας από το Μονομελές Πρωτοδικείο της Περιφέρειας στην οποία εδρεύει η Εταιρεία κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας. Ο έλεγχος διατάσσεται αν πιθανολογούνται πράξεις που παραβιάζουν διατάξεις του νόμου ή του καταστατικού της Εταιρείας ή αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης. Σε κάθε περίπτωση, η αίτηση ελέγχου πρέπει να υποβάλλεται μέσα σε τρία (3) έτη από την έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης, εντός της οποίας τελέστηκαν οι καταγγελλόμενες πράξεις.

10. Μέτοχοι της Εταιρείας, που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο (1/5) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, δικαιούνται να ζητήσουν από το δικαστήριο, τον έλεγχο της Εταιρείας κατά τη προηγούμενη παράγραφο, εφόσον από την όλη πορεία αυτής καθίσταται πιστευτό ότι η διοίκηση των εταιρικών υποθέσεων δεν ασκείται όπως επιβάλλει η χρηστή και συνετή διαχείριση.
11. Οι αιτούντες τον έλεγχο μέτοχοι οφείλουν να αποδείξουν στο δικαστήριο ότι κατέχουν τις μετοχές που τους δίνει το δικαίωμα να ζητήσουν τον έλεγχο της Εταιρείας. Το δικαστήριο μπορεί να κρίνει ότι η εκπροσώπηση των αιτούντων μετόχων στο Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τα άρθρα 79 ή 80, δεν δικαιολογεί την αίτηση των μετόχων για τον έλεγχο με βάση τις ανωτέρω παραγράφους.

4.4 Φορολογία

Η παρακάτω ανάλυση αποτελεί σύνοψη των βασικών φορολογικών επιπτώσεων που μπορεί να επέλθουν κατά την αγορά, κατοχή και πώληση των κοινών Μετοχών της Εταιρείας από πλευράς ελληνικού φορολογικού δικαίου. Η σύνοψη βασίζεται στις διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Ν. 4172/2013) (εφεξής «ΚΦΕ») και του Ν.2778/1999, όπως ισχύουν έως σήμερα, και των σχετικών Αποφάσεων και ερμηνευτικών Υπουργικών Εγκυκλίων και Οδηγιών του Υπουργείου Οικονομικών και της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (εφεξής «η Διοίκηση»).

Οι δυνητικοί αγοραστές ή κάτοχοι μετοχών της Εταιρείας θα πρέπει να συμβουλευόνται τους δικούς τους φορολογικούς συμβούλους σχετικά με τις ελληνικές ή λοιπές φορολογικές επιπτώσεις που μπορεί να προκύψουν από την αγορά, κατοχή και πώληση μετοχών της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη κάθε φορά τις ιδιαίτερες συνθήκες.

4.4.1 Φορολόγηση Μερισμάτων

Δεν επιβάλλεται παρακράτηση φόρου στα μερίσματα που διανέμονται από ΑΕΕΑΠ σύμφωνα με το Νόμο περί ΑΕΕΑΠ Περαιτέρω, οι μέτοχοι των ΑΕΕΑΠ (είτε φυσικά είτε νομικά πρόσωπα ή οντότητες) δεν υπάγονται σε ελληνικό φόρο εισοδήματος για τα μερίσματα που εισπράττουν.

4.4.2 Φορολογία εισοδήματος (υπεραξία) από την μεταβίβαση εισηγμένων μετοχών

Το εισόδημα που αποκτά φυσικό πρόσωπο με φορολογική κατοικία στην Ελλάδα ή φορολογικός κάτοικος χώρας με την οποία η Ελλάδα δεν έχει συνάψει σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας για το Εισόδημα και το Κεφάλαιο, και το οποίο προκύπτει από υπεραξία μεταβίβασης (πώλησης) μετοχών εταιρείας εισηγμένης σε χρηματιστηριακή αγορά, υπόκειται σε φόρο εισοδήματος φυσικών προσώπων (εφόσον δεν συνιστά επιχειρηματική δραστηριότητα) με συντελεστή 15% επί της υπεραξίας της μεταβίβασης εφόσον ο μεταβιβάζων - φυσικό πρόσωπο απέκτησε τις μετοχές μετά την 01.01.2009 και μετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας με ποσοστό τουλάχιστον 0,5%. Αντίθετα, φυσικό πρόσωπο φορολογικός κάτοικος Ελλάδας δεν υπόκειται σε φορολόγηση για το εν λόγω εισόδημα εάν οι μετοχές που μεταβιβάζονται αποκτήθηκαν πριν την 01.01.2009, ενώ για το εισόδημα από υπεραξία μεταβίβασης εισηγμένων μετοχών που αποκτήθηκαν μετά την 01.01.2009 δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος εφόσον κατά το χρόνο που πωλεί τις εισηγμένες μετοχές συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας με ποσοστό μικρότερο του 0,5%.

Ως υπεραξία από πώληση των μετοχών αυτών νοείται η διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης που κατέβαλε ο μεταβιβάζων για την απόκτησή τους και της τιμής πώλησης που εισέπραξε γι' αυτές, στις οποίες τιμές (κτήσης και πώλησης) συμπεριλαμβάνονται αντίστοιχα και οι δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την αγορά ή την πώληση των εν λόγω μετοχών. Ιδίως, η τιμή κτήσης και πώλησης των εισηγμένων σε χρηματιστηριακή αγορά μετοχών καθορίζονται από τα δικαιολογητικά έγγραφα των συναλλαγών, τα οποία εκδίδει χρηματιστηριακή εταιρεία ή πιστωτικό ίδρυμα ή οποιοσδήποτε φορέας που διενεργεί συναλλαγές. Κατά συνέπεια, δαπάνες που αφορούν: έξοδα προμήθειας χρηματιστηριακών εταιρειών, μεταβιβαστικά έξοδα Ε.Χ.Α.Ε., έξοδα Χ.Α., φόρος χρηματιστηριακών συναλλαγών κ.λπ., διαμορφώνουν το τελικό αποτέλεσμα που προκύπτει από την πώληση των μετοχών.

Το εν λόγω εισόδημα (υπεραξία από μεταβίβαση τίτλων) συμπεριλαμβάνεται στην ετήσια δήλωση φορολογίας εισοδήματος του φυσικού προσώπου και φορολογείται στο τέλος του οικείου φορολογικού έτους κατά την υποβολή της ετήσιας δήλωσής του για τη φορολόγηση των εισοδημάτων του.

Εάν ο προσδιορισμός της υπεραξίας καταλήγει σε αρνητικό ποσό, η εν λόγω ζημία μεταφέρεται για τα επόμενα 5 έτη και συμψηφίζεται μόνο με μελλοντικά κέρδη υπεραξίας των συναλλαγών των διατάξεων του άρθρου 42 παρ. 1 του Ν.4172/2013.

Το εισόδημα από υπεραξία που εισπράχθηκε λόγω πώλησης μετοχών από φυσικό πρόσωπο φορολογικό κάτοικο άλλης χώρας με την οποία η Ελλάδα έχει σύμβαση αποφυγής διπλής φορολόγησης απαλλάσσεται από τη φορολόγηση στην Ελλάδα, υπό την προϋπόθεση ότι ο δικαιούχος έχει υποβάλει στις φορολογικές αρχές της Ελλάδος τα έγγραφα που απαιτούνται από την εφαρμοστέα σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας για να αποδείξουν τη φορολογική τους κατοικία.

Περαιτέρω, η υπεραξία από την πώληση μετοχών εταιρείας εισηγμένης σε χρηματιστηριακή αγορά, που αποκτά νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα με φορολογική κατοικία ή μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα, με την οποία εγκατάσταση συνδέεται το σχετικό εισόδημα, αποτελεί εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα και φορολογείται ως επιχειρηματικό κέρδος με συντελεστή 22% για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2022, και επομένων.

Κεφαλαιακά κέρδη από την πώληση μετοχών που πραγματοποιούνται από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες που δεν είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος και δεν διατηρούν στην Ελλάδα μόνιμη εγκατάσταση, απαλλάσσονται από το φόρο εισοδήματος στην Ελλάδα διότι ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα που προκύπτει στην ημεδαπή νοείται μόνον αυτό που προκύπτει μέσω μόνιμης εγκατάστασης στην Ελλάδα και το προϊόν της μεταβίβασης μπορεί να αποδοθεί στην μόνιμη αυτή εγκατάσταση.

Επισημαίνεται ότι, για την υπεραξία που προκύπτει από την εισφορά ενεργητικού, ανταλλαγή μετοχών ή διάσπαση κατ' εφαρμογή των άρθρων 52, 53 και 54 του Ν.4172/2013, ισχύουν ως ειδικότερες οι διατάξεις των άρθρων αυτών.

Το εισόδημα που προκύπτει για έναν εργαζόμενο ή μέτοχο από νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα με τη μορφή δικαιωμάτων προαίρεσης απόκτησης μετοχών, όπως αυτά προσδιορίζονται κατά το χρόνο άσκησης του δικαιώματος προαίρεσης και ανεξαρτήτως εάν συνεχίζει να ισχύει η εργασιακή σχέση, αποτελεί εισόδημα από υπεραξία εφόσον μεταβιβαστούν οι μετοχές μετά από τη συμπλήρωση είκοσι τεσσάρων (24) μηνών από την απόκτηση των δικαιωμάτων προαίρεσης και υπόκειται σε φόρο εισοδήματος φυσικών προσώπων. Σε κάθε περίπτωση, σημειώνεται ότι η νομοθεσία για τη φορολόγηση των κεφαλαιακών κερδών από την πώληση των μετοχών και των δικαιωμάτων προαίρεσης έχει τροποποιηθεί πρόσφατα και για το λόγο αυτό οι επενδυτές θα πρέπει να συμβουλευτούν τους δικούς τους συμβούλους για τη φορολόγηση της μεταβίβασης μετοχών σε κάθε περίπτωση.

4.4.3 Φόρος συναλλαγής για πωλήσεις μετοχών στο Χ.Α. και κόστη μεταβίβασης

Σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 2 του Ν. 2579/1998, επιβάλλεται φόρος με συντελεστή δύο τοις χιλίοις (2‰) στις πωλήσεις μετοχών εισηγμένων σε ρυθμιζόμενη αγορά ή πολυμερή μηχανισμό διαπραγμάτευσης που λειτουργεί στην Ελλάδα σύμφωνα με το Ν. 4514/2018, ανεξάρτητα από το αν οι σχετικές συναλλαγές διενεργούνται εντός ή εκτός των τόπων διαπραγμάτευσης. Ο φόρος υπολογίζεται επί της αξίας πώλησης των μετοχών, η οποία αναγράφεται στα εκδιδόμενα αποδεικτικά στοιχεία, και βαρύνει τον πωλητή, φυσικό ή νομικό πρόσωπο, χωρίς να εξετάζεται η ιθαγένεια και ο τόπος που διαμένουν ή κατοικούν ή έχουν την έδρα τους. Αν δεν καταχωρίζεται τιμή, ο φόρος υπολογίζεται επί της τιμής κλεισίματος του τίτλου, την ημέρα που διενεργήθηκε η συναλλαγή. Η Ε.Χ.Α.Ε. κατά το διακανονισμό των συναλλαγών που διενεργούνται στο Χρηματιστήριο Αθηνών χρεώνει σε ημερήσια βάση με τον πιο πάνω φόρο τις ανώνυμες εταιρείες παροχής επενδυτικών υπηρεσιών και τα πιστωτικά ιδρύματα τα οποία παρέχουν υπηρεσίες θεματοφυλακής, για λογαριασμό πωλητών για όλες τις συναλλαγές πώλησης μετοχών που διακανονίστηκαν από τις πιο πάνω εταιρείες και ιδρύματα. Ο φόρος πώλησης δεν επιβάλλεται ή δεν παρακρατείται, κατά περίπτωση, εφόσον προβλέπεται εξαίρεση σύμφωνα με ειδικές διατάξεις.

Επιπλέον η ΕΛ.Κ.Α.Τ. μέσω των χρηματιστηριακών εταιρειών, χρεώνει ένα τέλος (σήμερα ύψους 0,0325%) στον αγοραστή και στον πωλητή για να καλύψει το κόστος διακανονισμού της συναλλαγής. Η εξωχρηματιστηριακή πώληση και μεταβίβαση εισηγμένων μετοχών υπόκειται επίσης σε τέλος ύψους 0,0325% (€20 κατ' ελάχιστον) ή 0,08% (το οποίο μετράται με βάση την τιμή κλεισίματος της αγοράς για τις αντίστοιχες μετοχές την ημερομηνία της σχετικής συναλλαγής, όποια από τις δύο είναι υψηλότερη) το οποίο χρεώνεται στον αγοραστή και τον πωλητή. Ο πωλητής και ο αγοραστής πληρώνουν, επίσης, μια ελεύθερα διαπραγματεύσιμη προμήθεια στις χρηματιστηριακές εταιρείες.

4.4.4 Έμμεση φορολογία και τέλη χαρτοσήμου

Η έκδοση και μεταβίβαση μετοχών καθώς και η πληρωμή μερισμάτων στην Ελλάδα δεν βαρύνονται με φόρο προστιθέμενης αξίας (ΦΠΑ) και τέλος χαρτοσήμου.

4.4.5 Φόρος μεταβίβασης λόγω δωρεάς ή κληρονομιάς

Σύμφωνα με το άρθρο 29 του Ν.2961/2001, η κτήση των κάθε φύσεως περιουσιακών στοιχείων αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής υπόκειται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται ανάλογα με τη συγγενική σχέση του δικαιούχου με το δωρητή/κληρονομούμενο, την αξία της μεταβιβαζόμενης περιουσίας, τις τυχόν προηγούμενες δωρεές από τον δωρητή ή τον κληρονομούμενο και με βάση ανά κατηγορία δικαιούχου κλίμακα με προοδευτικούς συντελεστές φορολογίας.

Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 3, 12, 29 και 44 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών, Προϊκών και Κερδών από Λαχεία, όπως ισχύουν μετά την τροποποίηση τους με το άρθρο 35 παρ. 3 του Ν. 3220/2004 και με το άρθρο 25 του Ν. 3842/2010, σε περιπτώσεις γονικής παροχής ή δωρεάς ή κληρονομιάς μετοχών όταν δωρίζονται ή κληρονομούνται μετοχές που είναι εισηγμένες στο Χ.Α., η αξία που έχουν αυτές την προηγούμενη ημέρα του χρόνου γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης υπόκειται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται σύμφωνα με την προβλεπόμενη κλίμακα του άρθρου 29 του Κώδικα αυτού ανάλογα με τη συγγενική σχέση των συμβαλλομένων.

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 44 του Ν. 2961/2001, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 56 του Ν. 4839/2021 (ΦΕΚ Α' 181/2.10.2021), ειδικά η γονική παροχή ή η δωρεά, που πραγματοποιούνται από την 1.10.2021, προς τα πρόσωπα που υπάγονται στην Α' κατηγορία της παρ. 1 του άρθρου 29 του Ν.2961/2001 (σύζυγο, πρόσωπο που έχει συνάψει σύμφωνο συμβίωσης, τέκνα, εγγόνια και γονείς) μετοχών υπόκειται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται με συντελεστή 10%, μετά την αφαίρεση εφάπαξ αφορολογήτου ποσού οκτακοσίων χιλιάδων (800.000) ευρώ. Οι παραπάνω δωρεές ή γονικές παροχές δεν συνυπολογίζονται στην αιτία θανάτου κτήση περιουσίας μεταξύ των αυτών προσώπων. Όπως έχει διευκρινισθεί με την Εγκύκλιο Ε.2077/20.10.2022 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, το αφορολόγητο των 800.000 ευρώ παρέχεται μία φορά, ανεξάρτητα αν αυτό συμπληρωθεί με μία ή περισσότερες γονικές παροχές ή δωρεές από την 01.10.2021.

4.4.6 Φορολόγηση δανεισμού μετοχών

Το άρθρο 4 του Ν.4038/2012 επέβαλε φόρο συναλλαγής με συντελεστή δύο τοις χιλίοις (2%) στο δανεισμό μετοχών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών που πραγματοποιείται εξωχρηματιστηριακά, μη επαγομένης της σχετικής σύμβασης και κάθε συναφούς πράξης σε τέλος χαρτοσήμου. Ο ανωτέρω φόρος υπολογίζεται επί της αξίας των μετοχών που δανείζονται και βαρύνει τον δανειστή, φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ενώσεις προσώπων ή ομάδες περιουσίας, χωρίς να εξετάζεται η ιθαγένεια και ο τόπος που διαμένουν ή κατοικούν ή έχουν την έδρα τους και ανεξάρτητα αν έχουν απαλλαγή από οποιονδήποτε φόρο ή τέλος από διατάξεις άλλων νόμων.

4.5 Όροι και Προϋποθέσεις της Δημόσιας Προσφοράς Κινητών Αξιών

4.5.1 Αποφάσεις της από 08.09.2023 ΕΓΣ σχετικά με τη Δημόσια Προσφορά και Ιδιωτική Τοποθέτηση

Η από 08.09.2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:

(α) την Αύξηση με καταβολή σε μετρητά, κατά το ποσό των €46.572.772,80, με την έκδοση έως 29.107.983 νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ και εξήντα λεπτών (1,60 €) εκάστης, με διενέργεια Δημόσιας Προσφοράς και ιδιωτικής τοποθέτησης. Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση αποφάσισε, περαιτέρω, την κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων, σύμφωνα με το άρθρο 27 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, σε σχέση με την Αύξηση, με σκοπό την κάλυψή της από νέους επενδυτές στο πλαίσιο της Δημόσιας Προσφοράς και την πλήρωση της προϋπόθεσης της επαρκούς διασποράς, η οποία απαιτείται για την Εισαγωγή.

(β) την παροχή εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό συμβούλιο όπως και να αποφασίσει για συγκεκριμένα θέματα σχετικά με την ολοκλήρωση της διαδικασίας της Αύξησης, της κάλυψης μέσω Δημόσιας Προσφοράς και της ιδιωτικής τοποθέτησης και της Εισαγωγής, σύμφωνα με τις εφαρμοστέες διατάξεις περιλαμβανομένων ενδεικτικώς της οριστικοποίησης της διαδικασίας της Δημόσιας Προσφοράς στην Ελλάδα και της ιδιωτικής τοποθέτησης, της Τιμής Διάθεσης (συμπεριλαμβανομένου τυχόν εύρους εντός του οποίου αυτή τελικά θα καθορισθεί), της διαδικασίας κατανομής των Νέων

Μετοχών μέσω της Δημόσιας Προσφοράς και της ιδιωτικής τοποθέτησης, και, γενικότερα, να προβεί σε οποιαδήποτε πράξη και ενέργεια για την πραγματοποίηση και ολοκλήρωση της Αύξησης. Ειδικότερα, η Τιμή Διάθεσης (συμπεριλαμβανομένου τυχόν εύρους εντός του οποίου αυτή τελικά θα καθορισθεί) αποφασίστηκε ότι θα οριστεί από το Διοικητικό Συμβούλιο σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και τους όρους της Δημόσιας Προσφοράς και το αργότερο εντός ενός (1) έτους από τη λήψη της απόφασης της Γενικής Συνέλευσης. Σε κάθε περίπτωση, η Γενική Συνέλευση όρισε ότι η Τιμή Διάθεσης δεν δύναται να είναι χαμηλότερη από την ονομαστική αξία των ενός ευρώ και εξήντα λεπτών (1,60 €) ανά μετοχή, ενώ τυχόν διαφορά από την έκδοση των Νέων Μετοχών υπέρ το άρτιο, δηλαδή μεταξύ της τιμής διάθεσης και της ονομαστικής αξίας των Νέων Μετοχών, να αχθεί σε πίστωση του ειδικού λογαριασμού «αποθεματικό υπέρ το άρτιο».

(γ) η προθεσμία καταβολής της Αύξησης ορίστηκε σε τέσσερις (4) μήνες και εκκινεί από την ημερομηνία της παραπάνω υπό (β) απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με το άρθρο 20 και το άρθρο 25 του Ν. 4548/2018.

(δ) ότι το μετοχικό κεφάλαιο θα αυξηθεί μέχρι του ποσού της κάλυψης σύμφωνα με το άρθρο 28 του Ν. 4548/2018, ως ισχύει, σε περίπτωση που η κάλυψη του ποσού της Αύξησης κατά τα ανωτέρω δεν είναι πλήρης (υπό την προϋπόθεση της επίτευξης επαρκούς διασποράς).

4.5.2 Αποφάσεις της από 08.09.2023 ΕΓΣ σχετικά με τις Πρόσθετες Μετοχές (Overallotment)

Η από 08.09.2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε επιπλέον τη διάθεση υφιστάμενων μετοχών, σε περίπτωση ύπαρξης αυξημένης ζήτησης κατά τη Δημόσια Προσφορά, δυνάμει ρήτρας επιπρόσθετης κατανομής μετοχών (overallotment facility) και δικαιώματος προαίρεσης αγοράς (Greenshoe option), την οποία θα συνομολογήσουν οι υφιστάμενοι μέτοχοι της Εταιρείας TRADE LOGISTICS AEBE και η HOUSEMARKET AE με τους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχου. Για την περίπτωση που διατεθούν σύμφωνα με τα παραπάνω υφιστάμενες μετοχές, η Γενική Συνέλευση ενέκρινε τη δυνατότητα των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων να προβαίνουν σε πράξεις σταθεροποίησης επί της μετοχής της Εταιρείας, μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς και ειδικότερα κατά το χρονικό διάστημα που θα ξεκινά από την ημέρα έναρξης διαπραγμάτευσης των μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. και θα λήγει μετά από τριάντα (30) ημερολογιακές ημέρες, σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 596/2014 και τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό (ΕΕ) 2016/1052, μέχρι του αριθμού των υφιστάμενων μετοχών που (τυχόν) τελικώς θα διατεθούν.

4.5.3 Αποφάσεις της από 08.09.2023 ΕΓΣ σχετικά με την Εισαγωγή

Η από 08.09.2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε επιπλέον την εισαγωγή του συνόλου των κοινών, μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3371/2005 και την κείμενη νομοθεσία.

4.5.4 Αποφάσεις της από 08.09.2023 ΕΓΣ σχετικά με το Πρόγραμμα Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών

Η από 08.09.2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε επιπλέον την Αύξηση με Κεφαλαιοποίηση Διανεμητών Αποθεματικών κατά €1.448.249,60 και την έκδοση συνολικά 905.156 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €1,60 εκάστη, προκειμένου οι μετοχές να διατεθούν δωρεάν στις κατηγορίες δικαιούχων του προγράμματος διάθεσης Δωρεάν Μετοχών της Εταιρείας που αποφασίστηκε με την ΕΓΣ της Εταιρείας της 31.07.2023. Η Αύξηση με Κεφαλαιοποίηση Διανεμητών Αποθεματικών και η διάθεση των Δωρεάν Μετοχών στους δικαιούχους θα πραγματοποιηθεί υπό την αίρεση της Εισαγωγής.

4.5.5 Αποφάσεις της από 08.09.2023 ΕΓΣ σχετικά με το με το Δικαίωμα απόληψης μερίσματος

Όλες οι Νέες Μετοχές και οι Δωρεάν Μετοχές της Εταιρείας θα έχουν δικαίωμα απόληψης μερίσματος στα κέρδη της χρήσης 2023, εφόσον συντρέξουν οι νόμιμες προϋποθέσεις.

Επιπλέον η από 08.09.2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε ότι εφόσον δεν επιτευχθεί η εισαγωγή του συνόλου των Μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως ιδίως εάν η οριστική απόφαση περί της εισαγωγής από το Χ.Α. σχετικά με την ικανοποίηση του κριτηρίου διασποράς κατά τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 3.1.2.1.4., περιπτώσεις (1α) και (2) του Κανονισμού Χ.Α., θα ματαιωθεί η Αύξηση και θ' αποδοθούν πίσω τα κεφάλαια στους συμμετέχοντες στην διαδικασία της Δημόσιας Προσφοράς εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών από την έκδοση της ως άνω απόφασης, οι οποίοι δεν θα λάβουν Μετοχές της Εταιρείας.

4.5.6 Αποφάσεις του από 20.10.2023 Δ.Σ. της Εταιρείας

Το Δ.Σ. της Εταιρείας, στην από 20.10.2023 συνεδρίασή του, αποφάσισε, επί όλων των θεμάτων για τα οποία εξουσιοδοτήθηκε ως άνω από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση και, μεταξύ άλλων, για τα ακόλουθα:

(α) τα στοιχεία της Δημόσιας Προσφοράς για την εισαγωγή των Μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του ΧΑ, όπως αναλύονται στην ενότητα 4.5.8 «Κατηγορίες Επενδυτών» του Ενημερωτικού Δελτίου,

(β) την ανώτατη Τιμή Διάθεσης, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 1(β) του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 όπως αναφέρεται στην ενότητα 4.5.7 «Τιμή Διάθεσης Μετοχών με Δημόσια Προσφορά»,

(γ) ότι η Τιμή Διάθεσης θα γνωστοποιηθεί στην Ε.Κ. και θα δημοσιευθεί, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 17 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, όπως ισχύει, το αργότερο την επόμενη εργάσιμη ημέρα μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς.

(δ) την οριστικοποίηση των όρων και της διαδικασίας της ιδιωτικής τοποθέτησης ως εξής:

- Η ιδιωτική τοποθέτηση να διενεργηθεί παράλληλα με τη Δημόσια Προσφορά ώστε οι διατιθέμενες μέσω αυτής Νέες Μετοχές να εισαχθούν στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. ταυτόχρονα με τις διατιθέμενες μέσω της Δημόσιας Προσφοράς Νέες Μετοχές, περιλαμβανομένων τυχόν Πρόσθετων Μετοχών (Overallotment), υπό ενιαίο αρχείο καταχώρισης σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ. και τις ακολουθητέες διαδικασίες της ΕΛ.Κ.Α.Τ.

- Να μπορεί να τοποθετηθεί μέσω αυτής ο υφιστάμενος μέτοχος AUTOHELLAS ο οποίος εκδήλωσε εγγράφως το ενδιαφέρον και έχει δεσμευθεί έναντι της Εταιρείας να συμμετάσχει σε αυτή, για 938.968 αριθμό Νέων Μετοχών.

- Η τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών που θα διατεθούν μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης να είναι ίδια με την τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών που θα διατεθούν μέσω της Δημόσιας Προσφοράς.

- Η κατανομή των διατιθέμενων Νέων Μετοχών στην ιδιωτική τοποθέτηση να ολοκληρωθεί κατά προτεραιότητα σε σχέση με τη διαδικασία κατανομής στο πλαίσιο της Δημόσιας Προσφοράς.

- Η κατανομή των Νέων Μετοχών που θα διατεθούν μέσω της ιδιωτικής τοποθέτησης να πραγματοποιηθεί με κανόνα στρογγυλοποίησης στην προηγούμενη ακέραια μονάδα μετοχής και να ολοκληρωθεί με την έγκριση του αρχείου κατανομής δικαιούχων όπως διεξάγεται μετά τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς σύμφωνα με τις Κανονισμό Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ. και τις διαδικασίες της. Τα στοιχεία του προσώπου που ανέλαβε τις Νέες Μετοχές θα γνωστοποιηθούν στο Χ.Α και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

(ε) τη διαδικασία διάθεσης και κατανομής των Νέων Μετοχών μέσω της Δημόσιας Προσφοράς, περιλαμβανομένων τυχόν Πρόσθετων Μετοχών (Overallotment), όπως περιγράφεται στις ενότητες 4.5.9- 4.5.14 του Ενημερωτικού Δελτίου,

(στ) το χρονοδιάγραμμα και την κατανομή των αντληθέντων κεφαλαίων από την Αύξηση, όπως περιγράφεται στην ενότητα 4.1.4 «Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Εσόδων» του Ενημερωτικού Δελτίου.

(ζ) ενέκρινε το σχέδιο Ενημερωτικού Δελτίου που υποβλήθηκε στην Ε.Κ για τη διαδικασία της Δημόσιας Προσφοράς και την Εισαγωγή.

Τέλος, το Δ.Σ. της Εταιρείας, στην ως άνω συνεδρίαση ενέκρινε τον καθορισμό των τελικών δικαιούχων των Δωρεάν Μετοχών και της διαδικασίας υλοποίησης της διάθεσης των Δωρεάν Μετοχών, υιοθετώντας την σχετική εισήγηση της Επιτροπής Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών. Επίσης αποφάσισε την έκδοση και εισαγωγή των Δωρεάν Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. ταυτόχρονα με τις διατιθέμενες μέσω της Δημόσιας Προσφοράς και ιδιωτικής τοποθέτησης Νέες Μετοχές υπό ενιαίο αρχείο καταχώρισης σύμφωνα με τον Κανονισμό ΕΛΚΑΤ, σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα που αποτυπώνεται στο Ενημερωτικό Δελτίο, ενώ σε περίπτωση μη ικανοποίησης του κριτηρίου διασποράς κατά τη Δημόσια Προσφορά, όπως ορίζεται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παρ. 3.1.2.1.4 (1α) του Κανονισμού Χ.Α., και, ως εκ τούτου, μη έγκρισης της Εισαγωγής, η διάθεση Δωρεάν Μετοχών να ματαιωθεί και οι δικαιούχοι να μην λάβουν μετοχές της Εταιρείας.

Εισαγωγή

Η Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χ.Α. κατά τη συνεδρίαση της 24.10.2023 διαπίστωσε την κατ' αρχήν συνδρομή των προϋποθέσεων εισαγωγής στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 4 του Ν. 3371/2005 των Μετοχών υπό την αίρεση επίτευξης επαρκούς διασποράς των μετοχών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 3.1.2.1.4, περιπτώσεις (1α) και (2) του Κανονισμού του Χ.Α., όπως ισχύει. Η Εταιρεία κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν διαθέτει επαρκή διασπορά, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 3.1.2.1.4, περιπτώσεις (1α) και (2) του Κανονισμού Χ.Α.

Η έγκριση της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας από το Χ.Α. θα λάβει χώρα μετά την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου Εισαγωγής της Εταιρείας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Οι εν λόγω μετοχές δεν αποτελούν ή δεν θα αποτελέσουν αντικείμενο αίτησης εισαγωγής σε διαπραγμάτευση, σε ρυθμιζόμενη αγορά ή σε άλλες ισοδύναμες αγορές εκτός της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α.

Υπό την προϋπόθεση πλήρους κάλυψης της Αύξησης και ολοκλήρωσης της Αύξησης με Κεφαλαιοποίηση Διανεμητών Αποθεματικών, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα ανέλθει σε ποσό €192.846.033,60, διαιρούμενο σε 120.528.771 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής €1,60.

Συνοπτικοί Όροι της Προσφοράς

Συνοπτικά, οι όροι της προσφοράς παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΔΩΡΕΑΝ ΜΕΤΟΧΩΝ	
Αριθμός Υφιστάμενων Μετοχών (α)	90.515.632
Έκδοση Νέων Μετοχών	
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών	
Με Δημόσια Προσφορά	Έως 28.169.015
Με ιδιωτική τοποθέτηση στον υφιστάμενο μέτοχο AUTOHELLAS	938.968
Σύνολο Νέων Μετοχών μετά την Αύξηση (β)	Έως 29.107.983
Διάθεση Δωρεάν Μετοχών (γ)	905.156
Σύνολο Νέων Μετοχών από την Αύξηση με καταβολή μετρητών και την Αύξηση με Κεφαλαιοποίηση Αποθεματικών (β + γ)	Έως 30.013.139
Διάθεση επιπρόσθετων υφιστάμενων μετοχών για την κάλυψη τυχόν αυξημένης ζήτησης Πρόσθετες Μετοχές (Overallotment)	Έως 2.816.901
Σύνολο προς Εισαγωγή Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. (α + β + γ)	Έως 120.528.771
Ονομαστική Αξία Μετοχής	€1,60
Ανώτατη Τιμή Διάθεσης	€2,13
Μέρισμα	Οι Νέες Μετοχές δικαιούνται μέρισμα από τα κέρδη χρήσης 2023, εφόσον συντρέξουν οι νόμιμες προϋποθέσεις
Μονάδα διαπραγμάτευσης στο ΧΑ	Τίτλος μίας (1) Μετοχής
Σύμβουλος Έκδοσης	Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος
Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι	Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, Τράπεζα Πειραιώς, Alpha Bank και Eurobank
Κύριοι Ανάδοχοι	OPTIMA BANK, AXIA, EUROXX
Ανάδοχοι	Beta Χρηματοπιστηριακή, Παντελάκης Χρηματοπιστηριακή
Διάρκεια Δημόσιας Προσφοράς	3 εργάσιμες ημέρες

Διάθεση υφιστάμενων μετοχών για Πράξεις Σταθεροποίησης

Οι Πωλητές Μέτοχοι προς το σκοπό διευκόλυνσης Πράξεων Σταθεροποίησης επί των μετοχών της Εταιρείας έχουν συνομολογήσει με τους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχου, ρήτρα επιπρόσθετης κατανομής μετοχών (overallotment facility) και τους έχουν παραχωρήσει δικαίωμα προαίρεσης αγοράς (Greenshoe option) μέχρι 2.816.901 Πρόσθετων Μετοχών, ώστε οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι να τις διαθέσουν σε τελικούς επενδυτές για την κάλυψη τυχόν αυξημένης ζήτησης κατά την Δημόσια Προσφορά. Η τιμή και ο χρόνος μεταβίβασης των Πρόσθετων Μετοχών στους επενδυτές θα είναι ίδιοι με αυτές των υπολοίπων Μετοχών της Δημόσιας Προσφοράς. Συγκεκριμένα, οι μετοχές που θα παραχωρηθούν από κάθε Πωλητή Μέτοχο για Πράξεις Σταθεροποίησης έχουν ως εξής:

Μέτοχος	Αριθμός Μετοχών
TRADE LOGISTICS AEBE	1.841.122
HOUSEMARKET AE	975.779
Σύνολο	2.816.901

Σχετικά με τη διαδικασία κατανομής βλ. ενότητα 4.5.12 «Διαδικασία Κατανομής της Δημόσιας Προσφοράς».

Αν το ως άνω δικαίωμα προαίρεσης (Greenshoe Option) ασκηθεί πλήρως, το σύνολο των προσφερομένων μετοχών μέσω Δημόσιας Προσφοράς θα ανέλθει σε 30.985.916 μετοχές, εκ των οποίων οι 28.169.015 Νέες και οι 2.816.901 υφιστάμενες. Εφόσον δυνάμει των ανωτέρω ρυθμίσεων διατεθούν Πρόσθετες Μετοχές, οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι ενδέχεται να προβούν, σε χρηματιστηριακές πράξεις στο Χ.Α. με σκοπό τη σταθεροποίηση της χρηματιστηριακής τιμής της μετοχής. Αναλυτική περιγραφή της διαδικασίας σταθεροποίησης παρατίθεται στην ενότητα 4.6 «Σταθεροποίηση Τιμής Μετοχής».

Δυνατότητα Υπαναχώρησης

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με το άρθρο 23 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, κάθε νέο σημαντικό στοιχείο, ουσιώδης ανακρίβεια ή ουσιώδες σφάλμα σχετικά με τις πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, που μπορεί να επηρεάσει την αξιολόγηση των κινητών αξιών και ανακύπτει ή διαπιστώνεται κατά το χρόνο που μεσολαβεί από την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου έως τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς ή την έναρξη διαπραγμάτευσης σε ρυθμιζόμενη αγορά, εφόσον είναι μεταγενέστερη, αναφέρεται χωρίς αδικαιολόγητη καθυστέρηση σε συμπλήρωμα του Ενημερωτικού Δελτίου. Επενδυτές οι οποίοι έχουν ήδη συμφωνήσει να αγοράσουν τις κινητές αξίες ή έχουν εγγραφεί για την αγορά κινητών αξιών πριν από τη δημοσίευση του συμπληρώματος, μπορούν να υπαναχωρήσουν αποσύροντας την αποδοχή τους εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών από τη δημοσίευση του συμπληρώματος εφόσον το σημαντικό νέο στοιχείο, το ουσιώδες σφάλμα ή η ουσιώδης ανακρίβεια ανέκυψε ή επισημάνθηκε πριν από τη λήξη της περιόδου προσφοράς ή την παράδοση των κινητών αξιών, όποιο από τα δύο συμβεί πρώτο.

Δυνατότητα ανάκλησης

Μετά την πιστοποίηση της καταβολής του ποσού της Αύξησης, η οποία θα πραγματοποιηθεί με έκθεση ορκωτού ελεγκτή λογιστή ή ελεγκτικής εταιρείας, με μέριμνα του Δ.Σ. της Εταιρείας, και τη σχετική καταχώριση στο Γ.Ε.ΜΗ., δεν είναι δυνατή η ανάκλησή της για οποιαδήποτε λόγο.

4.5.7 Τιμή Διάθεσης Μετοχών με Δημόσια Προσφορά

Σύμφωνα με το άρθρο 17 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι σε συνεργασία με την Εκδότρια όρισαν ως Ανώτατη Τιμή Διάθεσης το ποσό των €2,13 για εκάστη και εγκρίθηκε από το Δ.Σ. της Εταιρείας την 20.10.2023.

Το εύρος της Τιμής Διάθεσης των Νέων Μετοχών θα καθοριστεί από την Εταιρεία σε συνεργασία με τους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχου, και θα δημοσιευθεί σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 21 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 το αργότερο την προτεραιία της έναρξης της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς, ώστε να γνωστοποιηθεί στο επενδυτικό κοινό. Στην ανωτέρω ανακοίνωση θα περιλαμβάνεται κα το συνολικό ποσό στο οποίο δύναται να ανέλθει η Δημόσια Προσφορά.

Σημειώνεται ότι για το προσδιορισμό του εύρους της Τιμής Διάθεσης θα ακολουθηθεί η διαδικασία του pre-marketing, ήτοι συνεκτίμηση τόσο των συνθηκών των κεφαλαιαγορών στην Ελλάδα και διεθνώς όσο και της οικονομικής θέσης και των προοπτικών του Ομίλου.

Η Τιμή Διάθεσης θα καθορισθεί εντός του εύρους Τιμής Διάθεσης, μέσω Η.ΒΙ.Π. Η Τιμή Διάθεσης θα είναι κοινή για όλους τους επενδυτές, Ειδικούς και Μη, που θα συμμετάσχουν στη διάθεση Μετοχών με Δημόσια Προσφορά. Η Τιμή Διάθεσης θα καθορισθεί με βάση τις προσφορές που θα υποβάλλουν οι Ειδικοί Επενδυτές στο Βιβλίο Προσφορών το οποίο θα τηρηθεί από τους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχου και θα διενεργηθεί μέσω της διαδικασίας Η.ΒΙ.Π. (διαδικασία «Book Building»). Η εν λόγω διαδικασία υποβολής προσφορών θα ακολουθηθεί για το μέρος της Δημόσιας Προσφοράς που αφορά τους Ειδικούς Επενδυτές και θα πραγματοποιηθεί ταυτόχρονα με τις εγγραφές των Ιδιωτών Επενδυτών.

Η Τιμή Διάθεσης θα γνωστοποιηθεί στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και θα δημοσιευθεί, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τη νομοθεσία, το αργότερο την επόμενη εργάσιμη ημέρα μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς. Ταυτόχρονα με τον καθορισμό της Τιμής Διάθεσης, θα αποφασιστεί και η οριστική κατανομή των προσφερόμενων Μετοχών. Σε κάθε περίπτωση, η Τιμή Διάθεσης θα καθορισθεί εντός του ανακοινωθέντος δεσμευτικού εύρους Τιμής Διάθεσης.

4.5.8 Κατηγορίες Επενδυτών

Η Δημόσια Προσφορά της Εταιρείας απευθύνεται στο σύνολο του επενδυτικού κοινού στην Ελλάδα, ήτοι σε (Ελληνες και αλλοδαπούς) Ειδικούς Επενδυτές και Ιδιώτες Επενδυτές εντός της ελληνικής επικράτειας, και δεν απευθύνεται, άμεσα ή έμμεσα, σε επενδυτές εκτός Ελλάδας, ούτε απευθύνεται σε οποιοδήποτε κράτος όπου μια τέτοια προσφορά ή πρόσκληση δεν επιτρέπεται από το εφαρμοστέο νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο του.

Ειδικοί Επενδυτές είναι φυσικά ή νομικά πρόσωπα που αποτελούν επαγγελματίες επενδυτές κατά τα οριζόμενα στην Ενότητα Ι («ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΠΕΛΑΤΩΝ ΠΟΥ ΘΕΩΡΟΥΝΤΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ») του Παραρτήματος ΙΙ του Ν. 4514/2018, όπως ισχύει, ή αναγνωρίζονται ως επιλέξιμοι αντισυμβαλλόμενοι σύμφωνα με το άρθρο 30 του ίδιου νόμου, εκτός εάν έχουν ζητήσει να αντιμετωπίζονται ως ιδιώτες πελάτες, καθώς και φυσικά ή νομικά πρόσωπα που αντιμετωπίζονται, κατόπιν αιτήσεώς τους ως επαγγελματίες επενδυτές, σύμφωνα με την Ενότητα ΙΙ («ΠΕΛΑΤΕΣ ΠΟΥ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΖΟΝΤΑΙ ΩΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ ΥΣΤΕΡΑ ΑΠΟ ΑΙΤΗΣΗ ΤΟΥΣ») του Παραρτήματος ΙΙ του ίδιου νόμου.

Η κατηγορία των Ιδιωτών Επενδυτών περιλαμβάνει όλα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα και οντότητες που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών.

Δεν επιτρέπεται η συμμετοχή στη Δημόσια Προσφορά από το ίδιο φυσικό ή νομικό πρόσωπο ταυτόχρονα με την ιδιότητα του Ιδιώτη και Ειδικού Επενδυτή, εφόσον πληρούνται τα σχετικά κριτήρια.

4.5.9 Διαδικασία Διάθεσης των Προσφερόμενων Μετοχών με Δημόσια Προσφορά

Η διάθεση των 28.169.015 Νέων Μετοχών, θα πραγματοποιηθεί με Δημόσια Προσφορά αυτών στο επενδυτικό κοινό εντός της ελληνικής Επικράτειας μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. Επιπλέον, οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι δυνάμει σχετικής ρήτρας επιπρόσθετης κατανομής μετοχών (overallotment facility), δύναται να διαθέσουν τις Πρόσθετες Μετοχές (Overallotment) κατά τη Δημόσια Προσφορά σε τελικούς επενδυτές για την κάλυψη τυχόν αυξημένης ζήτησης κατά τη Δημόσια Προσφορά.

Η Δημόσια Προσφορά και η τήρηση Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με το Ν. 4706/2020, τον Κανονισμό ΕΔ και τους κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς, την Απόφαση Η.ΒΙ.Π. και την από 20.10.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Συντονιστές της διαδικασίας Η.ΒΙ.Π., κατά τα οριζόμενα στην Απόφαση Η.ΒΙ.Π., θα οριστούν οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι.

Η Δημόσια Προσφορά και η τήρηση του Η.ΒΙ.Π. θα διαρκέσει τρεις (3) εργάσιμες ημέρες. Ειδικότερα, η Δημόσια Προσφορά θα ξεκινήσει την 01.11.2023 και ώρα Ελλάδος 10:00 και θα ολοκληρωθεί την 03.11.2023 και ώρα Ελλάδος 16:00. Το Η.ΒΙ.Π. θα παραμένει ανοιχτό, κατά τη διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς, από τις 10:00 έως τις 17:00 ώρα Ελλάδος, εκτός της 03.11.2023, κατά την οποία θα λήξει στις 16:00 ώρα Ελλάδος.

Μονάδα διαπραγμάτευσης στο Χ.Α. θα αποτελεί ο τίτλος της μίας (1) Μετοχής. Κάθε επενδυτής μπορεί να εγγραφεται μέσω της διαδικασίας Η.ΒΙ.Π. για μία (1) τουλάχιστον μονάδα διαπραγμάτευσης (δηλαδή για 1 Μετοχή) ή για ακέραιο αριθμό Μετοχών. Ανώτατο όριο εγγραφής για κάθε επενδυτή είναι το σύνολο των Νέων Μετοχών της Δημόσιας Προσφοράς, δηλαδή έως 28.169.015 Μετοχές. Ελάχιστο όριο συμμετοχής είναι η μία (1) Μετοχή.

Οι ενδιαφερόμενοι Ιδιώτες Επενδυτές υποβάλλουν τις αιτήσεις εγγραφής στους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχου, στους Κυρίου Αναδόχου, στους Αναδόχους καθώς και στα μέλη Η.ΒΙ.Π. απευθείας ή μέσω Διαμεσολαβητών ή Εγγεγραμμένων Διαμεσολαβητών που συνεργάζονται με τους Συμμετέχοντες των σχετικών Λογαριασμών Αξιογράφων στο Σ.Α.Τ. για την υποβολή των αιτήσεων εγγραφής μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. Οι Ειδικόι Επενδυτές υποβάλλουν τις αιτήσεις εγγραφής απευθείας στους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχου, στους Κυρίου Αναδόχου και στους Αναδόχους ή μέσω Διαμεσολαβητών ή Εγγεγραμμένων Διαμεσολαβητών που συνεργάζονται με μέλη Η.ΒΙ.Π. κατά τα ανωτέρω, όπου συντρέχει περίπτωση.

Για να συμμετάσχει ο ενδιαφερόμενος επενδυτής στη Δημόσια Προσφορά, πρέπει να διατηρεί Μερίδα Πελάτη (Επενδυτή) και Λογαριασμό Αξιογράφων στο Σ.Α.Τ. ή να ενεργεί μέσω Διαμεσολαβητή ή Εγγεγραμμένου Διαμεσολαβητή σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ. και να υποβάλει, κατά τη διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς, αίτηση εγγραφής για τις Μετοχές σύμφωνα με τα ανωτέρω, σε συμμόρφωση με τους όρους και προϋποθέσεις του Ενημερωτικού Δελτίου. Η Δημόσια Προσφορά και εγγραφή των ενδιαφερόμενων επενδυτών θα διαρκέσει τρεις (3) Εργάσιμες Ημέρες.

Εάν ο αναγραφόμενος αριθμός λογαριασμού αξιών και μερίδας επενδυτή είναι λανθασμένος, ο ενδιαφερόμενος επενδυτής θα αποκλείεται από την κατανομή των μετοχών.

Κάθε αίτηση εγγραφής:

(α) εφόσον υποβάλλεται μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Πελάτη ή Λογαριασμού Αξιογράφων Ιδίου, αντίστοιχα κατονομάζει τον επενδυτή, Ιδιώτη Επενδυτή ή Ειδικό Επενδυτή, που την υποβάλλει και προσδιορίζει υποχρεωτικά τον αριθμό της σχετικής Μερίδας Πελάτη ή Ιδίου, συμπεριλαμβανομένης και της περίπτωσης Κοινής Επενδυτικής Μερίδας στο Σ.Α.Τ.,

(β) εφόσον υποβάλλεται μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Πελατείας, θα πρέπει να διακρίνεται στην εν λόγω αίτηση με ευθύνη του Διαμεσολαβητή/Εγγεγραμμένου Διαμεσολαβητή αν η τελευταία αφορά σε Ιδιώτες Επενδυτές ή σε Ειδικούς Επενδυτές και να προσδιορίζει υποχρεωτικά τον αριθμό της Μερίδας Εγγεγραμμένου Διαμεσολαβητή στο Σ.Α.Τ. όπου θα πιστωθούν οι μετοχές.

(γ) περιλαμβάνει αίτημα εγγραφής στη Δημόσια Προσφορά, καθώς και αίτημα – δήλωση ανάληψης υποχρέωσης κάλυψης προσδιοριζόμενου ακεραίου αριθμού Μετοχών, με ελάχιστο επιτρεπτό όριο τη μία (1) Μετοχή και μέγιστο επιτρεπτό όριο τις 28.169.015 Νέες Μετοχές,

(δ) είναι νομικά δεσμευτική, και

(ε) δεν δύναται να ανακληθεί ή τροποποιηθεί μετά από τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς, ήτοι μετά την 03.11.2023, και ώρα 16.00 μέχρι την οποία υποβάλλονται αιτήσεις εγγραφής στο Η.ΒΙ.Π., οπότε οι αιτήσεις εγγραφής αυτές καθίστανται οριστικές και αμετάκλητες, εκτός εάν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 23 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει.

Τροποποίηση ή ακύρωση αίτησης εγγραφής για την κάλυψη των Νέων Μετοχών που διατίθενται μέσω της Δημόσιας Προσφοράς είναι δυνατή κατά τη διάρκεια της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς, ακολουθώντας διαδικασία ανάλογη της αρχικής υποβολής. Αν η αίτηση εγγραφής δεν είναι προσηκόντως συμπληρωμένη τηρουμένων των όρων συμμετοχής και εγγραφής στη Δημόσια Προσφορά σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο και την Απόφαση Η.ΒΙ.Π., η αίτηση εγγραφής δεν θα γίνεται αποδεκτή.

Εάν μετά το πέρας της Δημόσιας Προσφοράς διαπιστώνονται περισσότερες της μίας αίτησης εγγραφής των ιδίων φυσικών ή νομικών προσώπων με βάση τα στοιχεία Σ.Α.Τ. ή και τα δημογραφικά στοιχεία του εγγεγραμμένου ή διαπιστωθούν από τους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχου μεθοδεύσεις των επενδυτών για την επίτευξη πολλαπλών εγγραφών, το σύνολο των αιτήσεων αυτών θα αντιμετωπίζεται με ευθύνη των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων ως ενιαία αίτηση και θα ενοποιείται. '

Με την υπογραφή και υποβολή της αίτησης εγγραφής του, ο επενδυτής θα δηλώνει ότι συμφωνεί να συμμετάσχει στη Δημόσια Προσφορά και να αναλάβει να καλύψει πρωτογενώς τις κατανομηθείσες σε αυτόν Νέες Μετοχές που διατίθενται μέσω της Δημόσιας Προσφοράς (περιλαμβανομένων τυχόν Πρόσθετων Μετοχών (Over allotment), έναντι καταβολής του ποσού που αντιστοιχεί σε αυτές (ήτοι το γινόμενο των Μετοχών που θα του κατανομηθούν επί της Τελικής Τιμής Διάθεσης), κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο.

Σύμφωνα με τον Κανονισμό του Χ.Α., η Εταιρεία θα πρέπει να έχει επαρκή διασπορά για την εισαγωγή της στην Ρυθμιζόμενη Αγορά. Για την αξιολόγηση της επάρκειας της διασποράς στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., σύμφωνα με το άρθρο 3.1.2.1.4, περιπτώσεις (1α) και (2) του Κανονισμού του Χ.Α., όπως ισχύει, δεν λαμβάνονται υπόψη ποσοστά του μετοχικού κεφαλαίου που κατέχουν: α) μέλη Δ.Σ. της Εταιρείας, β) τα διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας, γ) συγγενείς πρώτου βαθμού των υφιστάμενων μετόχων, που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα ποσοστό τουλάχιστον πέντε τοις εκατό (5%) του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, και των διευθυντικών στελεχών αυτής, και δ) υφιστάμενοι μέτοχοι που απέκτησαν μετοχές ένα έτος πριν την υποβολή της αίτησης εισαγωγής. Εξαιρούνται i. οι επαγγελματίες επενδυτές, και ii. οι μέτοχοι εκδοτών των οποίων οι μετοχές διαπραγματεύονταν σε Πολυμερή Μηχανισμό Διαπραγμάτευσης (ΠΜΔ) ή άλλη ρυθμιζόμενη αγορά που λειτουργούν στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή τρίτη χώρα.

Η ενημέρωση των επενδυτών για τη Δημόσια Προσφορά θα γίνει μέσω της δημοσίευσης της ανακοίνωσης-πρόσκλησης προς το επενδυτικό κοινό, η οποία θα περιλαμβάνει, κατ' ελάχιστο περιεχόμενο, τα προβλεπόμενα της εγκυκλίου υπ. αρ. 21/22.06.2004 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύει.

Λοιπές τυχόν λεπτομέρειες της διαδικασίας εγγραφής θα περιγράφονται στην ανακοίνωση – πρόσκληση προς το επενδυτικό κοινό.

4.5.10 Διαδικασία Συμμετοχής των Ειδικών Επενδυτών στη Δημόσια Προσφορά

Για τη συμμετοχή τους στη Δημόσια Προσφορά, οι ενδιαφερόμενοι Ειδικοί Επενδυτές θα πρέπει να απευθύνονται στους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους, τους Κύριους Αναδόχους, και τους Αναδόχους έχοντας συμπληρώσει σχετική αίτηση εγγραφής. Η διαδικασία υποβολής των προσφορών των Ειδικών Επενδυτών θα διαρκέσει από την πρώτη μέχρι και την τελευταία ημέρα της Δημόσιας Προσφοράς.

Οι προσφορές των Ειδικών Επενδυτών στο Η.ΒΙ.Π. πρέπει να περιλαμβάνουν τουλάχιστον ένα από τα κάτωθι:

- τον αριθμό των μετοχών που επιθυμεί να αποκτήσει ο επενδυτής στην τελική τιμή διάθεσης ανά μετοχή που θα προκύψει από τη διαδικασία του βιβλίου προσφορών,
- τη συνολική αξία των μετοχών που επιθυμεί να αποκτήσει ανεξαρτήτως τιμής διάθεσης ανά μετοχή που θα προκύψει από τη διαδικασία του βιβλίου προσφορών,
- τον αριθμό των μετοχών ή τη συνολική αξία και την ανώτατη τιμή που επιθυμεί να καταβάλει ανά μετοχή (εντός του εύρους που θα έχει ανακοινωθεί), και
- μέχρι τρεις εναλλακτικούς αριθμούς μετοχών, με δύο (κατ' ελάχιστο) ή τρεις (το μέγιστο) ανώτατες τιμές ανά μετοχή, μία για κάθε αριθμό μετοχών.

Επίσης οι Ειδικοί Επενδυτές θα έχουν τη δυνατότητα να προσδιορίσουν το μέγιστο αριθμό μετοχών που επιθυμούν να τους κατανομηθεί ως ποσοστό (%) του συνολικού ποσού των Νέων Μετοχών που διατίθενται μέσω της Δημόσιας Προσφοράς και έως του οποίου θα περιορίζεται τελικώς η συμμετοχή τους στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας. Η κατανομή των μετοχών στις ανωτέρω περιπτώσεις θα γίνει με κανόνα στρογγυλοποίησης στην προηγούμενη ακέραιη μονάδα μετοχής.

Η τιμή που θα συμπεριλαμβάνεται στην αίτηση εγγραφής, εντός του εύρους που θα ανακοινωθεί, θα είναι με βήμα €0,03.

Οι προσφορές που θα υποβάλλουν οι Ειδικοί Επενδυτές θα συγκεντρώνονται κατά τη διάρκεια της διαδικασίας στο Η.ΒΙ.Π., που θα διαχειρίζονται οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, για το σκοπό του προσδιορισμού της ζητούμενης ποσότητας, καθώς και του συνολικού αριθμού ζητούμενων Μετοχών.

Οι ενδιαφερόμενοι Ειδικοί Επενδυτές μπορούν να πάρουν σχετικές πληροφορίες για τη διαδικασία υποβολής και τροποποίησης προσφορών από τους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχους, τους Κυρίου Αναδόχους και τους Αναδόχους.

Οι αιτήσεις θα γίνονται δεκτές μόνο εφόσον οι επενδυτές είναι δικαιούχοι ή συνδικαιούχοι των λογαριασμών βάσει των οποίων εγγράφονται. Εάν μετά το πέρας της Δημόσιας Προσφοράς διαπιστώνονται, με βάση τα στοιχεία Σ.Α.Τ., περισσότερες της μίας ίδιες εγγραφές - οι οποίες ικανοποιούν τα κριτήρια συμμετοχής στην κατανομή - είτε μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Πελάτη, είτε μέσω Λογαριασμών Αξιογράφων Πελατείας για αιτήσεις Ειδικών Επενδυτών, τότε το σύνολο των εγγραφών αυτών στη Δημόσια Προσφορά θα αντιμετωπίζεται ως ενιαία εγγραφή και θα ενοποιείται είτε σε μία συνολική αίτηση ανά Λογαριασμό Αξιογράφων Πελάτη, είτε σε μία συνολική αίτηση ειδικών ανά Λογαριασμό Αξιογράφων Πελατείας, αντίστοιχα.

Το ποσό που αντιστοιχεί στην αξία των Νέων Μετοχών που διατίθενται μέσω της Δημόσιας Προσφοράς (περιλαμβανομένων τυχόν Πρόσθετων Μετοχών (Overallotment), κατά τα ανωτέρω, πρέπει να έχει καταβληθεί στο λογαριασμό της ΕΛ.Κ.Α.Τ. μέχρι τις 11:00 π.μ. ώρα Ελλάδος της δεύτερης Εργάσιμης Ημέρας από τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς σύμφωνα με τα οριζόμενα στην Απόφαση Η.ΒΙ.Π. Οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, σε συνεργασία με την Εκδότρια, δύνανται με απόφασή τους και κατά την απόλυτη διακριτική τους ευχέρεια να παρατείνουν την εν λόγω προθεσμία καταβολής μέχρι τις 11:55 π.μ. ώρα Ελλάδος, της ίδιας ημέρας.

Το Βιβλίο Προσφορών θα κλείσει την τελευταία ημέρα της περιόδου Δημόσιας Προσφοράς (ώρα Ελλάδος 16:00), οπότε όλες οι προσφορές όπως ισχύουν εκείνη τη στιγμή θεωρούνται οριστικές.

Λοιπές τυχόν λεπτομέρειες της διαδικασίας της Δημόσιας Προσφοράς θα περιληφθούν στην ανακοίνωση - πρόσκληση προς το επενδυτικό κοινό.

4.5.11 Διαδικασία Συμμετοχής των Ιδιωτών Επενδυτών στη Δημόσια Προσφορά

Οι ενδιαφερόμενοι Ιδιώτες Επενδυτές που θα προσέρχονται απευθείας στα καταστήματα των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων, των Κύριων Αναδόχων και των Αναδόχων για τη συμμετοχή τους στη Δημόσια Προσφορά, θα πρέπει να προσκομίζουν το δελτίο αστυνομικής ταυτότητας ή το διαβατήριό τους, τον αριθμό φορολογικού μητρώου τους και την εκτύπωση των στοιχείων του Σ.Α.Τ.

Οι αιτήσεις εγγραφής των Ιδιωτών Επενδυτών θα υποβάλλονται μέσω των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων, των Κύριων Αναδόχων και των Αναδόχων, καθώς και στα μέλη Η.ΒΙ.Π. και τους Συμμετέχοντες του λογαριασμού αξιογράφων τους που συνεργάζονται με τα Μέλη Η.ΒΙ.Π. για την υποβολή των αιτήσεων εγγραφής μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. από την πρώτη μέχρι και την τελευταία ημέρα της Δημόσιας Προσφοράς.

Σε περίπτωση υποβληθείσας αίτησης εγγραφής για Ιδιώτη Επενδυτή μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Πελάτη, συμπεριλαμβανομένης και της Κοινής Επενδυτικής Μερίδας, η εν λόγω αίτηση θα γίνεται δεκτή, μόνο εφόσον ο εν λόγω Ιδιώτης Επενδυτής είναι δικαιούχος ή συνδικαιούχος των Λογαριασμών Αξιογράφων βάσει των οποίων εγγράφεται.

Οι ενδιαφερόμενοι Ιδιώτες Επενδυτές θα εγγράφονται στην ανώτατη τιμή του δεσμευτικού εύρους Τιμής Διάθεσης. Η αξία της συμμετοχής για τους Ιδιώτες Επενδυτές ορίζεται ως ο αριθμός των αιτούμενων μετοχών επί την ανώτατη τιμή του δεσμευτικού εύρους που θα ανακοινωθεί.

Κάθε επενδυτής μπορεί να εγγράφεται στη Δημόσια Προσφορά είτε από την ατομική του Μερίδα, είτε από μια εκ των Κοινών Επενδυτικών Μερίδων («ΚΕΜ») στις οποίες συμμετέχει ως συνδικαιούχος. Θα διενεργείται έλεγχος από το Η.ΒΙ.Π. στο σύνολο των Αιτήσεων Εγγραφής που εισάγονται από όλα τα Μέλη Η.ΒΙ.Π., ώστε κάθε εντολέας δικαιούχος Λογαριασμού Αξιογράφων Πελάτη και συνδικαιούχος ΚΕΜ να παραλάβει τίτλους σε ένα μόνο Λογαριασμό Αξιογράφων του Σ.Α.Τ. (Λογαριασμός Αξιογράφων Πελάτη ή ΚΕΜ). Αν για έναν εντολέα υπάρχουν περισσότερες από μία Αιτήσεις Εγγραφής, με παραλήπτη είτε Λογαριασμό Αξιογράφων Πελάτη και ΚΕΜ, είτε περισσότερες της μίας ΚΕΜ, στις οποίες συμμετέχει ως συνδικαιούχος, τότε θα επιβεβαιώνονται και θα συμμετέχουν στην κατανομή μόνο οι Αιτήσεις Εγγραφής με παραλήπτη τον ίδιο με αυτόν της πρώτης χρονικά Αίτησης Εγγραφής του εντολέα.

Οι Αιτήσεις Εγγραφής των Ιδιωτών Επενδυτών γίνονται δεκτές, εφόσον έχει καταβληθεί, σε μετρητά ή με τραπεζική επιταγή το ισόποσο της συμμετοχής, είτε έχει δεσμευθεί το ισόποσο της συμμετοχής σε πάσης φύσεως τραπεζικούς λογαριασμούς καταθέσεων των επενδυτών πελατών τους ή τραπεζικούς λογαριασμούς πελατείας που τηρούνται στο πλαίσιο παροχής επενδυτικών υπηρεσιών και στους οποίους εμφανίζονται ως δικαιούχοι ή συνδικαιούχοι.

Εάν μετά το πέρας της Δημόσιας Προσφοράς διαπιστώνονται, με βάση τα στοιχεία Σ.Α.Τ., περισσότερες της μίας ίδιες εγγραφές είτε μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Πελάτη, είτε μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Πελατείας για αιτήσεις Ιδιωτών Επενδυτών, τότε το σύνολο των εγγραφών αυτών στη Δημόσια Προσφορά θα αντιμετωπίζεται ως μία ενιαία εγγραφή και θα ενοποιείται είτε σε μία συνολική αίτηση ανά Λογαριασμό Αξιογράφων Πελάτη, είτε σε μία συνολική αίτηση ιδιωτών ανά Λογαριασμό Αξιογράφων Πελατείας, αντίστοιχα.

4.5.12 Διαδικασία Κατανομής της Δημόσιας Προσφοράς

Μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς και μετά τον προσδιορισμό της Τιμής Διάθεσης θα πραγματοποιηθεί από τους Συντονιστές Κυρίους Αναδόχους η κατανομή των Νέων Μετοχών, περιλαμβανομένων τυχόν Πρόσθετων Μετοχών (Overallotment), στους επενδυτές ως εξής:

- ποσοστό τουλάχιστον 30% των Νέων Μετοχών που διατίθενται μέσω της Δημόσιας Προσφοράς, περιλαμβανομένων τυχόν Πρόσθετων Μετοχών (Overallotment) (ήτοι τουλάχιστον 8.450.705 Νέες Μετοχές σε ενδεχόμενη πλήρη κάλυψη της Αύξησης) θα διατεθεί για την ικανοποίηση των εγγραφών των Ιδιωτών Επενδυτών, και
- ποσοστό έως και 70% των Νέων Μετοχών που διατίθενται μέσω της Δημόσιας Προσφοράς, περιλαμβανομένων τυχόν Πρόσθετων Μετοχών (Overallotment) (ήτοι έως και 19.718.310 Νέες Μετοχές σε ενδεχόμενη πλήρη κάλυψη της Αύξησης) θα κατανεμηθεί μεταξύ των Ειδικών Επενδυτών και των Ιδιωτών Επενδυτών με βάση τη συνολική ζήτηση που θα εκδηλωθεί σε κάθε κατηγορία επενδυτών (Ειδικών και Ιδιωτών Επενδυτών).

Οι υπολογισμοί ανωτέρω έχουν πραγματοποιηθεί επί τη βάση 28.169.015 Νέων Μετοχών που διατίθενται μέσω της Δημόσιας Προσφοράς. Σε περίπτωση κάλυψης της Έκδοσης οπότε δύναται να ενεργοποιηθεί η ρήτρα επιπρόσθετης κατανομής μετοχών (overallotment facility), οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι θα αναλάβουν τη διάθεση των Πρόσθετων Μετοχών (Overallotment) μέσω της Δημόσιας Προσφοράς.

Εφόσον έχουν ικανοποιηθεί οι εγγραφές των Ιδιωτών Επενδυτών για το 30% των Νέων Μετοχών που διατίθενται μέσω Δημόσιας Προσφοράς, περιλαμβανομένων τυχόν Πρόσθετων Μετοχών (Overallotment), για τον τελικό προσδιορισμό του ποσοστού κατανομής ανά κατηγορία επενδυτών θα ληφθούν υπόψη: (α) η ζήτηση από τους Ειδικούς Επενδυτές, (β) η ζήτηση στο τμήμα των Ιδιωτών Επενδυτών που υπερβαίνει το 30%, (γ) το πλήθος των αιτήσεων εγγραφής που αφορούν σε Ιδιώτες Επενδυτές, καθώς και (δ) η ανάγκη επίτευξης επαρκούς διασποράς.

Σε περίπτωση κατά την οποία η συνολική ζήτηση εκ μέρους Ιδιωτών Επενδυτών υπολείπεται του 30% του συνόλου των προς διάθεση μέσω της Δημόσιας Προσφοράς Νέων Μετοχών, περιλαμβανομένων τυχόν Πρόσθετων Μετοχών (Overallotment), οι αιτήσεις εγγραφής των Ιδιωτών Επενδυτών θα ικανοποιηθούν πλήρως, έως του ύψους για το οποίο εκδηλώθηκε πράγματι ζήτηση, οι δε Μετοχές που αντιστοιχούν στην υστέρηση έναντι του 30% του συνόλου των προς διάθεση μέσω της Δημόσιας Προσφοράς Νέων Μετοχών, περιλαμβανομένων τυχόν Πρόσθετων Μετοχών (Overallotment), θα μεταφερθούν στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών προς διάθεση.

Σύμφωνα με την παρ. 3.1.2.1.4 του Κανονισμού του Χ.Α., όπως ισχύει, η ικανοποίηση του κριτηρίου της επαρκούς διασποράς μετοχών μιας νεοεισαγόμενης εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. προϋποθέτει την κατανομή ποσοστού τουλάχιστον 25% των προς εισαγωγή μετοχών σε τουλάχιστον 300 πρόσωπα, από τα οποία κανένα δεν κατέχει άμεσα ή έμμεσα ποσοστό μεγαλύτερο ή ίσο του πέντε τοις εκατό (5%) του συνόλου των μετοχών των οποίων ζητείται η εισαγωγή. Επίσης, σύμφωνα με παρ. 3.1.2.1.4 τον Κανονισμού του Χ.Α., για την εκτίμηση της επάρκειας της διασποράς δεν λαμβάνονται υπόψη τα ποσοστά μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας που κατέχουν: α) μέλη Δ.Σ., β) τα διευθυντικά στελέχη, γ) συγγενείς πρώτου βαθμού των υφιστάμενων μετόχων, που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα ποσοστό τουλάχιστον πέντε τοις εκατό (5%) του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, και των διευθυντικών στελεχών αυτής, και δ) υφιστάμενοι μέτοχοι που απέκτησαν μετοχές ένα έτος πριν την υποβολή της αίτησης εισαγωγής. Εξαιρούνται i. οι επαγγελματίες επενδυτές, και ii. οι μέτοχοι εκδοτών των οποίων οι μετοχές διαπραγματεύονταν σε Πολυμερή Μηχανισμό Διαπραγμάτευσης (ΠΜΔ) ή άλλη ρυθμιζόμενη αγορά που λειτουργούν στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή τρίτη χώρα.

Εφόσον η έκδοση οριστικής απόφασης περί της εισαγωγής από το Χ.Α. σχετικά με την ικανοποίηση του κριτηρίου διασποράς είναι αρνητική, θα αποδοθούν πίσω τα κεφάλαια στους επενδυτές εντός 3 εργάσιμων ημερών και δεν θα λάβουν Μετοχές της Εκδότριας.

Σημειώνεται ότι οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, οι Κύριοι Ανάδοχοι και οι Ανάδοχοι δεν αναλαμβάνουν οποιαδήποτε ευθύνη για την ενδεχόμενη μη Εισαγωγή των Μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., είτε ο λόγος αφορά στην Εταιρεία είτε όχι. Επιπλέον, οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι και οι Ανάδοχοι δεν αναλαμβάνουν οποιαδήποτε ευθύνη για την ικανοποίηση των όρων περί διασποράς των Μετοχών που έχουν επιβληθεί σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, ούτε προς τις συνέπειες από τυχόν μη ικανοποίηση των όρων αυτών.

Η παράδοση των μετοχών συντελείται με την οριστική καταχώρησή τους στους Λογαριασμούς Αξιογράφων των δικαιούχων, η οποία θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα (βλ. ενότητα 4.12 «Αναμενόμενο Χρονοδιάγραμμα») και θα γνωστοποιηθεί με ανακοίνωση της Εταιρείας στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και την ιστοσελίδα της Εταιρείας, μία (1) τουλάχιστον εργάσιμη ημέρα πριν την έναρξη διαπραγμάτευσης των Μετοχών στο Χ.Α.

Οι επενδυτές δεν βαρύνονται με κόστη και φόρους για την απόκτηση των προσφερόμενων μετοχών και την καταχώρησή τους στους Λογαριασμούς Αξιογράφων.

4.5.13 Κατανομή Μετοχών σε Ειδικούς Επενδυτές

Για την κατανομή των Νέων Μετοχών της Δημόσιας Προσφοράς, περιλαμβανομένων τυχόν Πρόσθετων Μετοχών (Overallotment) στους Ειδικούς Επενδυτές, που θα συμμετάσχουν στη διαδικασία του Βιβλίου Προσφορών, θα πραγματοποιηθεί αξιολόγηση των υποβληθέντων προσφορών, κατά την οποία θα συνεκτιμηθούν τα εξής κριτήρια:

- Το είδος του θεσμικού επενδυτή στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών,
- Ο εκτιμώμενος, κατά την κρίση των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων, χρονικός ορίζοντας διακράτησης των Μετοχών ανά Ειδικό Επενδυτή, με απόδοση υψηλότερου συντελεστή κατανομής σε Ειδικούς Επενδυτές, οι οποίοι εκτιμάται ότι θα διακρατήσουν τις Μετοχές για μακρότερο διάστημα,
- Το μέγεθος της προσφοράς,
- Η προσφερόμενη τιμή και ειδικότερα η συμβολή των προσφορών ενός Ειδικού Επενδυτή στη διαμόρφωση ελκυστικής Τιμής Διάθεσης,
- Ο χρόνος υποβολής της αίτησης εγγραφής, κατά τρόπο ώστε να αποδοθεί υψηλότερος συντελεστής κατανομής στις προσφορές που θα υποβληθούν νωρίτερα, και
- Οι Ειδικοί Επενδυτές που εγγράφονται μέσω οποιουδήποτε Διαμεσολαβητή, χωρίς να γνωστοποιήσουν την ταυτότητά τους, θα έχουν την ίδια μεταχείριση στη διαδικασία κατανομής.

Είναι στη διακριτική ευχέρεια των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων να χρησιμοποιήσουν ένα ή οποιοδήποτε συνδυασμό από τα ανωτέρω κριτήρια. Επισημαίνεται ότι δεν υπάρχει καμία υποχρέωση αναλογικής ή άλλου είδους ικανοποίησης των υποβληθέντων προσφορών Ειδικών Επενδυτών.

Οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, οι Κύριοι Ανάδοχοι και οι Ανάδοχοι ευθύνονται για την ορθή υπαγωγή των επενδυτών, που εγγράφονται απευθείας σε αυτούς, στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών. Αντίστοιχα, ευθύνονται για την ορθή υπαγωγή των επενδυτών οι Διαμεσολαβητές, εφόσον η σχετική εγγραφή διενεργείται μέσω αυτών, ήτοι οι Α.Ε.Π.Ε.Υ. και τα πιστωτικά ιδρύματα που εγγράφονται επ' ονόματί τους για λογαριασμό τελικών Ειδικών Επενδυτών, μέσω των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων, των Κυρίων Αναδόχων, και των Αναδόχων, ευθύνονται για την ορθή υπαγωγή των επενδυτών στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών.

4.5.14 Κατανομή Μετοχών σε Ιδιώτες Επενδυτές

Μετά τον προσδιορισμό του συνολικού αριθμού των Νέων Μετοχών που διατίθενται μέσω Δημόσιας Προσφοράς, περιλαμβανομένων τυχόν Πρόσθετων Μετοχών (Overallotment), που θα κατανεμηθούν στους Ιδιώτες Επενδυτές (ήτοι ποσοστό τουλάχιστον 30% και τυχόν επιπλέον που προκύπτει από τη διαδικασία κατανομής) από τους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους, σύμφωνα με τα προαναφερόμενα στην ανωτέρω ενότητα, σε περίπτωση υπερβάλλουσας ζήτησης, θα πραγματοποιηθεί κατανομή ανά Ιδιώτη Επενδυτή αναλογικά (pro-rata) με βάση το ύψος της ζήτησης.

Εάν, με εφαρμογή της αναλογικής κατανομής, οι Νέες Μετοχές που διατίθενται μέσω Δημόσιας Προσφοράς, περιλαμβανομένων τυχόν Πρόσθετων Μετοχών (Overallotment), που πρόκειται να κατανεμηθούν σε Ιδιώτη Επενδυτή προσδιορίζονται σε πλήθος ως αριθμός με δεκαδικά ψηφία, ο αριθμός αυτός στρογγυλοποιείται στον πλησιέστερο χαμηλότερο ακέραιο αριθμό (χωρίς δηλαδή να ληφθούν υπόψη δεκαδικά ψηφία).

Εάν, λόγω στρογγυλοποίησης του πλήθους των προς κατανομή Νέων Μετοχών που διατίθενται μέσω Δημόσιας Προσφοράς, περιλαμβανομένων τυχόν Πρόσθετων Μετοχών (Overallotment), σύμφωνα με τα ανωτέρω, προκύψουν αδιάθετες μετοχές, οι οποίες πρέπει να κατανεμηθούν σε Ιδιώτες Επενδυτές, θα κατανεμηθεί από μία (1) επιπλέον ακέραιη μονάδα διαπραγμάτευσης (ήτοι 1 Μετοχή) στους επενδυτές βάσει του ύψους του αδιάθετου υπολοίπου ανά Ιδιώτη Επενδυτή κατά φθίνουσα σειρά. Σε περίπτωση που δύο ή περισσότεροι Ιδιώτες Επενδυτές έχουν το ίδιο ύψος αδιάθετου υπολοίπου θα δοθεί προτεραιότητα σε αυτόν/αυτούς που υπέβαλλαν νωρίτερα την αίτηση εγγραφής.

Μετά την οριστικοποίηση του αριθμού των μετοχών που δικαιούται να αποκτήσει κάθε Ιδιώτης Επενδυτής και της Τιμής Διάθεσης, θα αποδίδεται στο δικαιούχο το υπερβάλλον δεσμευθέν ποσό και θα αποδεσμεύονται τα αντίστοιχα ποσά καταθέσεων με ταυτόχρονη χρέωση του λογαριασμού καταθέσεων για το ισόποσο της αξίας των μετοχών που κατανεμήθηκαν στον εκάστοτε Ιδιώτη Επενδυτή. Τα δεσμευθέντα ποσά καταθέσεων υπόκεινται στους όρους της αρχικής κατάθεσης (προθεσμία, επιτόκιο κ.λπ.) μέχρι την αποδέσμευσή τους.

4.6 Σταθεροποίηση Τιμής Μετοχής

Εφόσον διατεθούν οι έως 2.816.901 Πρόσθετες Μετοχές, δυνάμει της ρήτρας επιπρόσθετης κατανομής μετοχών (overallotment) και του δικαιώματος προαίρεσης αγοράς (greenshoe option), οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι ενδέχεται να προβούν άπαξ ή κατά διαστήματα, σε χρηματιστηριακές πράξεις στο Χ.Α. με σκοπό τη σταθεροποίηση της χρηματιστηριακής τιμής της μετοχής σε περίπτωση που κατά την εύλογη κρίση τους είναι σημαντικά χαμηλότερη από την τιμή που αντιστοιχεί στα δεδομένα της αγοράς και στην οικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρείας κατά τη διάρκεια του χρονικού διαστήματος που θα ξεκινά από την ημέρα έναρξης διαπραγμάτευσης των Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. και θα λήγει μετά από τριάντα (30) ημερολογιακές ημέρες.

Ο ανώτατος αριθμός των μετοχών που θα μπορεί να αγοραστεί μέσω των πράξεων σταθεροποίησης δεν θα μπορεί να υπερβαίνει τον αριθμό των μετοχών που διατέθηκαν δυνάμει της ρήτρας επιπρόσθετης κατανομής μετοχών και του δικαιώματος προαίρεσης αγοράς επιπρόσθετων μετοχών. Οι Πράξεις Σταθεροποίησης της τιμής των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α. θα διενεργηθούν με βάση τους όρους και τις προϋποθέσεις που προβλέπονται στον Κανονισμό (ΕΕ) 2016/1052, μέχρι του αριθμού των Πρόσθετων Μετοχών που (τυχόν) τελικώς θα διατεθούν.

Σημειώνεται ότι:

- δεν είναι βέβαιο ότι θα πραγματοποιηθούν Πράξεις Σταθεροποίησης ενώ ακόμη και εάν πραγματοποιηθούν ενδέχεται να σταματήσουν οποιαδήποτε στιγμή,
- οι συναλλαγές σταθεροποίησης αποσκοπούν στη στήριξη της αγοραίας τιμής των μετοχών της Εταιρείας,
- οι Πράξεις Σταθεροποίησης, εφόσον πραγματοποιηθούν, μπορούν να έχουν σαν αποτέλεσμα τη διαμόρφωση στη διαμόρφωση της αγοράς τιμής υψηλότερης από εκείνη που θα είχε διαμορφωθεί διαφορετικά.

Σύμφωνα με το άρθρο 7 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2016/1052, οι Πράξεις Σταθεροποίησης σε καμία περίπτωση δεν μπορούν να διενεργούνται σε τιμή ανώτερη της Τιμής Διάθεσης.

Σε περίπτωση κατά την οποία οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι προβούν σε Πράξεις Σταθεροποίησης, κατά τα ανωτέρω, θα επαναμεταβιβάσουν στους Πωλητές Μετόχους τις μετοχές που απέκτησαν κατά τη διενέργεια των Πράξεων Σταθεροποίησης στην Τιμή Διάθεσης. Το κόστος της χρηματιστηριακής συναλλαγής για την επαναμεταβίβαση των μετοχών, στο οποίο περιλαμβάνονται ενδεικτικά και όχι περιοριστικά φόροι, τέλη, εισφορές, η προμήθεια της χρηματιστηριακής εταιρείας κ.λπ. θα βαρύνει τους Πωλητές Μετόχους.

Οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι ενδέχεται να προβούν σε χρηματιστηριακές πράξεις στο Χ.Α. με σκοπό τη σταθεροποίηση της τιμής της μετοχής της Εταιρείας και υποχρεούνται να καταρτίζουν πίνακα (Μητρώο Σταθεροποιητικών Πράξεων), στον οποίο θα καταγράφονται όλα τα απαιτούμενα στοιχεία των σχετικών συναλλαγών. Οι γνωστοποιήσεις για τα αποτελέσματα των σταθεροποιητικών πράξεων θα γίνουν σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2016/1052.

4.7 Δηλώσεις Κυρίων Μετόχων και Μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων

A. Συμμετοχή της AUTOHELLAS στην ιδιωτική τοποθέτηση

Η AUTOHELLAS με την από 20.10.2023 επιστολή της προς το Δ.Σ. της Εταιρείας, έχει δηλώσει ότι θα συμμετάσχει στην Αύξηση μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης στην Τιμή Διάθεσης, η οποία θα διεξαχθεί ταυτόχρονα με την Δημόσια Προσφορά για 938.968 Νέες Μετοχές.

Πέραν των προαναφερόμενων, δεν είναι γνωστό στην Εταιρεία εάν άλλος μέτοχος ή μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και ανώτερων διοικητικών στελεχών, προτίθενται να εγγραφούν στη Δημόσια Προσφορά, ή εάν οποιοδήποτε πρόσωπο προτίθεται να εγγραφεί για την απόκτηση σε ποσοστό μεγαλύτερο από το πέντε τοις εκατό (5%) των Μετοχών Δημόσιας Προσφοράς.

B. Υποχρεωτική Διακράτηση Μετοχών (Lock-up)

Βλέπε σχετικά ενότητα 4.8 «Υποχρεωτική Διακράτηση Μετοχών (Lock-up)» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Γ. Πρόθεση για διανομή μερίσματος

Οι μέτοχοι FOURLIS ANΩNYMH ETAIPEIA SYMMETOXΩN και AUTOHELLAS, εν όψει της Εισαγωγής και της Δημόσιας Προσφοράς, με τις από 07.09.2023 επιστολές τους προς το Δ.Σ. της Εταιρείας όπως αυτές κοινοποιήθηκαν στην από 08.09.2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση, δήλωσαν ότι πρόθεσή τους είναι η Εταιρεία να διανείμει ποσοστό τουλάχιστον 80% αλλά όχι μεγαλύτερο ποσοστό του 90% των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) στους μετόχους της σε ετήσια βάση, κατά την επόμενη πενταετία (χρήσεις 2023-2027). Το FFO υπολογίζεται από την Εταιρεία, αποτυπώνεται στην έκθεση διαχείρισης του Δ.Σ. της Εταιρείας όπως αυτή συμπεριλαμβάνεται στις ελεγμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της, και θα συνεχίζει να αποτυπώνεται στις χρήσεις 2023-2027 υπολογιζόμενο με βάση τον ακόλουθο τύπο: «Τα κέρδη περιόδου της Εταιρείας πλέον τις αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων, μείον καθαρό κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων, μείον φόρος κερδών ή ζημιών από πώληση επενδυτικών ακινήτων, μείον την καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, μείον/(πλέον) τις προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, μείον/(πλέον) το καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες, μείον/(πλέον) τις προσαρμογές για επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες και πλέον μη ταμειακών εξόδων».

Στο πλαίσιο αυτό, οι ανωτέρω μέτοχοι δήλωσαν ότι προτίθενται να ψηφίζουν και να λαμβάνουν σχετική απόφαση εντός της Γενικής Συνέλευσης κατόπιν εισαγωγής σχετικού θέματος από το Δ.Σ., σύμφωνα με τα άρθρα 117 παρ. 1 και 119 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, ως ισχύει. Περαιτέρω, οι ως άνω μέτοχοι δήλωσαν ότι, σε περίπτωση μη εισαγωγής σχετικού θέματος από το Δ.Σ. της Εταιρείας, προτίθενται να ασκούν τα δικαιώματα των παραγράφων 1 έως 3 του άρθρου 141 του Ν. 4548/2018 και να ζητούν από το Δ.Σ. τη σύγκληση Γενικής Συνέλευσης, ή την εγγραφή πρόσθετου σχετικού θέματος στην ημερήσια διάταξη ή και την υποβολή σχεδίου σχετικής απόφασης σε σχέση με τη διανομή μερίσματος σύμφωνα με τα παραπάνω.

4.8 Υποχρεωτική Διακράτηση Μετοχών (Lock-up)

Οι υφιστάμενοι μέτοχοι της Εταιρείας, FOURLIS ANΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, HOUSEMARKET AE, HOUSE MARKET BULGARIA, TRADE LOGISTICS AEBE, AUTOHELLAS, HM HOUSEMARKET CYPRUS με τις από 17.10.2023 επιστολές τους προς το Δ.Σ. της Εταιρείας και η Latsco Hellenic Holdings με την από 16.10.2023 επιστολή της προς το Δ.Σ. της Εταιρείας, δηλώνουν ότι για χρονικό διάστημα εκατόν ογδόντα (180) ημερολογιακών ημερών από τη ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των Μετοχών δεν θα προβούν, ατομικά ή από κοινού, άμεσα ή έμμεσα, σε οποιαδήποτε διάθεση, πώληση ή ενεχυρίαση ή άλλης μορφής επιβάρυνση Μετοχών, δεν θα συμφωνήσουν να εκδοθούν, διατεθούν, πωληθούν άμεσα ή έμμεσα Μετοχές ή άλλους τίτλους μετατρέψιμους ή ανταλλάξιμους με Μετοχές, δεν θα συμφωνήσουν να εκδοθούν, διατεθούν, πωληθούν ή ασκηθούν δικαιώματα προαίρεσης επί Μετοχών και δεν θα συνάψουν οποιαδήποτε εν γένει συμφωνία σχετικά με την άμεση ή έμμεση διάθεση δικαιωμάτων επί των Μετοχών, περιλαμβανομένων όσων παρέχονται ή απορρέουν από σύμβαση χρηματοοικονομικού μέσου (παραγώγου ή άλλου).

Ειδικά για τους μετόχους HOUSEMARKET AE και TRADE LOGISTICS AEBE, οι ανωτέρω δεσμεύσεις ισχύουν με την επιφύλαξη της ρήτρας επιπρόσθετης κατανομής μετοχών (overallotment) και του δικαιώματος προαίρεσης αγοράς (greenshoe option) που έχει παρασχεθεί στους Συντονιστές Κυρίους Αναδόχους σχετικά με την διάθεση των Πρόσθετων Μετοχών, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο (βλ. ενότητα 4.6 «Σταθεροποίηση Τιμής Μετοχής»).

Για τις Δωρεάν Μετοχές που θα διατεθούν σύμφωνα με το Πρόγραμμα Διάθεσης Δωρεάν Μετοχών, υφίσταται υποχρέωση διακράτησης μέχρι την συμπλήρωση δύο (2) ετών από τη διάθεσή τους βάσει σχετικού όρου του Προγράμματος Διάθεσης Δωρεάν Μετοχών.

4.9 Σύμβουλος Έκδοσης και Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι

Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι της Δημόσιας Προσφοράς είναι από κοινού η ΕΤΕ, η Τράπεζα Πειραιώς, η Alpha Bank και η Eurobank A.E. Σύμβουλος Έκδοσης είναι η ΕΤΕ.

Κύριοι Ανάδοχοι της Δημόσιας Προσφοράς είναι η OPTIMA BANK, η AXIA και η EUROXX και Ανάδοχοι της Δημόσιας Προσφοράς είναι η Beta Χρηματιστηριακή και η Παντελάκης Χρηματιστηριακή.

Η Εταιρεία θα καταβάλλει σε έκαστο των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων, Κυρίων Αναδόχων και Αναδόχων για τις υπηρεσίες διάθεσης, αμοιβή υπολογιζόμενη ως ποσοστό επί του αντιτίμου των Νέων Μετοχών που θα κατανεμηθούν τελικά σε κάθε ανάδοχο κατά τη διάθεση/τοποθέτησή τους στους επενδυτές από τον Ανάδοχο αυτό, καθώς και για τις υπηρεσίες αναδοχής αμοιβή, υπολογιζόμενη ως ποσοστό επί αντιτίμου των Νέων Μετοχών, βάσει προσυμφωνημένης ποσόστωσης, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στη σύμβαση αναδοχής, η οποία υπεγράφη στις 24.10.2023 μεταξύ της Εταιρείας και των αναδόχων.

Ο Σύμβουλος Έκδοσης έχει αναλάβει την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών στην Εταιρεία ως προς την εν γένει διαδικασία και διαχείριση της Δημόσιας Προσφοράς και της εισαγωγής προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α. των προσφερόμενων Μετοχών. Ο Σύμβουλος Έκδοσης δεν αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη για την ενδεχόμενη μη εισαγωγή των Μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., είτε ο λόγος αφορά την Εταιρεία είτε όχι.

Οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι έχουν αναλάβει τη διάθεση των προσφερόμενων Μετοχών με Δημόσια Προσφορά χωρίς δέσμευση ανάληψης των αδιάθετων Μετοχών. Όλα τα θέματα σχετικά με τη διαδικασία αναδοχής ρυθμίζονται οριστικά στη σύμβαση αναδοχής.

Η Εταιρεία θα καταβάλλει αμοιβή αναδοχής στους Συντονιστές Κυρίους Αναδόχους, στους Κυρίους Αναδόχους και στους Αναδόχους, η οποία θα υπολογιστεί επί του συνόλου των Μετοχών που θα διαθέσει, καθώς και επί του αντιτίμου των Μετοχών που κατανεμήθηκε στους επενδυτές που προσέλκυσαν. Η εν λόγω αμοιβή αφορά συνολικό ποσό προμήθειας αναδοχής και τοποθέτησης.

Οι συνολικές δαπάνες για την παροχή των ως άνω υπηρεσιών αναδοχής και Συμβούλου έχουν συνυπολογισθεί στις συνολικές δαπάνες της Έκδοσης και θα καλυφθούν εξ ολοκλήρου από τα έσοδα της Έκδοσης.

4.10 Πληροφορίες Σχετικά με την Αναδοχή

Σε περίπτωση που δεν αναληφθεί πλήρως το σύνολο των προσφερόμενων Μετοχών με Δημόσια Προσφορά από το επενδυτικό κοινό, οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, οι Κύριοι Ανάδοχοι και οι Ανάδοχοι δεν υποχρεούνται να αγοράσουν τις αδιάθετες Μετοχές. Οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, οι Κύριοι Ανάδοχοι και οι Ανάδοχοι έχουν αναλάβει μόνο τη διάθεση των Μετοχών στο επενδυτικό κοινό.

Οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, οι Κύριοι Ανάδοχοι και οι Ανάδοχοι δεν αναλαμβάνουν οποιαδήποτε ευθύνη για την ικανοποίηση των όρων περί διασποράς των Μετοχών που έχουν επιβληθεί σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, ούτε προς τις συνέπειες από τυχόν μη ικανοποίηση των όρων αυτών.

Σημειώνεται ότι, οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, οι Κύριοι Ανάδοχοι και οι Ανάδοχοι δεν αναλαμβάνουν οποιαδήποτε ευθύνη για την ενδεχόμενη μη εισαγωγή των Μετοχών της Εταιρείας στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. είτε ο λόγος αφορά την Εταιρεία είτε όχι.

Σε περίπτωση που βάσει των οριστικών στοιχείων κατανομής δεν ικανοποιείται το κριτήριο της επαρκούς διασποράς, μετά την έκδοση οριστικής αρνητικής απόφασης περί της εισαγωγής από το Χ.Α., θα αποδοθούν τα κεφάλαια πίσω στους επενδυτές το αργότερο εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών από τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς και αυτοί δεν θα λάβουν Μετοχές της Εταιρείας.

Επιπρόσθετα, οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, οι Κύριοι Ανάδοχοι και οι Ανάδοχοι διατηρούν το δικαίωμα καταγγελίας της Σύμβασης Αναδοχής και διακοπής της Δημόσιας Προσφοράς οποτεδήποτε με άμεση ισχύ από την ημερομηνία κοινοποίησης της καταγγελίας και αζημίως (για τους τελευταίους) για οποιονδήποτε από τους κατωτέρω λόγους:

- σε περίπτωση που η Εταιρεία τεθεί υπό εκκαθάριση, πτωχεύσει ή παύσει τις πληρωμές της ή τεθεί υπό καθεστώς αναγκαστικής διαχείρισης ή καταθέσει αίτηση για την υπαγωγή της σε διαδικασία εξυγίανσης ή υπό οποιοδήποτε άλλο παρόμοιο καθεστώς με ισοδύναμα ή παρόμοια έννομα αποτελέσματα,
- εάν συμβεί γεγονός ανωτέρας βίας (όπως ενδεικτικά κήρυξης πολέμου, εκδήλωσης τρομοκρατικής ενέργειας, πανδημίας, ή κατάστασης ανάγκης στην ελληνική επικράτεια ή στο εξωτερικό),
- σε περίπτωση που διακοπούν οι συναλλαγές γενικά στο Χ.Α. ή στις διεθνείς κεφαλαιαγορές,
- σε περίπτωση που συμβούν γεγονότα που αλλοιώνουν ουσιαδώς την οικονομική και νομική κατάσταση της Εταιρείας, όπως παρουσιάζεται στο Ενημερωτικό Δελτίο ή/και το τυχόν Συμπλήρωμα, ή θέτουν σε αμφισβήτηση την οικονομική και νομική κατάσταση της Εταιρείας ή γενικότερα στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό συμβούν γεγονότα οικονομικής ή άλλης φύσεως, τα οποία μπορεί να επηρεάσουν αρνητικά την φήμη της Εταιρείας ή/και την επιτυχία της Δημόσιας Προσφοράς, όπως, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, δυσμενείς οικονομικές, πολιτικές ή άλλες εξελίξεις στην Ελλάδα ή το εξωτερικό ή στις διεθνείς κεφαλαιαγορές ή αλλαγές ή ενδείξεις για επικείμενη μεταβολή των ελληνικών ή διεθνών πολιτικών ή οικονομικών συνθηκών, απεργία ή στάση εργασίας τραπεζών στην Ελλάδα, ή δυσμενείς μεταβολές που αφορούν την Εταιρεία, και ιδίως την οικονομική και νομική κατάσταση αυτής, ή τους μετόχους ή τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή/και το τυχόν Συμπλήρωμα, ή άλλης φύσης γεγονότα που μπορούν, κατά την εύλογη κρίση των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων, να επηρεάσουν ουσιαδώς αρνητικά την επιτυχία της Δημόσιας Προσφοράς ή/και τη διαπραγμάτευση των Μετοχών κατά την έναρξη της,
- σε περίπτωση που η Εταιρεία παραβεί οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις της από τη Σύμβαση Αναδοχής, οι οποίες συμφωνήθηκαν στο σύνολο τους ως ουσιώδεις ή ενεργήσουν αντίθετα προς οποιαδήποτε διαβεβαίωση που έχει παράσχει στο Ενημερωτικό Δελτίο ή σε περίπτωση που οποιαδήποτε δήλωση της στη Σύμβαση Αναδοχής αποδειχθεί ανακριβής ή παραπλανητική ή αναληθής ή δεν εκπληρωθούν στο ακέραιο, οι οποίες υποχρεώσεις, δεσμεύσεις, εγγυήσεις και δηλώσεις, οι οποίες αποτελούν στο σύνολο τους ουσιώδεις όρους της Σύμβασης Αναδοχής,
- σε περίπτωση που δεν εγκριθεί η Εισαγωγή ή ματαιωθεί η Δημόσια Προσφορά για οποιονδήποτε λόγο,
- σε περίπτωση που μετά τη δημοσίευση τυχόν Συμπληρώματος του Ενημερωτικού Δελτίου ασκηθεί το δικαίωμα υπαναχώρησης από τέτοιο αριθμό επενδυτών και για τόσο αριθμό Νέων ή Πρόσθετων Μετοχών, ώστε κατά την κρίση των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων να ενδέχεται να μη διασφαλίζεται η αποτελεσματική διαπραγμάτευση των Μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α. ή και να προκαλούνται ανυπέβλητα προσκόμματα στη διαδικασία Εισαγωγής.

4.11 Μείωση της Συμμετοχής των Μετόχων

4.11.1 Σενάρια Διασποράς

Η Αύξηση και η Αύξηση με Κεφαλαιοποίηση Διανεμητών Αποθεματικών πραγματοποιείται με έκδοση νέων μετοχών και ως εκ τούτου ενδέχεται να προκαλέσει αραίωση (dilution) της συμμετοχής των υφιστάμενων μετόχων στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας, σύμφωνα με το μετοχολόγιο κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, καθώς και μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης και της διάθεσης των Δωρεάν Μετοχών, με τις εξής παραδοχές: (α) η Αύξηση θα καλυφθεί πλήρως, (β) οι βασικοί μέτοχοι που κατέχουν ποσοστό άνω του 5% του μετοχικού κεφαλαίου δεν εγγράφονται για Νέες Μετοχές με εξαίρεση την AUTOHELLAS η οποία θα συμμετάσχει μέσω της ιδιωτικής τοποθέτησης για την απόκτηση 938.968 Νέων Μετοχών, (γ) θα διατεθούν οι Δωρεάν Μετοχές στο πλαίσιο του Προγράμματος Διάθεσης Δωρεάν Μετοχών, (δ) κανένας εκ των νέων μετόχων δεν θα αποκτήσει ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και (ε) i. μη άσκησης του δικαιώματος προαίρεσης που παρέχουν οι Πωλητές Μέτοχοι (Greenshoe Option) και ii. πλήρους άσκησης του δικαιώματος προαίρεσης που παρέχουν οι Πωλητές Μέτοχοι (Greenshoe Option).

Μέτοχος	Μετοχολόγιο κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου		Μετά την Αύξηση και τη διάθεση Δωρεάν Μετοχών			
	Αριθμός Μετοχών	%	Υπό την παραδοχή μη άσκησης του δικαιώματος προαίρεσης που παρέχουν οι Πωλητές Μέτοχοι (Greenshoe Option) (ε. i)		Υπό την παραδοχή άσκησης του δικαιώματος προαίρεσης που παρέχουν οι Πωλητές Μέτοχοι (Greenshoe Option) (ε. ii)	
			Αριθμός Μετοχών	%	Αριθμός Μετοχών	%
FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	26.000.000	28,72%	26.000.000	21,57%	26.000.000	21,57%
HOUSEMARKET ΑΕ ⁽¹⁾	24.795.955	27,39%	24.795.955	20,57%	23.820.176	19,76%
HOUSE MARKET BULGARIA ⁽²⁾	14.712.896	16,25%	14.712.896	12,21%	14.712.896	12,21%
TRADE LOGISTICS AEBE ⁽²⁾	1.841.122	2,03%	1.841.122	1,53%	0	0,00%
AUTOHELLAS	10.786.943	11,92%	11.725.911	9,73%	11.725.911	9,73%
HM HOUSEMARKET CYPRUS ⁽²⁾	8.622.847	9,53%	8.622.847	7,15%	8.622.847	7,15%
Latsco Hellenic Holdings	3.755.869	4,15%	3.755.869	3,12%	3.755.869	3,12%
Επενδυτικό Κοινό (Λοιποί Μέτοχοι) < 5% ⁽³⁾	-	-	28.169.015	23,37%	30.985.916	25,71%
Κάτοχοι Δωρεάν Μετοχών ⁽⁴⁾	-	-	905.156	0,75%	905.156	0,75%
Σύνολο	90.515.632	100,00%	120.528.771	100,00%	120.528.771	100,00%

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

(1) 100% θυγατρική της FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ

(2) 100% θυγατρικές της HOUSEMARKET ΑΕ

(3) Στο Επενδυτικό Κοινό δεν περιλαμβάνεται η Latsco Hellenic Holdings και οι κάτοχοι Δωρεάν Μετοχών.

(4) Στην από 31.07.2023 ΕΓΣ της Εταιρείας, αποφασίστηκε και εγκρίθηκε το Πρόγραμμα Διάθεσης Δωρεάν Μετοχών και στην από 08.09.2023 ΕΓΣ της Εταιρείας αποφασίστηκε η Αύξηση με Κεφαλαιοποίηση Διανεμητών Αποθεματικών.

Η Εταιρεία κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν διαθέτει επαρκή διασπορά, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 3.1.2.1.4, περιπτώσεις (1α) και (2) του Κανονισμού Χ.Α.

Σημειώνεται ότι η διασπορά των Μετοχών της Εταιρείας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 3.1.2.1.4, περ. (1α) και (2) του Κανονισμού του Χ.Α., όπως ισχύει, υπολογίζεται ότι θα ανέρχεται μετά την Αύξηση σε 26,49% (βλ. στον ανωτέρω πίνακα «Latsco Hellenic Holdings», υπό την ιδιότητά του επαγγελματία πελάτη, και «Επενδυτικό Κοινό (Λοιποί Μέτοχοι) < 5%»), υπό την παραδοχή μη άσκησης του δικαιώματος προαίρεσης που παρέχουν οι Πωλητές Μέτοχοι. Η διασπορά μετά την Αύξηση

έχει υπολογιστεί υπό τις παραδοχές ότι (i) η Αύξηση θα καλυφθεί πλήρως και αποκλειστικά από νέους μετόχους με εξαίρεση την ΑΥΤΟΗΕΛΛΑΣ που θα συμμετάσχει μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης, (ii) τα πρόσωπα που δεν προσμετρώνται στην εκτίμηση της επάρκειας της διασποράς, σύμφωνα με την παρ. 3.1.2.1.4 του Κανονισμού του Χ.Α., δεν εγγράφονται για Νέες Μετοχές και (iii) κανένας εκ των νέων μετόχων δεν θα αποκτήσει ποσοστό ίσο ή μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Σημειώνεται ότι τα παραπάνω σενάρια είναι υποθετικά και βασίζονται σε παραδοχές που ενδεχομένως να μην επαληθευτούν. Ένα (1) δικαίωμα ψήφου αντιστοιχεί σε μία (1) Μετοχή της Εταιρείας.

4.11.2 Καθαρή αξία ενεργητικού (Εσωτερική Λογιστική Αξία) ανά μετοχή προς Τιμή Διάθεσης

Κατά την 30.06.2023, η Εσωτερική Λογιστική Αξία ανά μετοχή ανερχόταν σε €2,49, ενώ η Ανώτατη Τιμή Διάθεσης των Νέων Μετοχών ανέρχεται σε €2,13 ανά μετοχή (αναλυτικά για τον προσδιορισμό της Τιμής Διάθεσης, βλ. ενότητα 4.5.7 «Τιμή Διάθεσης Μετοχών με Δημόσια Προσφορά»).

Ο υπολογισμός της Εσωτερικής Λογιστικής Αξίας ανά μετοχή για την 31.12.2022 και την 30.06.2023 παρατίθεται κατωτέρω:

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)	31.12.2022	30.06.2023
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (α) – ποσά σε € χιλ.	210.894	225.014
Αριθμός κοινών μετοχών (τεμάχια χιλιάδες) (β)	86.764	90.516
Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) ανά μετοχή (€ ανά μετοχή) (α/β)	2,43	2,49

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

4.12 Αναμενόμενο Χρονοδιάγραμμα

Το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα της Δημόσιας Προσφοράς και της εισαγωγής του συνόλου των Μετοχών στο Χ.Α. παρουσιάζεται ακολούθως:

Ημερομηνία	Γεγονός
24.10.2023	Διαπίστωση από την Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χ.Α της καταρχήν συνδρομής των προϋποθέσεων Εισαγωγής των Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., υπό την αίρεση επίτευξης επαρκούς διασποράς των Μετοχών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κανονισμό του Χ.Α.
24.10.2023	Έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς
25.10.2023	Δημοσίευση του Ενημερωτικού Δελτίου (ανάρτηση στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, του Χ.Α., του Συμβούλου Έκδοσης, των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων, των Κυρίων και των Αναδόχων)
25.10.2023	Δημοσίευση ανακοίνωσης για τη διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου και την έναρξη της Δημόσιας Προσφοράς, σύμφωνα με το άρθρο 21 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, στο ΗΔΤ του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.
31.10.2023	Δημοσίευση ανακοίνωσης δεσμευτικού εύρους Τιμής Διάθεσης στο ΗΔΤ του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.
01.11.2023	Έναρξη δημόσιας προσφοράς - εγγραφής επενδυτών μέσω του Η.ΒΙ.Π. (ώρα Ελλάδος 10:00)
03.11.2023	Λήξη δημόσιας προσφοράς - εγγραφής επενδυτών μέσω του Η.ΒΙ.Π. (ώρα Ελλάδος 16:00)
03.11.2023	Ανακοίνωση της Τιμής Διάθεσης
03.11.2023	Έκδοση Δωρεάν Μετοχών υπό την αίρεση της Εισαγωγής

07.11.2023	Αποδέσμευση κεφαλαίων επενδυτών και καταβολή αντιτίμου των κατανεμηθεισών Μετοχών από τους Ειδικούς και μη Ειδικούς Επενδυτές
07.11.2023	Πιστοποίηση της καταβολής των αντληθέντων κεφαλαίων από την Εκδότρια. Παράδοση των Νέων Μετοχών στους επενδυτές και των Δωρεάν Μετοχών στους δικαιούχους του Προγράμματος Διάθεσης Δωρεάν Μετοχών μέσω καταχώρισης στις Μεριδες τους στο Σύστημα Άυλων Τίτλων. Δημοσίευση ανακοίνωσης για την έκβαση της Δημόσιας Προσφοράς, την ολοκλήρωση της ιδιωτικής τοποθέτησης και την έναρξη διαπραγμάτευσης.
08.11.2023	Έναρξη διαπραγμάτευσης των Μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.

Σημειώνεται ότι το παραπάνω χρονοδιάγραμμα εξαρτάται από αστάθμητους παράγοντες και ενδέχεται να μεταβληθεί. Σε κάθε περίπτωση, θα υπάρξει ενημέρωση του επενδυτικού κοινού στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας με σχετική ανακοίνωση. Εφόσον η έκδοση οριστικής απόφασης περί της Εισαγωγής από το Χ.Α. σχετικά με την ικανοποίηση του κριτηρίου διασποράς είναι αρνητική, η Αύξηση θα ματαιωθεί και το ποσό που αντιστοιχεί στην αξία συμμετοχής που έχει δεσμευθεί για έκαστο επενδυτή θα αποδεσμευθεί το αργότερο εντός τριών (3) Εργάσιμων Ημερών και δεν θα λάβουν Μετοχές της Εταιρείας.

Οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, βάσει της παρ. 2 του άρθρου 21 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, όπως ισχύει, το αργότερο την επόμενη εργάσιμη ημέρα μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς, θα γνωστοποιήσουν στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και θα δημοσιεύσουν την Τιμή Διάθεσης, εντός του ήδη ανακοινωθέντος εύρους Τιμής Διάθεσης.

Επίσης, βάσει της εγκυκλίου αρ.23/22.06.2004 της Ε.Κ., εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών από τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς, θα εκδοθεί από τους Συντονιστές Κύριους Ανάδοχους ανακοίνωση για την έκβαση της Δημόσιας Προσφοράς.

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ 2022 ΚΑΙ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01.01-30.06.2023**



TRADE ESTATES

ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΑΡ. ΓΕΜΗ 160110060000

ΛΕΙ 2138006STLTDFRIZTC42

ΕΔΡΑ - ΓΡΑΦΕΙΑ: Χ. ΣΑΜΠΑΓ & Σ. ΧΟΥΡΙ 3 – 151 25 ΜΑΡΟΥΣΙ

**Ετήσια Οικονομική Έκθεση
χρήσης από 1/1/2022 έως 31/12/2022**

Περιεχόμενα

Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ επί των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2022 (1/1 – 31/12/2022).....	4
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	179
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη και Εταιρική) της 31 ^{ης} Δεκεμβρίου 2022 και 2021.....	184
Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Ενοποιημένη) για τη χρήση 1/1 – 31/12/2022 και τη περίοδο 12/7 – 31/12/2021	185
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Ενοποιημένη) για τη χρήση 1/1 – 31/12/2022 και τη περίοδο 12/7 – 31/12/2021.....	186
Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Εταιρική) για τη χρήση 1/1 – 31/12/2022 και τη περίοδο 12/7 - 31/12/2021	187
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Εταιρική) για τη χρήση 1/1 – 31/12/2022 και τη περίοδο 12/7 - 31/12/2021.....	188
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη) για τη χρήση 1/1 – 31/12/2022 και τη περίοδο 12/7 - 31/12/2021.....	189
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Εταιρική) για τη χρήση 1/1 – 31/12/2022 και τη περίοδο 12/7 - 31/12/2021	190
Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Ενοποιημένη και Εταιρική) για τη χρήση 1/1 – 31/12/2022 και τη περίοδο 12/7 - 31/12/2021	191
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων (Ενοποιημένες και Εταιρικές) της 31 Δεκεμβρίου 2022.....	192
Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης της Οικονομικής Έκθεσης.....	264

Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

(σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν. 3556/ 2007)

Οι κάτωθι υπογεγραμμένοι

1. Βασίλειος Στυλιανού Φουρλής, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
2. Γεώργιος Κων.- Βασ. Αλεβίζος, Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και
3. Δημήτριος Αθανασίου Παπούλης, Διευθύνων Σύμβουλος

ΔΗΛΩΝΟΥΜΕ ΟΤΙ

εξ όσων γνωρίζουμε:

α) Οι Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως 2022 (από 1/1 έως 31/12/2022), οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και στις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων, Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών, για τη χρήση αυτή, της «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» («η Εταιρεία») και των θυγατρικών της («ο Όμιλος»), εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 4 παράγρ. 3 - 5 του Ν. 3556/2007.

β) Η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει του άρθρου 4 παράγρ. 6 - 8 του Ν. 3556/2007.

Μαρούσι, 9 Μαρτίου 2023

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Βασίλειος Στ. Φουρλής

Αλεβίζος Κων. – Βασ. Γεώργιος

Δημήτριος Αθ. Παπούλης

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ επί των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2022 (1/1 – 31/12/2022)

Προς την τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων του έτους 2023

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου αφορά στην χρονική περίοδο των δώδεκα μηνών της κλειόμενης χρήσεως (1/1-31/12/2022). Η έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018 όπως ίσχυε έως 31/12/2022, του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και της απόφασης 7/448/22.10.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Οι Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 1/1 - 31/12/2022 της Εταιρείας TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ και του Ομίλου που συγκροτείται από τις άμεσες και έμμεσες θυγατρικές της. Στη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου που είχε ως θέμα την κατάρτιση των Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου, το Διοικητικό Συμβούλιο βρισκόταν σε απαρτία και συμμετείχαν σε αυτή όλα τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του.

1. Ο Όμιλος

Η μητρική Εταιρεία («Εταιρεία»), με τις άμεσες και έμμεσες θυγατρικές της, συγκροτούν τον Όμιλο («Όμιλος»), που δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας και κινητών αξιών σύμφωνα με τον Ν. 2778/1999, όπως ισχύει. Η κύρια δραστηριότητά της είναι η εκμίσθωση εμπορικών ακινήτων μέσω λειτουργικής μίσθωσης.

Η Εταιρεία είναι έμμεσα θυγατρική της Εταιρείας FOURLIS A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ η οποία κατέχει ποσοστό 91.89% του μετοχικού της κεφαλαίου (<http://www.fourlis.gr>). Την 20/7/2022, η εταιρεία FOURLIS A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ υπέγραψε συμφωνητικό για πώληση μετοχών ποσοστού 8.11% της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ στην AUTOHELLAS ΑΤΕΕ. Ταυτόχρονα, η AUTOHELLAS ΑΤΕΕ απέκτησε το δικαίωμα να συμμετάσχει σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, με εισφορά σε είδος. Μέχρι την 31/12/2022 η AUTOHELLAS ΑΤΕΕ δεν είχε εξασκήσει το δικαίωμά της. Μετά την ολοκλήρωση των ανωτέρω ενεργειών, εφόσον εξασκήσει το δικαίωμα της, η AUTOHELLAS ΑΤΕΕ θα κατέχει το 12% περίπου του μετοχικού κεφαλαίου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, ενώ το υπόλοιπο θα ανήκει στον Όμιλο FOURLIS μέσω των θυγατρικών του.

Η Εταιρεία είναι άμεσα θυγατρική των κάτωθι εταιρειών:

- HOUSEMARKET ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΕΙΔΩΝ ΟΙΚΙΑΚΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ ΕΠΙΠΛΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, η οποία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 43.22% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- HOUSE MARKET BULGARIA EAD με καταστατική έδρα στη Βουλγαρία, η οποία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 16.96% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- TRADE LOGISTICS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, η οποία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 6.45% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- HM HOUSEMARKET (CYPRUS) LTD με καταστατική έδρα στην Κύπρο, η οποία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 9.94% επί του μετοχικού της κεφαλαίου της.
- AUTOHELLAS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, η οποία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 8.11% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, η οποία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 15.32% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.

Οι άμεσες και έμμεσες θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου, που περιλαμβάνονται στα ενοποιημένα στοιχεία της χρήσης, είναι οι εξής:

α) Μέθοδος πλήρους ενοποίησης

Η μητρική Εταιρεία περιλαμβάνει τις εταιρείες:

- ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με διακριτικό τίτλο ΡΕΝΤΗΣ ΑΕ και καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- TRADE ESTATES BULGARIA EAD με διακριτικό τίτλο TRADE ESTATES BULGARIA EAD και καταστατική έδρα στη Βουλγαρία, στην οποία η μητρική συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού κεφαλαίου της.
- Η.Μ. ESTATES CYPRUS LTD με διακριτικό τίτλο Η.Μ. ESTATES CYPRUS LTD και καταστατική έδρα στην Κύπρο, στην οποία η μητρική συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού κεφαλαίου της.
- TRADE ESTATES CYPRUS LTD με διακριτικό τίτλο TRADE ESTATES CYPRUS LTD και καταστατική έδρα στην Κύπρο, στην οποία η μητρική συμμετέχει έμμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού κεφαλαίου της.
- BERSENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με διακριτικό τίτλο ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.

- VOLYRENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει έμμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.

β) Μέθοδος καθαρής θέσης

Στα ενοποιημένα στοιχεία του Ομίλου περιλαμβάνονται οι συγγενείς εταιρείες:

- ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει με ποσοστό 50% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- ΡΟΛΙΚΕΝΚΟ ΑΕ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει με ποσοστό 50% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- ΣΕΒΑΣ ΤΕΝ ΑΕ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει με ποσοστό 50% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει με ποσοστό 50% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.

2. Οικονομική κατάσταση του Ομίλου και της Εταιρείας

2.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

Στα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου περιλαμβάνονται τα ακόλουθα ακίνητα της μητρικής και των θυγατρικών του εταιρειών:

- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 70,445 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια βιομηχανικών αποθηκών ισογείου και 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 30,389 τ.μ. στα Οινόφυτα Βοιωτίας.
- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 237,971 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 28,262 τ.μ. στα Ιωάννινα.
- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 117,531 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 24,154 τ.μ. στη Θεσσαλονίκη.
- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 103,269 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια βιομηχανικών αποθηκών ισογείου και 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 47,377 τ.μ. στο Σχηματάρι Βοιωτίας.
- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, συνολικής επιφάνειας 20,127 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων ισογείου και 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 6,608 τ.μ. στην Ελλάδα, Άγιος Ιωάννης Ρέντης.
- Οικόπεδο της βουλγάρικης θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES BULGARIA EAD συνολικής επιφάνειας 60,737 τ.μ. και υφιστάμενο κτίριο καταστήματος συνολικής επιφάνειας 20,320 τ.μ. στην Βουλγαρία, Σόφια.

- Υφιστάμενο κτίριο καταστήματος της κυπριακής θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES CYPRUS συνολικής επιφάνειας 40,886 τ.μ συμπεριλαμβανομένου δικαιώματος χρήσης γης (ποσού ευρώ 14,627 χιλ.) στην Κύπρο, Λευκωσία. Η μίσθωση λήγει το 2052.
- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας BERSENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνολικής επιφάνειας 14,895 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 14,555 τ.μ. στην Ελλάδα, Λεωφόρος Πειραιώς.
- Στις 18/2/2022 η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ έναντι ποσού ευρώ 37,216 χιλ. Η εν λόγω συμμετοχή αφορά οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 135,967 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων υπό κατασκευή συνολικής επιφάνειας 39,232 τ.μ. στην Πυλαία Θεσσαλονίκης.
- Στις 29/12/2022 η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας VOLYRENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ έναντι ποσού ευρώ 6,307 χιλ. Η εν λόγω συμμετοχή αφορά οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 2,897 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 4,015.53 τ.μ. στο Χαλάνδρι.

2.2 Επενδύσεις σε συμμετοχές

Στις 18/2/2022 η Εταιρεία απέκτησε το 50% της εταιρείας ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ έναντι ποσού ευρώ 2,008 χιλ.

Οι συγγενείς εταιρείες ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ, ΡΟΛΙΚΕΝΚΟ ΑΕ, ΣΕΒΑΣ ΤΕΝ ΑΕ και ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

3. Ενοποιημένα Αποτελέσματα Ομίλου και Εταιρείας

(τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ εκτός και εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Το σύνολο εσόδων του Ομίλου το 2022 ανήλθε σε ποσό ευρώ 20.8 εκ. (12/7 – 31/12/2021: 6.9 εκ.). Το συνολικό ΕΒΙΤΔΑ, όπως ορίζεται στην ενότητα 9, έφτασε το ποσό ευρώ 27.9 εκ. (12/7 – 31/12/2021: 8.9 εκ.). Το προσαρμοσμένο ΕΒΙΤΔΑ, όπως ορίζεται στη ενότητα 9, ανήλθε στο ποσό ευρώ 14.8 εκ. (12/7 – 31/12/2021: 5.9 εκ.). Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO), όπως ορίζονται στην ενότητα 9, ανήλθαν σε ποσό ευρώ 9.9 εκ. (12/7 – 31/12/2021: 4.9 εκ.). Τα ενοποιημένα κέρδη προ φόρων του Ομίλου ανήλθαν σε ποσό ευρώ 25.1 εκ. (12/7 – 31/12/2021: 8.3 εκ.) ενώ, τα καθαρά κέρδη ανήλθαν σε ποσό ευρώ 24.0 εκ. (12/7 – 31/12/2021: 7.8 εκ.)

Το σύνολο εσόδων της Εταιρείας το 2022 ανήλθε σε ποσό ευρώ 7.2 εκ. (12/7 – 31/12/2021: 3.3 εκ.). Το συνολικό ΕΒΙΤΔΑ, όπως ορίζεται στην ενότητα 9, έφτασε το ποσό ευρώ 8.4 εκ. (12/7 – 31/12/2021: 4.0 εκ.). Το προσαρμοσμένο ΕΒΙΤΔΑ, όπως ορίζεται στη ενότητα 9, ανήλθε στο ποσό ευρώ 4.3 εκ. (12/7 – 31/12/2021: 2.6 εκ.). Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO), όπως ορίζονται στην ενότητα 9, ανήλθαν σε ποσό ευρώ 9.5 εκ. (12/7 – 31/12/2021: 6.3 εκ.). Τα κέρδη

προ φόρων της Εταιρείας ανήλθαν σε ποσό ευρώ 13.1 εκ. (12/7 – 31/12/2021: 7.7 εκ.) ενώ, τα καθαρά κέρδη ανήλθαν σε ποσό ευρώ 12.8 εκ. (12/7 – 31/12/2021: 7.6 εκ.).

Στοιχεία ενοποιημένων αποτελεσμάτων Ομίλου και Εταιρείας για την χρήση 1/1 – 31/12/2022 και 12/7 – 31/12/2021:

	Ο Όμιλος		
	1/1 – 31/12/2022	12/7 – 31/12/2021	2022/2021
Σύνολο Εσόδων	20,805	6,991	2.98
Λειτουργικά κέρδη	27,716	8,924	3.11
Κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων/απομειώσεων EBITDA (*)	27,910	8,941	3.12
Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (Adjusted EBITDA) (*)	14,758	5,911	2.50
Κέρδη προ φόρων PBT (*)	25,106	8,295	3.03
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) (*)	9,873	4,905	2.01
Καθαρά Κέρδη μετά από φόρους ιδιοκτητών μητρικής	24,006	7,801	3.08

	Η Εταιρεία		
	1/1 – 31/12/2022	12/7 – 31/12/2021	2022/2021
Σύνολο Εσόδων	7,227	3,299	2.19
Λειτουργικά κέρδη	8,176	4,012	2.04
Κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων/απομειώσεων EBITDA (*)	8,369	4,029	2.08
Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (Adjusted EBITDA) (*)	4,269	2,583	1.65
Κέρδη προ φόρων PBT (*)	13,090	7,722	1.70
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) (*)	9,532	6,326	1.51
Καθαρά Κέρδη μετά από φόρους ιδιοκτητών μητρικής	12,820	7,638	1.68

(*) Οι επιλεγμένοι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης ορίζονται στην ενότητα 9.

Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) και τα Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (Adjusted EBITDA) της περυσινής περιόδου έχουν προσαρμοστεί ώστε να καταστούν ομοειδή και συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα κονδύλια της τρέχουσας χρήσης.

Σημειώνουμε ότι, το σύνολο των ενοποιημένων ιδίων κεφαλαίων την 31/12/2022 ανέρχεται σε ποσό ευρώ 210.9 εκ. (31/12/2021: 184.9 εκ.).

4. Βασικοί αριθμοδείκτες ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων Ομίλου και Εταιρείας

Στην ενότητα αυτή εκθέτουμε βασικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες, όπως έχουν οριστεί από την Εταιρεία, που αφορούν την οικονομική διάρθρωση και την αποδοτικότητα του Ομίλου και της Εταιρείας, σύμφωνα με τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Οικονομική Έκθεση του Ομίλου και της Εταιρείας, για την περίοδο 1/1 έως 31/12/2022 και 12/7 έως 31/12/2021.

Δείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης:

	Ο Όμιλος	
	31/12/2022	31/12/2021
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	19,958	12,119
Σύνολο Ενεργητικού	344,315	248,008
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού/Σύνολο Ενεργητικού	5.80%	4.89%

	Η Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	14,697	7,451
Σύνολο Ενεργητικού	315,095	215,358
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού/Σύνολο Ενεργητικού	4.66%	3.46%

	Ο Όμιλος	
	31/12/2022	31/12/2021
Σύνολο Υποχρεώσεων	133,421	63,155
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	344,315	248,008
Σύνολο Υποχρεώσεων /Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	38.75%	25.46%

	Η Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021
Σύνολο Υποχρεώσεων	115,866	30,954
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	315,095	215,358
Σύνολο Υποχρεώσεων / Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	36.77%	14.37%

	Ο Όμιλος	
	31/12/2022	31/12/2021
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	210,894	184,853
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	344,315	248,008
Σύνολο Ιδίων / Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	61.25%	74.54%

	Η Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	199,229	184,404
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	315,095	215,358
Σύνολο Ιδίων / Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	63.23%	85.63%

	Ο Όμιλος	
	31/12/2022	31/12/2021
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	19,958	12,119
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	5,813	35,463
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού/ Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	343.33%	34.17%

	Η Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	14,697	7,451
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	4,370	29,370
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού/ Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	336.32%	25.37%

Δείκτες Απόδοσης και Αποδοτικότητας:

	Ο Όμιλος	
	1/1 – 31/12/2022	12/7 – 31/12/2021
Κέρδη εκμετάλλευσης	27,716	8,924
Σύνολο Εσόδων	20,805	6,991
Κέρδη εκμετάλλευσης / Σύνολο Εσόδων	133.22%	127.65%

	Η Εταιρεία	
	1/1 – 31/12/2022	12/7 – 31/12/2021
Κέρδη εκμετάλλευσης	8,176	4,012
Σύνολο Εσόδων	7,227	3,299
Κέρδη εκμετάλλευσης / Σύνολο Εσόδων	113.13%	121.61%

	Ο Όμιλος	
	1/1 – 31/12/2022	12/7 – 31/12/2021
Κέρδη προ φόρων	25,106	8,295
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	210,894	184,853
Κέρδη προ φόρων / Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	11.91%	4.49%

	Η Εταιρεία	
	1/1 – 31/12/2022	12/7 – 31/12/2021
Κέρδη προ φόρων	13,090	7,722
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	199,229	184,404
Κέρδη προ φόρων / Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	6.57%	4.19%

	Ο Όμιλος	
	31/12/2022	31/12/2021
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio) (*)	343.33%	34.17%
Δείκτης Μόχλευσης (*)	28.69%	12.58%

Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value) (*)	210,9 εκ.	184.9 εκ.
Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value) (*)	288,8 εκ.	209.6 εκ.
Δείκτης Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Loan To Value) (*)	39.24%	20.19%

	Η Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio) (*)	336.32%	25.37%
Δείκτης Μόχλευσης (*)	34.94%	11.89%
Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value) (*)	199,2 εκ.	184,4 εκ.
Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value) (*)	98,7 εκ.	94.1 εκ.
Δείκτης Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Loan To Value) (*)	114.81%	30.29%

(*) Οι επιλεγμένοι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης ορίζονται στην ενότητα 9.

Σημειώνεται ότι στο δείκτη Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value) δεν έχει ληφθεί υπόψιν περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης γης ποσού ευρώ 15 εκ. (2021: 15 εκ.) και προκαταβολές για απόκτηση επενδυτικών ακινήτων ποσού ευρώ 223 χιλ. (2021: 74 χιλ.) τα οποία περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα. Ο υπολογισμός του δείκτη περιλαμβάνεται στην ενότητα 9.

Οι ανωτέρω δείκτες καθορίζονται από την Εταιρεία και δεν ορίζονται από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).

5. Πορεία εργασιών – Σημαντικά γεγονότα

Την περίοδο από 1/1/2022 έως 31/12/2022 πραγματοποιήθηκαν οι παρακάτω μεταβολές μετοχικού κεφαλαίου στη μητρική εταιρεία και τις θυγατρικές της:

A. TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Την 30/6/2022, κατά τη συνεδρίαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρείας, αποφασίστηκε η Μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των ευρώ

34,705,475.60, με μείωση της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρείας από ποσό ευρώ 2.00 σε ποσό ευρώ 1.60, σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 2 του Ν. 4548/2018, με σκοπό το σχηματισμό ισόποσου ειδικού αποθεματικού και η αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας.

Την 29/07/2022, κατά τη συνεδρίαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρείας, αποφασίστηκε η:

Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών δια της έκδοσης νέων κοινών ονομαστικών μετοχών με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων και κάλυψη της ως άνω αύξησης μέσω δημόσιας προσφοράς. Εξουσιοδότηση του Διοικητικού Συμβουλίου για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, τον προσδιορισμό των όρων της αύξησης και της διάθεσης των νέων μετοχών.

Ειδικότερα, κατά την ανωτέρα Συνεδρίαση, αποφασίστηκε:

- 1) η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, δυνάμει του άρθρου 6 του Καταστατικού της Εταιρείας και του άρθρου 24 παρ. 1 στοιχείο β του ν. 4548/2018.
- 2) η κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων, σύμφωνα με το άρθρο 27 παρ. 1 του ν. 4548/2018, στο πλαίσιο της συγκεκριμένης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, στην οποία το Διοικητικό Συμβούλιο εξουσιοδοτείται να προβεί, σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 1 στοιχείο β του ν. 4548/2018, όπως προβλέπεται αμέσως παρακάτω.
- 3) η παροχή εξουσιοδότησης, σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 1 στοιχείο β του ν. 4548/2018 προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας όπως:
 - ✓ Αποφασίσει με τη νόμιμη απαρτία και πλειοψηφία, την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, με καταβολή σε μετρητά, κατά ποσό που δεν μπορεί να υπερβεί το ισόποσο του καταβεβλημένου κατά την ημερομηνία της παρούσας εξουσιοδότησης μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ήτοι μέχρι και το ποσό των Ευρώ Εκατόν Τριάντα Οκτώ Εκατομμυρίων Οκτακοσίων Είκοσι Μια Χιλιάδων Εννιακοσίων Δυο (€138,821,902), με την έκδοση έως ογδόντα έξι εκατομμυρίων επτακοσίων εξήντα τριών χιλιάδων εξακοσίων ογδόντα εννέα (86,763,689) νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ και εξήντα λεπτών (1.60 €) εκάστης, καλυπτόμενης της αύξησης με δημόσια προσφορά στην Ελλάδα,
 - ✓ Καθορίσει τους ειδικότερους όρους και το χρονοδιάγραμμα της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου σύμφωνα με τις εφαρμοστέες διατάξεις του ν. 4548/2018, περιλαμβανομένων ενδεικτικώς των εξής:
 - Της δομής της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου
 - Της τιμής διάθεσης των νέων μετοχών

Μέχρι την 31/12/2022 δεν έχει πραγματοποιηθεί η εν λόγω αύξηση.

B. ΣΕΒΑΣ ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Την 26/1/2022 δυνάμει απόφασης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της SEVAS-TEN Α.Ε. πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας αυτής, κατά το ποσό των είκοσι χιλιάδων ευρώ (20,000.00) με καταβολή μετρητών, και την έκδοση διακοσίων (200) νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (100.00) και τιμή διάθεσης χιλίων ευρώ (1,000.00) εκάστη, δημιουργούμενου αποθεματικού έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο ποσού εκατόν ογδόντα χιλιάδων ευρώ (180,000.00).

Μετά την παραπάνω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, που καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 7/2/2022 (Κ.Α.Κ. 2791073), εκδοθείσας προς τούτο της με αριθμό 2575376/07.02.2022 ανακοίνωσης της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, το μετοχικό κεφάλαιο της παραπάνω εταιρείας ανέρχεται σε οκτακόσιες σαράντα πέντε χιλιάδες ευρώ (845,000.00) διαιρούμενο σε οκτώ χιλιάδες τετρακόσιες πενήντα (8,450) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό (100.00) ευρώ εκάστη.

Δυνάμει απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της SEVAS-TEN Α.Ε. της 15 Ιουλίου 2022 πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας αυτής, κατά το ποσό των πενήντα χιλιάδων ευρώ (50,000.00) με καταβολή μετρητών, και την έκδοση πεντακοσίων (500) νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (100.00) και τιμή διάθεσης χιλίων ευρώ (1,000.00) εκάστη, δημιουργούμενου αποθεματικού έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο ποσού τετρακοσίων πενήντα χιλιάδων ευρώ (450,000.00).

Μετά την παραπάνω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, που καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 06.08.2022 (Κ.Α.Κ. 2996619), εκδοθείσας προς τούτο της με αριθμό 2672580/06.08.2022 ανακοίνωσης της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, το μετοχικό κεφάλαιο της παραπάνω εταιρείας ανέρχεται σε οκτακόσιες ενενήντα πέντε χιλιάδες ευρώ (895,000.00) διαιρούμενο σε οκτώ χιλιάδες εννιακόσιες πενήντα (8,950) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό (100.00) ευρώ εκάστη.

Γ. BERSENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της BERSENCO Μ.Α.Ε. της 25/1/2022 έλαβε απόφαση για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας αυτής, κατά το ποσό των τετρακοσίων πενήντα χιλιάδων ευρώ (450,000.00) με καταβολή μετρητών, με έκδοση 50,000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας 9.00 ευρώ και τιμής διάθεσης 100.00 ευρώ για κάθε μία μετοχή. Το συνολικό ποσό της ως άνω αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου πρόκειται να καλύψει η μοναδική μέτοχος TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ κατά το ποσοστό συμμετοχής της (100%).

Συνολικό ποσό εξ ευρώ 4,550,000.00 πρόκειται να αχθεί σε αύξηση του αποθεματικού εξ εκδόσεως μετοχών υπέρ το άρτιον.

Μετά την παραπάνω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, που καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 27/6/2022 (Κ.Α.Κ. 2896077), εκδοθείσας προς τούτο της με αριθμό 2651437/27.06.2022 ανακοίνωσης της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, το μετοχικό κεφάλαιο της παραπάνω εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των ευρώ τέσσερα εκατομμύρια ενενήντα έξι χιλιάδες πεντακόσια τριάντα (4,096,530.00) και διαιρείται σε τετρακόσιες πενήντα πέντε χιλιάδες εκατόν εβδομήντα (455,170) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εννέα ευρώ (9.00) η κάθε μία.

Με την από 30/3/2022 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ένα εκατομμύριο πεντακόσιες χιλιάδες τρία ευρώ (1,500,003.00) με καταβολή μετρητών και έκδοση εκατόν εξήντα έξι χιλιάδων εξακοσίων εξήντα επτά (166,667) νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας εννέα ευρώ (9.00) η κάθε μία.

Μετά την παραπάνω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, που καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 14/7/2022 (Κ.Α.Κ. 2913761), εκδοθείσας προς τούτο της με αριθμό 2664224/14.07.2022 ανακοίνωσης της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε πέντε εκατομμύρια πεντακόσιες ενενήντα έξι χιλιάδες πεντακόσια τριάντα τρία ευρώ (5,596,533) και διαιρείται σε εξακόσιες είκοσι μια χιλιάδες οκτακόσιες τριάντα επτά (621,837) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εννέα ευρώ (9.00) η κάθε μία.»

Με την από 27/5/2022 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά πεντακόσιες χιλιάδες τέσσερα ευρώ (500,004.00) με καταβολή μετρητών και έκδοση πενήντα πέντε χιλιάδων πεντακοσίων πενήντα έξι (55,556) νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας εννέα ευρώ (9.00) η κάθε μία.

Μετά την παραπάνω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, που καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 14/7/2022 (Κ.Α.Κ. 3373634), εκδοθείσας προς τούτο της με αριθμό 2856772/16.12.2022 ανακοίνωσης της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε έξι εκατομμύρια ενενήντα έξι χιλιάδες πεντακόσια τριάντα επτά ευρώ (6,096,537) και διαιρείται σε εξακόσιες εβδομήντα επτά χιλιάδες τριακόσια ενενήντα τρεις (677,393) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εννέα ευρώ (9.00) η κάθε μία.

Δ. ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το διακριτικό τίτλο RECON ΑΕ

Το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ορίστηκε σε ποσό ευρώ είκοσι πέντε χιλιάδες (25,000.00) διαιρούμενο σε είκοσι πέντε χιλιάδες (25,000) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός (1) ευρώ εκάστη.

Δυνάμει της από 20/12/2021 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της μοναδικής μετόχου της εταιρείας αυξήθηκε το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας κατά το ποσό των εκατόν επτά χιλιάδων ευρώ (107,000.00) με την έκδοση εκατόν επτά χιλιάδων (107,000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, αξίας ενός ευρώ (1.00) εκάστη.

Δυνάμει της από 18/2/2022 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της μοναδικής μετόχου της εταιρείας αυξήθηκε το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας κατά το ποσό των εκατόν τριάντα δύο χιλιάδων ευρώ (132,000.00) με την έκδοση εκατόν τριάντα δύο χιλιάδων (132,000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών μετά ψήφου, αξίας ενός ευρώ (1.00) εκάστη και τιμή διάθεσης δεκαπέντε ευρώ και εκατόν πενήντα δύο λεπτών (15.152) εκάστη. Η διαφορά των δεκατεσσάρων ευρώ και εκατόν πενήντα δύο λεπτών (14.152) ανά μετοχή, μεταξύ της τιμής υπέρ το άρτιο και της ονομαστικής αξίας κάθε μετοχής, συνολικού ύψους ενός εκατομμυρίου οκτακοσίων εξήντα οκτώ χιλιάδων εξήντα τεσσάρων (1,868,064.00) έχει καταβληθεί σύμφωνα με τον νόμο σε πίστωση του λογαριασμού «ΕΙΔΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ ΜΕΤΟΧΩΝ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ».

Ως εκ τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σήμερα στο συνολικό ποσό των διακοσίων εξήντα τεσσάρων χιλιάδων ευρώ (264,000.00) διαιρούμενο σε διακόσιες εξήντα τέσσερις χιλιάδες (264,000) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1.00) εκάστη.

Η μέτοχος κα Χριστίνα - Ελισάβετ Τσιγαρίδη δήλωσε ότι δεν επιθυμεί να συμμετάσχει στην ως άνω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και παραιτείται ρητά και ανεπιφύλακτα από το δικαίωμα προτίμησης σε αυτήν. Επομένως δεν απαιτείται η δημοσίευση σχετικής πρόσκλησης ή ο ορισμός προθεσμίας για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης, σύμφωνα με το άρθρο 26 του Ν.4548/2018 (άρθρο 26).

Κατόπιν της δηλώσεως αυτής, το συνολικό ποσό της κάλυψης των δύο εκατομμυρίων εξήντα τεσσάρων ευρώ (2,000,064.00) έχει καταβληθεί από την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», η οποία και ανέλαβε το σύνολο των 132,000 νέων μετοχών, οι οποίες εκδόθηκαν και κατέστη μέτοχος με ποσοστό 50%.

E. ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Δυνάμει απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της ΜΑΝΤΕΝΚΟ Α.Ε. της 15 Ιουλίου 2022 πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας αυτής, κατά το ποσό των *τριάντα οκτώ* χιλιάδων διακόσια ευρώ (38,200.00) με καταβολή μετρητών, και την έκδοση τριακοσίων ογδόντα δύο (382) νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (100.00) και τιμή διάθεσης χιλίων πενήντα δύο ευρώ (1,052.00) εκάστη, δημιουργούμενου αποθεματικού έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο ποσού τριακοσίων εξήντα τριών χιλιάδων εξακοσίων εξήντα τεσσάρων ευρώ (363.664,00).

Μετά την παραπάνω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, που καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 27.07.2022 (Κ.Α.Κ. 2984257), εκδοθείσας προς τούτο της με αριθμό 2670652/27.07.2022 ανακοίνωσης της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, το μετοχικό κεφάλαιο της παραπάνω εταιρείας ανέρχεται σε εξακόσιες ογδόντα οκτώ χιλιάδες διακόσια ευρώ (688,200.00) διαιρούμενο σε *έξι* χιλιάδες οκτακόσιες ογδόντα δύο (6,882) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό (100.00) ευρώ εκάστη.

Δ. ΡΟΛΙΚΕΝΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Δυνάμει απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της ΡΟΛΙΚΕΝΚΟ Α.Ε. της 15 Ιουλίου 2022 πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας αυτής, κατά το ποσό των *τετρακοσίων σαράντα τεσσάρων* χιλιάδων εξακοσίων ευρώ (444,600.00) με καταβολή μετρητών, και την έκδοση τεσσάρων χιλιάδων τετρακοσίων σαράντα έξι (4.446) νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (100.00) και τιμή διάθεσης διακοσίων δύο ευρώ και πενήντα λεπτών (202,50) εκάστη, δημιουργούμενου αποθεματικού έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο ποσού τετρακοσίων πενήντα πέντε χιλιάδων επτακοσίων δέκα πέντε ευρώ (455.715,00).

Μετά την παραπάνω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, που καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 25.07.2022 (Κ.Α.Κ. 2982300), εκδοθείσας προς τούτο της με αριθμό 2670661/25.07.2022 ανακοίνωσης της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, το μετοχικό κεφάλαιο της παραπάνω εταιρείας ανέρχεται σε δύο εκατομμύρια τετρακόσιες ενενήντα τέσσερις χιλιάδες εξακόσια ευρώ (2,494,600.00) διαιρούμενο σε είκοσι τέσσερις χιλιάδες εννιακόσιες σαράντα έξι (24,946) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό (100.00) ευρώ εκάστη.

Η μητρική Εταιρεία δε διαθέτει υποκαταστήματα.

6. Προγράμματα stock options (Δικαιώματα Προαίρεσης)

Μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας συμμετέχουν σε Πρόγραμμα Παροχής Δικαιωμάτων Προαίρεσης Αγοράς Μετοχών της εταιρείας FOURLIS A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας FOURLIS A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ της 22ης Ιουλίου 2021, στο πλαίσιο του Προγράμματος Παροχής Δικαιωμάτων Προαίρεσης Αγοράς Μετοχών, ενέκρινε τη διάθεση κατά μέγιστο 1,600,000 δικαιωμάτων της μίας μετοχής, ήτοι 3.07% του αριθμού των μετοχών στο ΧΑ και την παροχή εξουσιοδότησεως στο Διοικητικό Συμβούλιο για τη ρύθμιση των διαδικαστικών θεμάτων και λεπτομερειών. Η τιμή διάθεσης των ως άνω μετοχών είναι η ονομαστική αξία της μετοχής την ημέρα της απόφασης της Γενικής Συνέλευσης στο πρόγραμμα. Το πρόγραμμα θα υλοποιηθεί σε μία σειρά. Η διάρκεια του Προγράμματος είναι έως το έτος 2028, υπό την έννοια ότι τα δικαιώματα που θα χορηγηθούν στους δικαιούχους του Προγράμματος με ημερομηνία παραχώρησης την 22/11/2021, δύνανται να ασκηθούν από 24/11/2024 έως 15/12/2028.

Επιπρόσθετα, η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 30/6/2022, αποφάσισε τη θέσπιση Προγράμματος δωρεάν διάθεσης κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών σε εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και σε Διευθυντικά και λοιπά επιλεγμένα Στελέχη της Εταιρείας. Αναλυτικότερα:

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε Πρόγραμμα Εφάπαξ επιβράβευσης για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Στο Πρόγραμμα υπάγονται εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικά και λοιπά επιλεγμένα Στελέχη της Εταιρείας (εφεξής οι «Δικαιούχοι»), με την μορφή της δωρεάν διάθεσης κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών στους Δικαιούχους, μέσω κεφαλαιοποίησης αποθεματικών της Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 114 Ν. 4548/2018 όπως ισχύει σήμερα, ως εφάπαξ επιβράβευση για την εισαγωγή των μετοχών της προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Το Διοικητικό Συμβούλιο, μετά την ολοκλήρωση της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών και κατόπιν λήψης σχετικής άδειας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, εφόσον απαιτείται βάσει της κείμενης νομοθεσίας, θα διαθέσει δωρεάν στους Δικαιούχους νέες μετοχές, ο αριθμός των οποίων θα ισούται με το 1% των μετοχών της Εταιρείας όπως αυτές θα έχουν διαμορφωθεί μετά την εισαγωγή της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών και πριν την απόφαση της δωρεάν χορήγησής τους, στους Δικαιούχους. Τη χρήση 1/1 - 31/12/2022 καταχωρήθηκε ως έξοδο στα ενοποιημένα αποτελέσματα ποσό ευρώ 392 χιλ. και ο υπολογισμός βασίστηκε σε υποθέσεις ποσού ευρώ 2.35 ανά μετοχή και 1,105,732 αριθμό μετοχών. Ο υπολογισμός των απομειωμένων κερδών ανά μετοχή δεν επηρεάζεται από το Πρόγραμμα Εφάπαξ Επιβράβευσης γιατί βασίζεται σε στόχους ο υπολογισμός της επίτευξης των οποίων δεν είναι εφικτός επί του παρόντος.

Η ίδια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τετραετές Πρόγραμμα Μακροχρόνιας Επιβράβευσης για εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, Διευθυντικά και λοιπά επιλεγμένα Στελέχη της Εταιρείας (εφεξής οι «Δικαιούχοι»), με τη μορφή χορήγησης δωρεάν κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών στους Δικαιούχους για την επίτευξη συγκεκριμένων στόχων και εφόσον ολοκληρωθεί η εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Επειδή ο αριθμός των εν λόγω μετοχών θα καθοριστεί από το Διοικητικό Συμβούλιο και εφόσον έχουν επιτευθεί οι στόχοι του Προγράμματος, δεν είναι εφικτός, επί του παρόντος ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των δικαιωμάτων δωρεάν διάθεσης μετοχών και συνεπώς δεν υπήρξε επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της 31/12/2022.

7. Πληροφορίες για την προβλεπόμενη εξέλιξη του Ομίλου

Το 2022 έχει ξεκινήσει με θετικές προοπτικές για την ελληνική οικονομία η οποία αναμένεται να συνεχίσει να ανακάμπτει από τα χαμηλά επίπεδα των τελευταίων ετών εξαιτίας της παρατεταμένης ύφεσης την οποία ακολούθησε η περίοδος της πανδημίας. Η σημαντική συνεισφορά του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθετικότητας (RRF), ο οποίος εκτιμάται ότι στα επόμενα χρόνια θα συνεισφέρει πάνω από ποσό ευρώ 30 δις συνολικά μέσω επιχορηγήσεων και δανείων με ευνοϊκούς όρους (ποσό ευρώ 13 δις αφορούν ιδιωτικό τομέα και 18 δις επενδύσεις δημοσίου) ενισχύοντας τις ελληνικές τράπεζες και ευρύτερα την ελληνική οικονομία.

Κρίσιμα θέματα όπως οι πληθωριστικές πιέσεις που προέρχονται κυρίως από την ενεργειακή κρίση, οι διαταραχές στις εφοδιαστικές αλυσίδες, η εξέλιξη της πανδημίας, καθώς και οι πρόσφατες γεωπολιτικές

εξελιξεις με επίκεντρο την Ουκρανία, αναμένεται να παραμείνουν στην πρώτη γραμμή του ενδιαφέροντος και να κρίνουν την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας κατά τη διάρκεια του β' εξαμήνου 2022.

Όσον αφορά τις εξελίξεις στην Ουκρανία, ο Όμιλος δηλώνει ότι δεν έχει θυγατρικές, μητρική ή συνδεδεμένες εταιρείες με έδρα τη Ρωσία ή την Ουκρανία, ούτε σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη από την Ρωσία ή την Ουκρανία. Επίσης, ο Όμιλος δηλώνει ότι δεν έχει σημαντικούς πελάτες ή προμηθευτές ή υπεργολάβους ή συνεργάτες από τη Ρωσία ή την Ουκρανία, ούτε διατηρεί αποθηκευτικούς χώρους με εμπορεύματα στις χώρες Ρωσία ή Ουκρανία. Ο Όμιλος δηλώνει ότι δε διατηρεί λογαριασμούς ούτε έχει δάνεια με Ρώσικες Τράπεζες. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και είναι έτοιμη να λάβει όλα τα απαιτούμενα μέτρα για την αντιμετώπιση τυχόν συνεπειών στις λειτουργικές της δραστηριότητες.

Ο Όμιλος συνεχίζει να υλοποιεί το επενδυτικό του πρόγραμμα σε όλους τους κλάδους που δραστηριοποιείται, κυρίως στις επενδύσεις ακινήτων και διαχείρισης εμπορικών κέντρων όπου εκτιμάται ότι υπάρχουν περιθώρια επέκτασης στις παρούσες συνθήκες.

Την 20/7/2022, η εταιρεία FOURLIS A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ υπέγραψε συμφωνητικό για πώληση μετοχών ποσοστού 8.11% της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ στην AUTOHELLAS ΑΤΕΕ. Ταυτόχρονα, η AUTOHELLAS ΑΤΕΕ απέκτησε το δικαίωμα να συμμετάσχει σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, με εισφορά σε είδος. Μέχρι την 31/12/2022 η AUTOHELLAS ΑΤΕΕ δεν είχε εξασκήσει το δικαίωμά της. Μετά την ολοκλήρωση των ανωτέρω ενεργειών, εφόσον εξασκήσει το δικαίωμα της, η AUTOHELLAS ΑΤΕΕ θα κατέχει το 12% περίπου του μετοχικού κεφαλαίου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, ενώ το υπόλοιπο θα ανήκει στον Όμιλο FOURLIS μέσω των θυγατρικών του. Συγκεκριμένα:

- Η TRADE LOGISTICS ΑΒΕΕ, θυγατρική εταιρεία του Ομίλου FOURLIS, πώλησε στην AUTOHELLAS ΑΤΕΕ 7,035,000 μετοχές της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, που αντιστοιχεί σε ποσοστό 56% επί του αριθμού των μετοχών που κατείχε, έναντι ποσού ευρώ 15,000,226.65.
- Ταυτόχρονα η AUTOHELLAS ΑΤΕΕ αποκτά το δικαίωμα να συμμετάσχει σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, με εισφορά σε είδος ακινήτου της έως τις 30/4/2023. Σε περίπτωση εξασκήσεως του δικαιώματος από την AUTOHELLAS ΑΤΕΕ, η TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ θα προχωρήσει σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της με έκδοση νέων μετοχών, έτσι ώστε το συνολικό ποσό της αύξησης (ονομαστικό και υπέρ το άρτιο) να είναι περίπου 8,000,000 ευρώ. Η αύξηση αυτή θα καλυφθεί αποκλειστικά από την AUTOHELLAS ΑΤΕΕ, κατόπιν λήψης της απαιτούμενης από το νόμο έγκρισης από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, μέσω εισφοράς σε είδος ακινήτου, και συγκεκριμένα οικοπέδου 45,408.04 τ.μ. εντός Επιχειρηματικού Πάρκου στην περιοχή Βαμβακιάς του Δήμου Ελευσίνας μετά του επ' αυτού συγκροτήματος επαγγελματικών κτηρίων και εμπορικών αποθηκών επί του οποίου η TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ θα αναπτύξει σύγχρονο κέντρο Logistics.

Τα εμπορικά πάρκα αποτελούν σήμερα την ισχυρότερη τάση στις νέες αναπτύξεις λιανικού εμπορίου

παγκοσμίως, καθώς οι καταναλωτές έχοντας στη διάθεσή τους λιγότερο διαθέσιμο χρόνο αλλά και στη μετά Covid εποχή θα αναζητούν συνεχώς εύκολη, ασφαλή και άμεση πρόσβαση σε αγορές και υπηρεσίες. Σκοπός της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ είναι να δραστηριοποιηθεί αμιγώς σε ακίνητα λιανικής αγοράς μεγάλης επιφάνειας («Big Boxes») και υποδομών ηλεκτρονικού εμπορίου, μέσω της απόκτησης νέων ακινήτων και εκτός Ομίλου, δημιουργώντας ένα χαρτοφυλάκιο υψηλής ποιότητας και απόδοσης.

Η «Ακεραιότητα», ο «Αλληλοσεβασμός» και η «Αποτελεσματικότητα», αποτελούν τις αξίες μέσω των οποίων ο Όμιλος επιδιώκει να επιτυγχάνει τους στόχους του.

8. Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει ο Όμιλος

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την Οικονομική Διεύθυνση με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Οικονομική Διεύθυνση προσδιορίζει, εκτιμά και αντισταθμίζει τους κινδύνους. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει γραπτές οδηγίες και κατευθύνσεις για τη γενική διαχείριση των κινδύνων καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων.

Ο Όμιλος έχει υιοθετήσει την μεθοδολογία “Enterprise Risk Management” (ERM) η οποία διευκολύνει και επιτρέπει στην οργάνωση τον εντοπισμό, την αξιολόγηση και τη διαχείριση κινδύνων μέσω μιας δομημένης προσέγγισης. Η μεθοδολογία βασίζεται στο πλαίσιο COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) ERM, το οποίο παρέχει κατευθύνσεις για τον τρόπο ενσωμάτωσης πρακτικών ERM και αποτυπώνει τις αρχές εφαρμογής τους. Στο πλαίσιο αυτό εντοπίστηκαν και αξιολογήθηκαν κίνδυνοι οι οποίοι καταγράφηκαν στο αρχείο τήρησης κινδύνων (Risk Register) της Εταιρείας.

Οι Παράγοντες Κινδύνου που αφορούν ειδικά την Εταιρεία ή/και τον Όμιλο και που ενδέχεται να επηρεάσουν τις δραστηριότητες, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις προοπτικές της, συνοψίζονται ως ακολούθως:

8.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με Μακροοικονομικές Συνθήκες και Συνθήκες Αγοράς Ακινήτων

8.1.1 Μία παρατεταμένη οικονομική ύφεση, τόσο στην Ελλάδα όσο και σε άλλες χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος, ως συνέπεια επίδρασης γεγονότων όπως για παράδειγμα η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19 ή άλλων μακροοικονομικών και γεωπολιτικών εξελίξεων, η οποία θα οδηγούσε σε μείωση των εσόδων από μισθώματα ή στη μείωση των εύλογων αξιών των ακινήτων του Ομίλου, θα μπορούσε να έχει ουσιαστική δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση του Ομίλου.

Τα έσοδα του Ομίλου κατά την περίοδο 1/1 – 31/12/2022 προκύπτουν κατά 68% από τη δραστηριότητα στην Ελλάδα και κατά 32% από τις άλλες χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης που αναλύεται σε 17% από την Βουλγαρία και σε 15% από την Κύπρο. Ως εκ τούτου η επιχειρηματική και γενική οικονομική κατάσταση του Ομίλου επηρεάζεται άμεσα και σημαντικά από τις μακροοικονομικές εξελίξεις της Ελλάδας

και των εν λόγω χωρών της Νοτιοανατολικής Ευρώπης, αλλά και γενικότερα από τις οικονομικές προοπτικές της Ε.Ε. και της Ευρωζώνης, οι οποίες είναι άμεσα συνυφασμένες με την πορεία της πανδημίας και τις γεωπολιτικές εξελίξεις, την ομαλοποίηση των προβλημάτων στις παγκόσμιες αλυσίδες εφοδιασμού, καθώς και τον περιορισμό των πληθωριστικών πιέσεων.

Αναφορικά με την ελληνική οικονομία για το 2022, σημειώνεται ότι το ΑΕΠ αναμένεται να καταγράψει αύξηση κατά 5,7%, λόγω της αύξησης των εξαγωγών, του τουρισμού, της ανόδου του ακαθάριστου σχηματισμού πάγιου κεφαλαίου και της ανάκαμψης της ιδιωτικής κατανάλωσης. Για το 2022, οι προοπτικές για την οικονομία και το χρηματοπιστωτικό τομέα αναπόφευκτα περιβάλλονται από νέες, μεγάλες αβεβαιότητες. Οι εξελίξεις στην Ουκρανία μετά την ρωσική στρατιωτική εισβολή, δημιουργούν γεωπολιτική αστάθεια με μακροοικονομικές συνέπειες οι οποίες είναι πιθανό να επηρεάσουν περαιτέρω την τιμή της ενέργειας και των πρώτων υλών αλλά και τα επίπεδα του πληθωρισμού, ιδιαίτερα αν κλιμακωθούν ή ακόμη παραταθούν για μεγάλο χρονικό διάστημα. Η υψηλή εξάρτηση της ελληνικής οικονομίας από εισαγωγές ενέργειας, σε συνδυασμό με τις πρωτοφανείς αυξήσεις των τιμών φυσικού αερίου και πετρελαίου, καθιστούν τις επιπτώσεις της τρέχουσας ενεργειακής κρίσης ιδιαίτερα δυσμενείς για το σύνολο της οικονομίας. Η αγοραστική δύναμη των νοικοκυριών, ιδιαίτερα των πιο ευάλωτων, περιορίζεται, ενώ ευρύτερες επιπτώσεις προκαλούνται στο πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών από τον υψηλό πληθωρισμό. Το υψηλό κόστος ενέργειας υποσκάπτει την ανταγωνιστικότητα των ελληνικών επιχειρήσεων, ενώ οι κίνδυνοι για την οικονομία από την αναμενόμενη σύσφιξη της νομισματικής πολιτικής και τις πιέσεις στο ισοζύγιο τρεχουσών συναλλαγών και στο δημοσιονομικό ισοζύγιο δεν επιτρέπουν τον εφησυχασμό της οικονομικής πολιτικής.¹

Εντούτοις, παρά το αυξημένο ενεργειακό κόστος και ενώ τα σημάδια από την πανδημία είναι ακόμη ορατά, υπάρχουν άλλοι παράγοντες εξακολουθούν να επιδρούν θετικά, μεταξύ των οποίων η αύξηση της απασχόλησης και η προηγούμενη συσσώρευση αποταμιεύσεων, η χρηματοδότηση επιχειρηματικών σχεδίων μέσω του ΝΓΕΥ και η συνεχιζόμενη αύξηση των εξαγωγών, που αποτελούν τους κύριους μοχλούς της ανάκαμψης². Σημειώνεται ότι, το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο προβλέπει ανάκαμψη της οικονομίας της Ελλάδας με ρυθμό ανάπτυξης 3,5% το 2022³. Αντιστοίχως, σύμφωνα με τις χειμερινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής⁴, το πραγματικό ΑΕΠ αναμένεται να αυξηθεί κατά 5,5% το 2022 ενώ το 2023 κατά 1,2%. Σε περίπτωση που οι εν λόγω προβλέψεις ανάκαμψης δεν επιβεβαιωθούν και

¹ Πηγή: Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος, Η ενεργειακή κρίση και η ελληνική οικονομία, Σεπτέμβριος 2022 <https://oe-e.gr/wp-content/uploads/2022/09/%CE%97-%CE%B5%CE%BD%CE%B5%CF%81%CE%B3%CE%B5%CE%B9%CE%B1%CE%BA%CE%B7%CC%81-%CE%BA%CF%81%CE%B9%CC%81%CF%83%CE%B7-%CE%BA%CE%B1%CE%B9-%CE%B7-%CE%B5%CE%BB%CE%BB%CE%B7%CE%BD%CE%B9%CE%BA%CE%B7%CC%81-%CE%BF%CE%B9%CE%BA%CE%BF%CE%BD%CE%BF%CE%BC%CE%B9%CC%81%CE%B1.pdf>

² Πηγή: <https://www.bankofgreece.gr/ekdoseis-ereyna/ekdoseis/ekthesh-dioikthh>

³ Πηγή: Greece: IMF Staff Concluding Statement of the 2022 Article IV Consultation Mission (March 31, 2022) <https://www.imf.org/en/News/Articles/2022/06/21/pr22218-greece-imf-executive-board-concludes-2022-article-iv-consultation>

⁴ Πηγή: European Economic Forecast, https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/greece/economic-forecast-greece_en

λάβει χώρα επιδείνωση του οικονομικού κλίματος στην Ελλάδα ή επέλθει συρρίκνωση του ΑΕΠ, αντίθετα με τις προβλέψεις, για παράδειγμα λόγω επέλευσης νέου κύματος της πανδημίας, συμπεριλαμβανομένων τυχόν νέων μέτρων καταβολής μειωμένων μισθωμάτων ή/και διεύρυνσης των δικαιούχων της μείωσης αυτής, ενδέχεται να υπάρξει σημαντική μείωση των ταμειακών ροών του Ομίλου και της εύλογης αξίας των ακινήτων του, με συνέπεια να επηρεαστεί δυσμενώς η επιχειρηματική δραστηριότητα, η χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα του Ομίλου.

Σύμφωνα με τις προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, το ΑΕΠ της Ευρωζώνης θα αυξηθεί κατά 3,5% το 2022 και κατά 0,9% το 2023⁵. Ωστόσο οι κίνδυνοι για τις οικονομικές προοπτικές της ευρωζώνης είναι υψηλοί και σχετίζονται ενδεικτικά με τις γεωπολιτικές εξελίξεις, την υιοθέτηση μιας πιο περιοριστικής νομισματικής πολιτικής, το υψηλό δημόσιο και ιδιωτικό χρέος συσσωρευμένο κατά τη διάρκεια της πανδημίας και την αύξηση του ενεργειακού κόστους και του κόστους των υλικών. Σημειώνεται ότι οι πρόσφατες γεωπολιτικές εξελίξεις επιδρούν αρνητικά στην πορεία του γενικού πληθωρισμού, τροφοδοτούν τις πληθωριστικές προσδοκίες και επηρεάζουν αρνητικά τις καταναλωτικές και επενδυτικές αποφάσεις, επιβραδύνοντας την αναπτυξιακή δυναμική⁶. Σύμφωνα με τις χειμερινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ο πληθωρισμός της Ευρωζώνης αναμένεται για το 2022 να ανέλθει στα επίπεδα του 8,4% και κατά 5,6% το 2023.

Οποιαδήποτε μελλοντική επιδείνωση των οικονομικών και πολιτικών συνθηκών σε χώρες μέλη της Ε.Ε. και της Ευρωζώνης, θα μπορούσε να έχει δυσμενείς επιπτώσεις στην ελληνική οικονομία και, συνεπώς, και στην εγχώρια οικονομική δραστηριότητα. Για την Ελλάδα, η κρίση αυτή αποτελεί το τρίτο σκέλος μιας δυσμενούς συγκυρίας, μετά από την οικονομική κρίση και την πανδημία COVID-19, ενώ οι επιπτώσεις από την εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία έχουν επηρεάσει τις προοπτικές για την ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας και εντείνουν τις προκλήσεις για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα. Επίσης, σε παγκόσμιο επίπεδο, η αύξηση φαινομένων προστατευτισμού λόγω γεωπολιτικών εντάσεων, της προσφυγικής κρίσης, της τρομοκρατίας, ή και πολιτικών αλλαγών, θα μπορούσε να έχει σημαντικές επιπτώσεις, ιδιαίτερα στους τομείς του εμπορίου, των επενδύσεων, του τραπεζικού και χρηματοοικονομικού τομέα. Όλα τα παραπάνω, αποτελούν σύνθετα ενδεχόμενα των οποίων η επίδραση είναι ιδιαίτερος δύσκολο να εκτιμηθεί εκ των προτέρων. Ωστόσο μια μελλοντική επιδείνωση των οικονομικών και πολιτικών συνθηκών τόσο σε επίπεδο Ευρωζώνης όσο και σε παγκόσμιο επίπεδο, θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τις δραστηριότητες του Ομίλου.

Αναλυτικότερα, σε περιόδους οικονομικής αβεβαιότητας, οι μισθωτές τείνουν να αναζητούν προς μίσθωση μικρότερο αριθμό επαγγελματικών ακινήτων ή/και επηρεάζεται η ικανότητά τους να καταβάλουν μισθώματα. Ενδεικτικά, η ικανότητά τους να καταβάλλουν μισθώματα θα μπορούσε να επηρεαστεί αρνητικά από τις υψηλές τιμές ενέργειας και την αύξηση του πληθωρισμού τα οποία

⁵ Πηγή: European Economic Forecast, https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/greece/economic-forecast-greece_en

⁶ Πηγή: <https://www.bankofgreece.gr/ekdoseis-ereyna/ekdoseis/ekthesh-dioikhth>

περιορίζουν το πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών για κατανάλωση και αυξάνουν το κόστος παραγωγής και το μεταφορικό κόστος για τις επιχειρήσεις. Επιπλέον, καθώς η Ελλάδα είναι σχετικά μικρή αγορά, το φάσμα δυνητικών φερέγγυων μισθωτών είναι περιορισμένο και η Εταιρεία ενδέχεται, κατά συνέπεια, να αντιμετωπίσει δυσκολίες κατά την εκ νέου μίσθωση τυχόν κενών χώρων, ιδίως σε περίπτωση οικονομικής αβεβαιότητας. Επιπλέον, σε περίπτωση ύφεσης, οι μισθωτές ενδέχεται να επιδιώξουν την επαναδιαπραγμάτευση των όρων της μίσθωσής τους προκειμένου να μειώσουν το κόστος ή να εκκενώσουν χώρους που δεν χρησιμοποιούνται. Σημαντικά έξοδα που σχετίζονται με κάθε ακίνητο, όπως οι φόροι ακίνητης περιουσίας, η συμμόρφωση με νέους κανονισμούς, οι χρεώσεις υπηρεσιών έργων και τα κόστη ανακαίνισης και συντήρησης γενικά δεν μειώνονται αναλογικά με οποιαδήποτε μείωση των εσόδων από μισθώματα από το εκάστοτε ακίνητο. Εάν τα έσοδα από τη μίσθωση ενός ακινήτου μειωθούν, ενώ το σχετικό κόστος δεν μειωθεί, το περιθώριο κέρδους του Ομίλου θα μειωθεί.

8.1.2 Οι αξίες των ακινήτων του Ομίλου υπόκεινται σε απρόβλεπτες διακυμάνσεις των οικονομικών συνθηκών και των συνθηκών της αγοράς ακινήτων. Τυχόν σημαντικές αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύνανται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση του Ομίλου.

Το Χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου κατά την 31/12/2022 περιλαμβάνει i) εμπορικά πάρκα και εμπορικά καταστήματα μεγάλης επιφάνειας (big boxes) αντιπροσωπεύοντας το 86,9% με βάση τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία και 86,4% με βάση τα Ετησιοποιημένα Μισθώματα και ii) logistics τα οποία αντιπροσωπεύουν το 13,1% με βάση τη συνολική Εκτιμηθείσα Αξία και 13,6% με βάση τα Ετησιοποιημένα Μισθώματα. Επιπλέον, σημειώνεται ότι τα τρία σημαντικότερα ακίνητα του Ομίλου (ακίνητο Θεσσαλονίκης (IKEA), ακίνητο Σόφιας (IKEA Βουλγαρίας) και εμπορικό πάρκο FLORIDA1), κατά την 31.12.2022, αντιστοιχούν σε ποσοστό 51,5% σε όρους Εκτιμηθείσας Αξίας και σε 52,7% σε όρους Ετησιοποιημένου Μισθώματος.

Οι αξίες των επαγγελματικής (εμπορικής) χρήσης ακινήτων εξαρτώνται από τις τρέχουσες τιμές μίσθωσης και τα ποσοστά πληρότητας, την προοπτική αύξησης των μισθώσεων, τη διάρκεια της μίσθωσης, τη φερεγγυότητα των μισθωτών και τις αποδόσεις αντίστοιχων ακινήτων (οι οποίες, με τη σειρά τους, αποτελούν συνάρτηση των επιτοκίων, της διάθεσης της αγοράς για επενδύσεις σε ακίνητα εν γένει και σε σχέση με το εκάστοτε συγκεκριμένο ακίνητο), καθώς και από τη φύση, την τοποθεσία και την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Τα έσοδα από μισθώματα και οι αξίες των εμπορικών ακινήτων επηρεάζονται, επίσης, από παράγοντες εγγενείς στην κάθε τοπική αγορά, συμπεριλαμβανομένου του επιπέδου της προσφοράς και της ζήτησης για εμπορικά ακίνητα, συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων υπό ανάπτυξη που δεν έχουν ακόμη ολοκληρωθεί, τις ανάγκες των μισθωτών και των δυνητικών μισθωτών ως προς τους προς εκμίσθωση χώρους, της διαθεσιμότητας πίστωσης και των μεταβολών στη νομοθεσία (τόσο εθνική, όσο και διεθνή), συμπεριλαμβανομένης εκείνης που διέπει τη χρήση ακινήτων, τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τη φορολογία.

Γενικότερα, το χαρτοφυλάκιο είναι εκτεθειμένο σε διακυμάνσεις στην προσφορά και τη ζήτηση στην αγορά ακινήτων, οι οποίες είναι συνήθως φύσει κυκλικές, δύσκολα προβλέψιμες και επηρεάζονται από τη συνολική κατάσταση της οικονομίας. Σε περίπτωση που οι τάσεις που επικρατήσουν στην αγορά ακινήτων δεν είναι ευνοϊκές για το χαρτοφυλάκιο, τότε ενδέχεται να οδηγήσουν σε μείωση της εμπορικής αξίας ορισμένων ακινήτων του χαρτοφυλακίου ή/και αυξημένα κόστη για τη μετατροπή/προσαρμογή αυτών ή/και αδυναμία της Εταιρείας να αποκτήσει ακίνητα που ανταποκρίνονται στις επικρατούσες τάσεις, λόγω του αυξημένου ανταγωνισμού και της περιορισμένης προσφοράς.

Αναφορικά με τις πρόσφατες τάσεις που επικράτησαν και αναμένονται στην αγορά ακινήτων συνοπτικά αναφέρονται τα ακόλουθα ανά κύρια κατηγορία ακινήτου:

i) Εμπορικά Πάρκα: Τα εμπορικά πάρκα αποτελούν σήμερα την ισχυρότερη τάση στις νέες αναπτύξεις λιανικού εμπορίου παγκοσμίως, καθώς οι καταναλωτές έχοντας στη διάθεσή τους λιγότερο διαθέσιμο χρόνο αλλά και στη μετά COVID-19 εποχή θα αναζητούν συνεχώς εύκολη, ασφαλή και άμεση πρόσβαση σε αγορές και υπηρεσίες. Σκοπός της Εταιρείας είναι να δραστηριοποιηθεί αμιγώς σε ακίνητα λιανικής αγοράς μεγάλης επιφάνειας («Big Boxes») και υποδομών ηλεκτρονικού εμπορίου, μέσω της απόκτησης νέων ακινήτων, δημιουργώντας ένα χαρτοφυλάκιο υψηλής ποιότητας και απόδοσης.

ii) Logistics: Στον τομέα των logistics, η ραγδαία ανάπτυξη της εφοδιαστικής δραστηριότητας τα τελευταία χρόνια, εν μέρει συνδέεται με την επέκταση του ηλεκτρονικού εμπορίου και αναμένεται να συνεχιστεί, καθώς το ηλεκτρονικό εμπόριο ενισχύεται περαιτέρω, ενώ η εμπιστοσύνη των καταναλωτών ολοένα και αυξάνεται.

Σημειώνεται ότι όταν οι εύλογες αξίες των ακινήτων υποχωρούν, η Εταιρεία εμφανίζει ζημιές από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Την 31/12/2022, ο Όμιλος εμφάνισε καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ύψους ευρώ 13.575 χιλ. Εάν οι συνθήκες της αγοράς και οι τιμές συγκρίσιμων εμπορικών ακινήτων είναι δυσμενείς στο μέλλον, μπορεί να εμφανιστούν ζημιές από την επανεκτίμηση των ακινήτων.

Αν τα καθαρά έσοδα του Ομίλου από μισθώματα μειωθούν, ο Όμιλος θα έχει λιγότερα ταμειακά διαθέσιμα για να εξυπηρετήσει και να αποπληρώσει τις υποχρεώσεις του και η αξία των ακινήτων του θα υποχωρούσε περαιτέρω, γεγονός που θα είχε αρνητικό αντίκτυπο στα κέρδη του Ομίλου. Επιπλέον, σημαντικά έξοδα που σχετίζονται με κάθε ακίνητο, όπως οι φόροι ακίνητης περιουσίας, η συμμόρφωση με νέους κανονισμούς, οι χρεώσεις υπηρεσιών έργων και τα κόστη ανακαίνισης και συντήρησης γενικά δεν μειώνονται αναλογικά με οποιαδήποτε μείωση των εσόδων από μισθώματα από το εν εκάστοτε ακίνητο. Εάν τα έσοδα από την μίσθωση ενός ακινήτου μειωθούν ενώ το σχετικό κόστος δεν μειωθεί, το περιθώριο κέρδους της Εταιρείας θα μειωθεί. Κάθε σημαντική επιδείνωση των οικονομικών συνθηκών ή των συνθηκών στις ευρωπαϊκές αγορές ακινήτων, η οποία συμβάλλει στη μείωση των εσόδων από μισθώματα ή στη μείωση των εμπορικών αξιών, θα μπορούσε να έχει ουσιαστική δυσμενή επίπτωση στη ρευστότητα του Ομίλου, την επιχειρηματική του δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα χρήσης του.

8.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Δραστηριότητα του Ομίλου

8.2.1 Τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών με όρους δυσμενέστερους για τον Όμιλο, ιδίως στην περίπτωση των κυριότερων μισθωτών (σε επίπεδο Ετησιοποιημένου Μισθώματος), ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων του Ομίλου.

Ο Όμιλος, κατά την 31.12.2022, διαθέτει δέκα (10) ακίνητα που αφορούν σε εμπορικά πάρκα, εμπορικά καταστήματα μεγάλης επιφάνειας (big boxes) και logistics συνολικής Μεικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας 242 χιλ. τ.μ., οκτώ από τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα, ένα στην Κύπρο και ένα στη Βουλγαρία. Η εύλογη αξία τους την 31.12.2022 ανερχόταν σε ευρώ 288,762 χιλ. σύμφωνα με σχετική εκτίμηση των Ανεξάρτητων Εκτιμητών. Η πληρότητα του Χαρτοφυλακίου ανέρχεται σε 99,14% και η σταθμισμένη μέση υπολειπόμενη διάρκεια των μισθωτικών συμβάσεων του Ομίλου κατά την 31.12.2022, λαμβάνοντας υπόψη όλα τα μονομερή δικαιώματα παράτασης των μισθωτών, ανέρχεται σε 22,1 έτη, ενώ μη λαμβάνοντας τα δικαιώματα παράτασης υπόψη, ανέρχεται σε 12,7 έτη.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στο ενδεχόμενο αναπροσαρμογής (μείωσης) των μισθωμάτων, είτε κατόπιν διαπραγμάτευσης, είτε μέσω δικαστικών ενεργειών των μισθωτών αυτών, ή μέσω έκτακτων νομοθετικών ρυθμίσεων, που υιοθετούνται στο πλαίσιο των μέτρων στήριξης που λαμβάνονται λόγω της πανδημίας COVID-19 ή του υψηλού πληθωρισμού και της μείωσης της αγοραστικής δύναμης των καταναλωτών, καθώς και στο ενδεχόμενο καταγγελίας των εν λόγω μισθωτικών συμβάσεων από τους εν λόγω μισθωτές ή μη ανανέωσής τους κατά το χρόνο λήξης της διάρκειάς τους, ενώ, στην περίπτωση αυτή, δεν μπορεί να υπάρξει διαβεβαίωση ότι η Εταιρεία θα εξευρεί έγκαιρα και με εύλογους εμπορικούς όρους, κατάλληλους νέους μισθωτές.

Τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων ή/και μείωση του καταβαλλόμενου μισθώματος μέσω επαναδιαπραγμάτευσης των όρων των μισθωτικών συμβάσεων ή μέσω δικαστικών ενεργειών ή δύναμι νομοθετικών μέτρων ή/και καταγγελία από τους μισθωτές ή μη ανανέωση των μισθώσεων με αυτούς, ιδίως στην περίπτωση των κυριότερων μισθωτών, ενδέχεται να οδηγήσει σε μείωση εσόδων του Ομίλου, καθώς και σε μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, και κατ' επέκταση να επηρεαστούν ουσιαδώς αρνητικά τα λειτουργικά αποτελέσματα και η χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

8.2.2 Η διεύρυνση του χαρτοφυλακίου του Ομίλου ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες ως προς την απόκτηση ή/και την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων. Τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέλιξη ή/και εξέταση, ο Όμιλος να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη με ενδεχόμενο να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου.

Ο Όμιλος στοχεύει στην ενίσχυση και τον εμπλουτισμό του Χαρτοφυλακίου. Στρατηγική της Εταιρείας είναι να εξειδικευτεί και να επικεντρωθεί στην ανάπτυξη εμπορικών πάρκων, εμπορικών καταστημάτων

μεγάλης επιφάνειας (big boxes) και κέντρων Logistics νέας γενιάς. Γεωγραφικά ο Όμιλος επικεντρώνεται κυρίως στην αγορά της Ελλάδας, ενώ εξετάζονται και επιλεγμένες επενδυτικές προτάσεις σε χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης.

Η διεύρυνση του χαρτοφυλακίου του Ομίλου ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες, τόσο ως προς την απόκτηση όσο και την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων. Παράγοντες που ενδέχεται να επηρεάσουν τα παραπάνω είναι ιδίως η καθυστέρηση ή η αδυναμία ανεύρεσης κατάλληλων επενδύσεων που να πληρούν τα επενδυτικά κριτήρια και να ικανοποιούν την επενδυτική πολιτική και στρατηγική του Ομίλου, η ικανότητα να ολοκληρωθούν ταχέως και επιτυχώς τυχόν αδειοδοτήσεις, κατασκευές ή ανακαινίσεις, με αντίκτυπο στην έγκαιρη και επιτυχή σύναψη συμφωνιών μίσθωσης και στα διαχειριστικά κόστη.

Οι συνθήκες της αγοράς ενδέχεται να επιδεινωθούν με αποτέλεσμα ο Όμιλος να μην είναι σε θέση να αποκτήσει νέες ιδιοκτησίες ή να προχωρήσει στην ανάπτυξη υφιστάμενων ή νέων ακινήτων. Η αδυναμία ολοκλήρωσης οποιασδήποτε εξαγοράς ή η πραγματοποίηση εξαγορών με όρους που μπορεί να είναι σημαντικά δυσμενέστεροι από αυτούς που αναμένονταν ή η καθυστέρηση ανάπτυξης ακινήτων ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά την επιχειρηματική δραστηριότητα και τα αποτελέσματα του Ομίλου.

Επιπρόσθετα, αναφορικά με την απόκτηση νέων ακινήτων, ο Όμιλος αντιμετωπίζει ανταγωνισμό και υπάρχει περιορισμένη προσφορά ακινήτων που διατίθενται προς πώληση στην Ελλάδα. Οι ανταγωνιστές της Εταιρείας περιλαμβάνουν θεσμικούς επενδυτές και άλλες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, συμπεριλαμβανομένων ξένων και διεθνών οντοτήτων. Οι ανταγωνιστές μπορεί να είναι σε θέση να δημιουργήσουν περισσότερες σχέσεις, να εντοπίσουν περισσότερα ακίνητα ή να υποβάλουν προσφορά ανταγωνιστική προς τον Όμιλο, αυξάνοντας έτσι τις τιμές που ο Όμιλος πρέπει να καταβάλει για την απόκτηση των ακινήτων. Επιπλέον, οι ανταγωνιστές ενδέχεται να έχουν υψηλότερη ανοχή στον κίνδυνο, πιο ευέλικτο κανονιστικό πλαίσιο, διαφορετικές εκτιμήσεις κινδύνου ή πρόσβαση σε διάφορες πηγές χρηματοδότησης, οι οποίες θα μπορούσαν να τους επιτρέψουν να εξετάσουν ευρύτερη ποικιλία επενδύσεων με διαφορετική βάση κόστους.

Όλα τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέλιξη ή/και εξέταση, ο Όμιλος να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη με ενδεχόμενο να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου.

8.2.3 Η αποτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας ενέχει υποκειμενικότητα, είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων και παρουσιάζει διακυμάνσεις. Ως εκ τούτου, ενδεχόμενες σημαντικές αρνητικές μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου στο μέλλον θα επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Ο Νόμος ΑΕΕΑΠ απαιτεί την αποτίμηση των επενδύσεων του Ομίλου την 30η Ιουνίου και την 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, και κάθε αύξηση ή μείωση της αξίας αυτών των στοιχείων καταγράφεται σαν κέρδος ή ζημία λόγω επανεκτίμησης στα αποτελέσματα χρήσης για την περίοδο κατά

την οποία πραγματοποιείται η επανεκτίμηση. Ως αποτέλεσμα, μπορεί ο Όμιλος να έχει σημαντικά μη ταμειακά κέρδη ή ζημίες σε διαφορετικές περιόδους, ανάλογα με την αλλαγή στην εύλογη αξία των ακινήτων της, ανεξαρτήτως αν τα συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία έχουν πωληθεί ή όχι.

Οι Ανεξάρτητοι Εκτιμητές, κατά την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων του Ομίλου και των ακινήτων προς απόκτηση, χρησιμοποιούν συγκεκριμένες διεθνώς αποδεκτές μεθόδους εκτίμησης των ακινήτων, αλλά αυτές οι μέθοδοι είναι περίπλοκες και ενδεχομένως να βασίζονται σε πληροφόρηση η οποία δεν είναι άμεσα διαθέσιμη, θα πρέπει να εκτιμηθεί και ενδέχεται να τροποποιηθεί σε σύντομο χρονικό διάστημα. Κάθε εκτίμηση υπόκειται σε ένα βαθμό αβεβαιότητας και προκύπτει βάσει υποθέσεων και μεθοδολογιών, οι οποίες ενδέχεται να αποδειχθούν ανακριβείς, ειδικότερα σε περιόδους αστάθειας, χαμηλής ροής συναλλαγών ή περιορισμένης δυνατότητας δανεισμού στην αγορά ακινήτων.

Σύμφωνα με τους ορκωτούς εκτιμητές ακινήτων "SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.", κατά την ημερομηνία εκτίμησης υπήρχε επαρκής όγκος συναλλαγών και συγκριτικά στοιχεία για να βασιστούν οι εκτιμήσεις τους.

Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν και αναλύθηκαν στις εκθέσεις εκτίμησης (τιμές μισθωμάτων/πώλησης, αποδόσεις) προέρχονται από διάφορες πηγές και πρόσφατα δεδομένα της ελληνικής κτηματαγοράς και από τη γενικότερη χρηματοοικονομική πληροφόρηση και είναι με βάση τις τρέχουσες συνθήκες προσαρμοσμένα ώστε να αντικατοπτρίζουν τις γενικότερες οικονομικές τάσεις και τα χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου ακινήτου κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Ωστόσο, επισημαίνουν ότι ενώ το ασταθές οικονομικό περιβάλλον λόγω των γεωπολιτικών κινδύνων που αναφύονται από τον πόλεμο στην Ουκρανία σε συνδυασμό με τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η εφοδιαστική αλυσίδα τα οποία έχουν οδηγήσει σε ανατιμήσεις του κόστους των αγαθών, της ενέργειας και των υπηρεσιών, επηρεάζει παγκοσμίως σε ένα βαθμό τις αγορές και δημιουργεί πληθωριστικές πιέσεις, σημειώνουν ότι, κατά την ημερομηνία εκτίμησης, οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον κανονικά παρουσιάζοντας ικανοποιητική δραστηριότητα, με αρκετές συναλλαγές να πραγματοποιούνται οι οποίες οδηγούν σε επαρκή όγκο συγκριτικών στοιχείων και κατά συνέπεια συμβάλλουν στην στήριξη των αποφάσεών τους ως προς τη διαμόρφωση απόψεων για την αξία των ακινήτων. Το κόστος του κρατικού δανεισμού της χώρας βελτιώνεται αλλά ακόμη παραμένει υψηλότερο των άλλων οικονομιών της Ευρώπης. Οι Ελληνικές τράπεζες έχουν επιλύσει σημαντικά θέματα σε σχέση με μη εξυπηρετούμενα δάνεια (NPLs) τα οποία μέχρι πρότινος δημιουργούσαν σημαντικά θέματα διαχείρισης και πιθανών κινδύνων. Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να κινούνται ταχέως ως αντίδραση στις αλλαγές εξαιτίας των γεωπολιτικών κινδύνων που προκύπτουν από τη σύγκρουση στην Ουκρανία μαζί με τις διακοπές εφοδιασμού, την ενεργειακή κρίση και τις πληθωριστικές πιέσεις, καθώς και πιθανές απειλές για νέο κύμα Covid-19, επισημαίνεται η σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης.

Ενδεικτικά, αναφέρεται ότι εάν κατά την 31/12/2022, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις

της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση €7.700 χιλ. χαμηλότερη ή €8.000 χιλ. υψηλότερη, αντίστοιχα. Επίσης, εάν κατά την 31/12/2022, ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση €6.900 χιλ. χαμηλότερη ή €7.700 χιλ. υψηλότερη, αντίστοιχα.

Η εκτιμώμενη αξία των περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου μεταβάλλεται για διάφορους λόγους, συμπεριλαμβανομένων της ικανότητας ρευστοποίησης κάθε περιουσιακού στοιχείου, της φύσης του ακινήτου, της τοποθεσίας, των τροποποιήσεων των πολεοδομικών κανονισμών, των τρεχουσών τιμών των ενοικίων και των ποσοστών πληρότητας, της προοπτικής αύξησης των μισθώσεων, της διάρκειας των μισθώσεων, της πιστοληπτικής ικανότητας και της φερεγγυότητας των μισθωτών, καθώς και της μεθόδου αποτίμησης, η οποία θα χρησιμοποιηθεί.

Τυχόν σημαντική μείωση της εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου στο μέλλον θα επηρέαζε αρνητικά τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου. Επιπλέον, αρνητικές μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου στο μέλλον θα επηρέαζαν την αντίληψη της αγοράς για την αξία του Ομίλου και, ως εκ τούτου, την αξία των Μετοχών της Εταιρείας.

8.2.4 Σεισμοί, φυσικές καταστροφές, ταραχές, τρομοκρατικές επιθέσεις ή πόλεμοι καθώς και πανδημίες ή μεταδοτικές ασθένειες μπορεί να επηρεάσουν δυσμενώς τη δραστηριότητα του Ομίλου. Επιπλέον, ο Όμιλος ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα για τα οποία δεν δύναται να ασφαλιστεί ή για τα οποία η ασφαλιστική κάλυψη προβλέπει περιορισμό της αποζημίωσης ή ακόμη και ολική εξαίρεση. Τέτοια γεγονότα δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου.

Σεισμοί και άλλες φυσικές καταστροφές, όπως πυρκαγιές και πλημμύρες, μπορεί να επηρεάσουν την αξία του Χαρτοφυλακίου, τις δραστηριότητες και την κερδοφορία του Ομίλου. Η πιθανότητα καταστροφής ή ζημίας από σεισμούς στην Ελλάδα είναι γενικά υψηλότερη από ό,τι σε άλλα μέρη της Ευρώπης. Αυτός ο κίνδυνος επιτείνεται από το γεγονός της συγκέντρωσης του χαρτοφυλακίου στην Ελλάδα. Αυτά τα περιστατικά θα μπορούσαν να προκαλέσουν ζημιές ή να καταστρέψουν ακίνητα του Ομίλου, με αποτέλεσμα ουσιώδεις απώλειες που υπερβαίνουν την ασφαλιστική κάλυψη του Ομίλου και ενδέχεται να προκαλέσουν μείωση των εσόδων από μισθώματα, των ταμειακών ροών και των κερδών του Ομίλου.

Επιπλέον, ταραχές και άλλες βιαιοπραγίες, συμπεριλαμβανομένων των τρομοκρατικών επιθέσεων, μπορεί να επηρεάσουν αρνητικά τις δραστηριότητες του Ομίλου. Τέτοιες επιθέσεις ή οποιαδήποτε ένοπλη σύγκρουση μπορεί να επηρεάσουν άμεσα την αξία των ακινήτων του Ομίλου μέσω ζημιών, καταστροφής, απώλειας ή αυξημένου κόστους ασφάλειας και μπορεί να επηρεάσουν την προθυμία των νέων ενοικιαστών να μισθώσουν τα ακίνητα και των υφιστάμενων ενοικιαστών να ανανεώσουν τις μισθώσεις.

Αν και σύμφωνα με τον Ν. 2778/1999 που διέπει τη λειτουργία των ΑΕΕΑΠ, ο Όμιλος οφείλει να συνάπτει συμβάσεις ασφάλισης για το ενδεχόμενο τρομοκρατικών επιθέσεων, το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο

ενδέχεται να μην επαρκεί για την κάλυψη ζημιών στα ακίνητα του Ομίλου. Περαιτέρω, στις ασφαλιστικές συμβάσεις υπάρχει ρητή εξαίρεση από την ασφαλιστική κάλυψη, ή περιορισμός της αποζημίωσης, για ζημιές που συνδέονται με πανδημία ή μεταδοτικές ασθένειες, όπως για παράδειγμα η νόσος COVID-19. Επιπλέον, σεισμός ή άλλη φυσική καταστροφή, ταραχές, τρομοκρατικές επιθέσεις ή πράξεις πολέμου θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε αυξημένη μεταβλητότητα ή ζημιά στην ελληνική και την παγκόσμια χρηματοπιστωτική αγορά και οικονομία. Οι δυσμενείς οικονομικές συνθήκες θα μπορούσαν να επηρεάσουν την ικανότητα των μισθωτών να καταβάλουν μισθώματα. Ωστόσο σημειώνεται ότι σε περίπτωση που η αδυναμία καταβολής μισθωμάτων συνδέεται με ασφαλιστικό κίνδυνο καλυπτόμενο από το συμβόλαιο ασφάλισης περιουσίας, προβλέπεται η αποζημίωση του εκμισθωτή για απώλεια εισοδήματος (βλ. σχετικά παρακάτω).

Επίσης, ο πληθωρισμός, οι αλλαγές στους πολεοδομικούς κώδικες και τα διατάγματα, περιβαλλοντικές παράμετροι και άλλοι παράγοντες μπορεί να έχουν ως αποτέλεσμα τη μη επάρκεια ασφαλιστικών αποζημιώσεων για να επισκευαστεί ή αντικατασταθεί η πληγείσα ιδιοκτησία. Επίσης, ο Όμιλος μπορεί να παραμείνει υπεύθυνος για κάθε δανειακή του υποχρέωση ή εν γένει χρηματοοικονομική υποχρέωσή του σε σχέση με το συγκεκριμένο ακίνητο.

Επιπρόσθετα, μπορεί να καταστεί υπεύθυνος για την αποκατάσταση ζημιών που θα προκληθούν από ανασφάλιστους κινδύνους.

Σημειώνεται ότι τα ακίνητα του Ομίλου είναι ασφαλισμένα σύμφωνα με τα οριζόμενα στην απόφαση 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Σημαντικές ζημιές από ανασφάλιστους κινδύνους δύναται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου. Επιπλέον, τυχόν επέλευση ανασφάλιστου κινδύνου ενδέχεται να προκαλέσει απώλεια εσόδων μισθωμάτων και η ασφαλιστική αποζημίωση ενδέχεται να καταβληθεί με καθυστέρηση, καθώς και να μην καλύπτει πλήρως, ή και καθόλου, την απώλεια εσόδων, γεγονότα που θα μείωναν τη κερδοφορία του Ομίλου.

8.2.5 Ο Όμιλος ενδέχεται μελλοντικά να βρεθεί αντιμέτωπος με πιθανές αξιώσεις στο πλαίσιο της ανάπτυξης, ανέγερσης και ανακαίνισης των ακινήτων του, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις ενδέχεται να εξαρτάται από την εκπλήρωση υποχρεώσεων τρίτων εργολάβων. Τα παραπάνω ενδέχεται να οδηγήσουν σε αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου.

Ο Όμιλος ενδέχεται μελλοντικά να βρεθεί αντιμέτωπος με αξιώσεις λόγω ελαττωμάτων που σχετίζονται με την ανάπτυξη, την ανέγερση και την ανακαίνιση των ακινήτων του. Η ανωτέρω ευθύνη μπορεί να καταλαμβάνει ζημιές και κατασκευαστικά ελαττώματα που είναι άγνωστα στον Όμιλο, αλλά που θα μπορούσαν να είχαν εντοπιστεί κατά τη στιγμή της απόκτησης νέων ακινήτων. Επιπλέον, ο Όμιλος ενδέχεται να εκτεθεί σε ουσιώδεις υποχρεώσεις που δεν έχουν γνωστοποιηθεί ή διαπιστωθεί σχετικά με τα ακίνητα και προέκυψαν ή επήλθαν πριν από την ολοκλήρωση της απόκτησης των εν λόγω ακινήτων ή κατά τη διάρκεια της περιόδου ανάπτυξης/κατασκευής τους (π.χ. υποχρεώσεις τρίτων μερών). Παρόλο

που ο Όμιλος δύναται να εξασφαλίσει συμβατική προστασία έναντι τέτοιου είδους αξιώσεων και υποχρεώσεων από τον πωλητή ή τον εργολάβο/κατασκευαστή, η εν λόγω συμβατική προστασία μπορεί να μην είναι εκτελεστή ή επαρκής. Τυχόν αναγωγικά δικαιώματα που ο Όμιλος ενδέχεται να έχει έναντι των μερών από τα οποία έχει αποκτήσει τα ακίνητα ενδέχεται να μην παρέχουν επαρκή προστασία λόγω της λήξης των περιόδων εγγύησης και παραγραφής, της έλλειψης αποδεικτικών στοιχείων ότι ο πωλητής ή ο εργολάβος/κατασκευαστής γνώριζε ή έπρεπε να γνωρίζει το ελάττωμα ή λόγω της αφερεγγυότητας του πωλητή ή του εργολάβου/κατασκευαστή.

Στο πλαίσιο της συνήθους επιχειρηματικής δραστηριότητάς του, ο Όμιλος ενδέχεται να συνάψει συμβάσεις για την ανέγερση, κατασκευή και ανακαίνιση των ακινήτων του ή να συνάψει συμβόλαια μελλοντικής απόκτησης για την ανάπτυξη ή την ανέγερση ακινήτων, το οποίο ενδέχεται να τον εκθέτει στον κίνδυνο που συναρτάται με την απόδοση τρίτων εργολάβων. Οποιαδήποτε συνεργασία με τρίτους εργολάβους για την εκτέλεση έργων σε σχέση με τα ακίνητα θα εκθέσει τον Όμιλο σε διάφορους κινδύνους, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά:

- απόκλιση κόστους σε σχέση με τις υπηρεσίες που παρέχονται από τρίτους εργολάβους
- αδυναμία των εν λόγω τρίτων εργολάβων να εκτελέσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις
- αφερεγγυότητα των εν λόγω τρίτων εργολάβων
- καθυστερήσεις στη διαθεσιμότητα ακινήτων προς χρήση/εμπορική λειτουργία, κακή ποιότητα εργασιών και δυνητική ευθύνη για τον Όμιλο που απορρέει από αυτόν (μεταξύ άλλων, π.χ., όσον αφορά σε ρήτρες από χρήστες/μισθωτές, στην ενδεχόμενη επιλογή κακής ποιότητας δομικών υλικών και μη συμμόρφωσης με ορισμένα τεχνικά χαρακτηριστικά των κατασκευαστικών έργων)
- απάτη ή αδικοπρακτική συμπεριφορά από στέλεχος, υπάλληλο ή αντιπρόσωπο τρίτου εργολάβου, με ενδεχόμενο αποτέλεσμα ζημίες και δυσφήμιση του Ομίλου
- διενέξεις μεταξύ του Ομίλου και των εν λόγω τρίτων εργολάβων.

Οποιαδήποτε αδυναμία των αντισυμβαλλομένων του Ομίλου να τηρήσουν τις υποχρεώσεις που έχουν αναλάβει έναντι του Ομίλου ή/και σε περίπτωση που ο Όμιλος κληθεί να καταβάλει σημαντικά ποσά στο πλαίσιο αξιώσεων λόγω ελαττωμάτων που σχετίζονται με την ανάπτυξη, την ανέγερση και την ανακαίνιση των ακινήτων της, ενδέχεται να έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση της ρευστότητας του Ομίλου, καθώς επίσης ενδέχεται να επηρεάσει την πραγματοποίηση των επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέταση. Τα παραπάνω ενδέχεται να οδηγήσουν σε αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου.

8.2.6 Σε περίπτωση που ο Όμιλος αναγκαστεί να προβεί σε πωλήσεις ακινήτων λόγω ενδεχόμενης περιορισμένης ρευστότητας ή/και αδυναμίας δημιουργίας θετικών ταμειακών ροών από τις λειτουργικές δραστηριότητες του Ομίλου, ενδέχεται να μην είναι σε θέση να προβεί στην πώληση αυτών ή να μην είναι σε θέση να τα διαθέσει σε ευνοϊκούς όρους. Ως εκ τούτου, τα παραπάνω δύναται να έχουν

ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου.

Σε περίπτωση που ο Όμιλος προσπαθήσει να διαθέσει κάποιο ακίνητο του Χαρτοφυλακίου του είτε γιατί δεν αποφέρει την αναμενόμενη απόδοση ή για να καλύψει τυχόν ανάγκες ρευστότητας, δεν υπάρχει βεβαιότητα ότι οι συνθήκες της αγοράς ακινήτων θα είναι ευνοϊκές για μια τέτοια πώληση ή ότι το προσφερόμενο από ενδιαφερόμενο αγοραστή τίμημα θα είναι το αναμενόμενο ή ακόμα και ότι θα είναι δυνατή η εξεύρεση οποιουδήποτε αγοραστή. Σημειώνεται ότι οι αποτιμήσεις που υποδεικνύονται στις Εκθέσεις Εκτίμησης ενέχουν υποκειμενικότητα και βασίζονται σε συγκεκριμένες υποθέσεις, που προϋποθέτουν την ελεύθερη διάθεσή τους στην αγορά για επαρκές χρονικό διάστημα, ενώ δεν αντικατοπτρίζουν τις τιμές πώλησης που θα μπορούσαν να επιτύχουν υπό συνθήκες πίεσης.

Κατά τη διάρκεια περιόδων χαμηλής ζήτησης, χαμηλών τιμών, οικόπεδα και ακίνητα μπορεί να καταστούν εν μέρει μη ρευστοποιήσιμα, γεγονός το οποίο θα μπορούσε να φέρει αντιμέτωπο τον Όμιλο με δυσκολίες στην επιτυχή διάθεση των ακινήτων σε εύθετο χρόνο, χωρίς εκτεταμένες προσπάθειες προώθησης, ή χωρίς μείωση των τιμών πώλησης αυτών των ακινήτων. Επιπλέον, η γεωγραφική συγκέντρωση των ακινήτων του Ομίλου (η πλειοψηφία των οποίων βρίσκεται στην Ελλάδα) μπορεί να συμβάλει στην αδυναμία ρευστοποίησης και στη μεταβλητότητα των τιμών εκτίμησης ως αποτέλεσμα της αδυναμίας ρευστοποίησης και της μεταβλητότητας των τοπικών αγορών ακινήτων. Κατ' αποτέλεσμα, το μέγεθος και οι εν γένει οικονομικές συνθήκες των αγορών στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος είναι και αυτοί παράγοντες που επηρεάζουν την δυνατότητα ρευστοποίησης των επενδύσεών του.

Η αξία που μπορεί να επιτευχθεί κατά τη ρευστοποίηση του Χαρτοφυλακίου των ακινήτων σε κάθε δεδομένη στιγμή θα εξαρτάται από διάφορους παράγοντες όπως:

- την προσφορά και τη ζήτηση εμπορικών ακινήτων και τη ρευστότητα της σχετικής αγοράς
- σημαντικές μειώσεις στα μισθώματα
- δαπάνες σε σχέση με την ανακαίνιση και την επαναμίσθωση ακινήτου, συμπεριλαμβανομένης της παροχής οικονομικών κινήτρων σε νέους μισθωτές (επί παραδείγματι, περίοδοι χάριτος ως προς το μίσθωμα)
- ο τίτλος ιδιοκτησίας ενδέχεται να υπόκειται σε αμφισβήτηση
- αλλαγή πολεοδομικού σχεδιασμού ή/και νομοθεσία που επηρεάζει τα υπάρχοντα ακίνητα
- παράνομη κατοχή από τρίτα μέρη κενών ακινήτων που ανήκουν στον Όμιλο (με την επακόλουθη επιβάρυνση του Ομίλου με δικαστικά έξοδα για την εκ νέου κατοχή αυτών των ακινήτων) ή άρνηση από τους μισθωτές να εγκαταλείψουν το μισθωμένο ακίνητο μετά τη λήξη της σύμβασης μίσθωσης ή την καταγγελία αυτής
- διακυμάνσεις των επιτοκίων και του πληθωρισμού
- γενικές οικονομικές τάσεις, όπως η αύξηση/μείωση του ΑΕΠ, τα επίπεδα απασχόλησης και οι επενδύσεις
- τη διαθεσιμότητα και την πιστοληπτική ικανότητα των μισθωτών

- την ελκυστικότητα των ακινήτων σε σχέση με άλλες επενδυτικές επιλογές
- αυξήσεις σε φόρους και τέλη επί ακινήτων (για παράδειγμα, φόροι ακινήτων), καθώς και άλλες δαπάνες που συνδέονται με την κυριότητα ακινήτων (για παράδειγμα, ασφαλιστικές και δημοτικές δαπάνες)
- αλλαγές στις κανονιστικές απαιτήσεις και την ισχύουσα νομοθεσία και
- τη διαθεσιμότητα χρηματοδότησης σε υποψήφιους αγοραστές.

Σε περίπτωση που ο Όμιλος αναγκαστεί να προβεί σε πωλήσεις ακινήτων λόγω ενδεχόμενης περιορισμένης ρευστότητας ή/και αδυναμίας δημιουργίας θετικών ταμειακών ροών από τις λειτουργικές δραστηριότητες του Ομίλου, ενδέχεται να μην είναι σε θέση να προβεί στην πώληση αυτών ή να μην είναι σε θέση να τα διαθέσει σε ευνοϊκούς όρους. Τέτοιου είδους δυσμενείς συνθήκες θα μπορούσαν να έχουν ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και την κατάσταση αποτελεσμάτων του Ομίλου.

8.3 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Χρηματοδότηση των Δραστηριοτήτων του Ομίλου

8.3.1 Η χρήση μόχλευσης ενδέχεται να αυξήσει τον πιστωτικό και επιτοκιακό κίνδυνο του Ομίλου, οι οποίοι δύνανται να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου. Επιπλέον, ενδεχόμενη μη συμμόρφωση των εταιρειών του Ομίλου με περιοριστικές ρήτρες (covenants) και άλλες διατάξεις σε υφιστάμενες ή μελλοντικές συμβάσεις χρηματοδότησής τους θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε σταυροειδή αθέτηση υποχρεώσεων (cross-default) των χρηματοδοτικών συμβάσεων.

Κατά την 31/12/2022, ο συνολικός δανεισμός του Ομίλου ανήλθε σε €113,3 εκατ. Ο Όμιλος παρακολουθεί τη διαχείριση κεφαλαίου μέσω της χρήσης του δείκτη μόχλευσης (καθαρός δανεισμός προς σύνολο ενεργητικού). Στον καθαρό δανεισμό συμπεριλαμβάνονται τα τοκοφόρα δάνεια μείον τα ταμειακά διαθέσιμα. Στρατηγικός στόχος του Ομίλου είναι ο παραπάνω δείκτης να κυμαίνεται μεταξύ 30% και 45%. Την 31/12/2022 ο δείκτης ανήλθε σε ποσοστό 35%. Επιπλέον, σημειώνεται ότι το νομικό καθεστώς που διέπει τις ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα, επιτρέπει τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές με ποσά που στο σύνολο τους δεν υπερβαίνουν το 75% του ενεργητικού τους, για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων.

Σε περίπτωση που ο Όμιλος δεν είναι σε θέση να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις και τις δεσμεύσεις του, ενδέχεται να υποχρεωθεί να αναχρηματοδοτήσει το χρέος του ή να υποχρεωθεί να πωλήσει κάποια από τα περιουσιακά του στοιχεία και/ή οι δανειστές θα μπορούσαν να προβούν σε εκτέλεση της εμπράγματης εξασφάλισης που τους έχει παρασχεθεί και να πάρουν υπό την κατοχή τους τα περιουσιακά στοιχεία επί των οποίων είχε παρασχεθεί η εξασφάλιση. Επιπρόσθετα, δεν είναι βέβαιο ότι η ως άνω αναχρηματοδότηση ή η εκποίηση περιουσιακών στοιχείων θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί έγκαιρα ή με ικανοποιητικούς όρους, ή και καθόλου, ιδίως λόγω του μη-ρευστοποιήσιμου χαρακτήρα των ακινήτων ως περιουσιακά στοιχεία. Τυχόν αναχρηματοδότηση του χρέους του Ομίλου ενδέχεται να πραγματοποιηθεί σε υψηλότερα επιτόκια και μπορεί να απαιτήσει από τον Όμιλο να συμμορφωθεί με πιο

επαχθείς όρους, που θα μπορούσαν να περιορίσουν περαιτέρω τις επιχειρηματικές του δραστηριότητες και να περιορίσουν την ικανότητά του να εφαρμόσει την Επενδυτική Στρατηγική με επιτυχία.

Επιπλέον, καθώς ο Όμιλος προσεγγίζει τον στόχο του ως προς τον δείκτη μόχλευσης, θα αντιμετωπίσει κίνδυνο επιτοκίων από δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο. Σημειώνεται ότι ο Όμιλος προκειμένου να ελέγξει τις αρνητικές επιπτώσεις μιας πιθανής ανοδικής κίνησης των επιτοκίων, έχει συνάψει συμβόλαια ανταλλαγής επιτοκίων (IRS), μετατρέποντας μέρος του δανεισμού από κυμαινόμενο σε σταθερό επιτόκιο τριών έως πέντε ετών.

8.4 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Φορολογία, το Νομικό και Κανονιστικό Καθεστώς

8.4.1 Τυχόν μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία ή/και σε θέσεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής σχετικά με την εφαρμογή ή την ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας, ιδίως εάν εφαρμόζονται αναδρομικά, θα μπορούσαν να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στο υφιστάμενο επιχειρηματικό μοντέλο και σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα, την επιχειρηματική δραστηριότητα και την οικονομική κατάσταση του Ομίλου.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί ως ελληνική ΑΕΕΑΠ και οι ελληνικές ΑΕΕΑΠ απαλλάσσονται από τον φόρο εισοδήματος νομικών προσώπων και υπόκεινται σε ετήσιο φόρο που υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους πλέον διαθεσίμων και ισοδύναμων σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων που δημοσιεύονται από τις ΑΕΕΑΠ, με συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος ποσοστού παρέμβασης της ΕΚΤ προσαυξημένου κατά 1%. Κατά την 31/12/2022, το επιτόκιο παρέμβασης της ΕΚΤ ανέρχεται σε 2,5%⁷ και επομένως ο σχετικός φορολογικός συντελεστής υπολογίζεται σε 0,19%. Ο κατά τα ανωτέρω φόρος αποδίδεται σε δύο δόσεις, εντός του πρώτου δεκαπενθήμερου των μηνών Ιουλίου και Ιανουαρίου.

Ο ελληνικός φόρος επί των ΑΕΕΑΠ αφορά μόνο στη μητρική και στις θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου στην Ελλάδα. Σε σχέση με τις θυγατρικές της Εταιρείας στην Βουλγαρία και στην Κύπρο, ο Όμιλος φορολογείται σύμφωνα με τη σχετική εθνική νομοθεσία. Οι αλλαγές στην ελληνική ή ενωσιακή φορολογική νομοθεσία ή οι αλλαγές στο επιτόκιο παρέμβασης της ΕΚΤ, όπως συνέβη εντός του 2022, ενδέχεται να αυξήσουν την φορολογία των ΑΕΕΑΠ ή να επιφέρουν τροποποίηση στο ειδικό φορολογικό πλαίσιο που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, και να επηρεάσουν την ικανότητά της να επιτύχει τους επενδυτικούς και χρηματοοικονομικούς της στόχους.

Η ελληνική φορολογική νομοθεσία και η φορολογία σε άλλες χώρες του χαρτοφυλακίου είναι πολύπλοκη και υπόκειται σε υποκειμενικές αξιολογήσεις και ερμηνευτικές αποφάσεις. Ο Όμιλος θα υποβάλλεται περιοδικά σε φορολογικούς ελέγχους στις χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται, με στόχο την αξιολόγηση της συμμόρφωσής του με τους άμεσους και έμμεσους φόρους. Οι φορολογικές αρχές μπορεί να μην συμφωνούν με την ερμηνεία του Ομίλου, ή με τις θέσεις που έχει λάβει ή σκοπεύει να λάβει σχετικά με

⁷ Πηγή: https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html

τους φορολογικούς νόμους που ισχύουν για τη συνήθη δραστηριότητά του ή/και για έκτακτες εταιρικές πράξεις. Σε περίπτωση που οι φορολογικές αρχές αντιταχθούν στην ερμηνεία του Ομίλου, ο Όμιλος θα μπορούσε να αντιμετωπίσει μακροχρόνιες φορολογικές διαδικασίες που θα μπορούσαν να οδηγήσουν στην καταβολή προστίμων ή κυρώσεων και να έχουν ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου. Είναι, επίσης, πιθανόν ακούσια ή για λόγους πέρα από τον έλεγχο του Ομίλου, να παραλείψει να συμμορφωθεί με ορισμένους φορολογικούς νόμους ή κανονισμούς σε σχέση με μια συγκεκριμένη συναλλαγή. Αυτό μπορεί να έχει αρνητικό φορολογικό αντίκτυπο και μπορεί επίσης να οδηγήσει στην επιβολή προστίμων ή κυρώσεων. Ως εκ τούτου, δεν μπορεί να αποκλειστεί το ενδεχόμενο οι ισχυρισμοί των φορολογικών αρχών να προκαλέσουν επαχθή και μακρά φορολογική διένεξη και την καταβολή σημαντικών ποσών για φόρους, ποινές και τόκους υπερημερίας. Αυτό μπορεί να επηρεάσει αρνητικά την επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου.

Τυχόν μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία ή σε θέσεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής σχετικά με την εφαρμογή ή την ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας, ιδίως εάν εφαρμόζονται αναδρομικά, θα μπορούσαν να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στο υφιστάμενο επιχειρηματικό μοντέλο και σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα, την επιχειρηματική δραστηριότητα και την οικονομική κατάσταση του Ομίλου.

8.4.2 Η Εταιρεία υπόκειται σε σύνθετη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων ειδικών νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που αφορούν τις ΑΕΕΑΠ, τη νομοθεσία που εφαρμόζεται στους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων και στην εποπτεία των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών. Τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του ως άνω θεσμικού πλαισίου ή/και τυχόν μελλοντικά σφάλματα συμμόρφωσης της Εταιρείας ως αποτέλεσμα ανεπαρκών ή άλλως αναποτελεσματικών διαδικασιών, λόγω, μεταξύ άλλων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλών ερμηνειών ή είναι υπό διαμόρφωση ή εξαιτίας μιας μεταβολής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

Η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να συμμορφώνεται με τις απαιτήσεις που επιβάλλει ο Ν. 2778/1999 και ο Ν. 4209/2013 (περί οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων), ενώ οι σχετικές κανονιστικές διατάξεις σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με τις επιτρεπόμενες επενδύσεις, την αποτίμηση αυτών, τις ασφαλιστικές καλύψεις, τη διανομή μερισμάτων, την εταιρική διακυβέρνηση, την οργανωτική διάρθρωση, τη διαχείριση κινδύνων, την αποφυγή σύγκρουσης συμφερόντων, την κανονιστική συμμόρφωση, τον εσωτερικό έλεγχο και τις αμοιβές προσωπικού.

Επιπλέον, ο Όμιλος οφείλει να συμμορφώνεται με τους ελληνικούς και ενωσιακούς νόμους και κανονισμούς, καθώς και με τους νόμους οποιασδήποτε άλλης δικαιοδοσίας στην οποία ενδέχεται να διατηρεί περιουσιακά στοιχεία, οι οποίοι σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με τα ακίνητα, τη χρήση της γης, την ανάπτυξη, τη χωροταξία, κανόνες για την υγεία, την ασφάλεια και τη στατικότητα και την

περιβαλλοντική συμμόρφωση. Επιπλέον, κάποια από τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία στα οποία επενδύει ενδέχεται να υπόκεινται σε συγκεκριμένους νόμους και κανονισμούς εφαρμοστέους στα ακίνητα αυτά.

Οι εν λόγω νόμοι και κανονισμοί συχνά παρέχουν ευρεία διακριτική ευχέρεια στις διοικητικές αρχές. Επιπλέον, όλοι αυτοί οι νόμοι και κανονισμοί υπόκεινται σε αλλαγές (ορισμένες εκ των οποίων ενδέχεται να έχουν αναδρομική ισχύ), οι οποίες, μεταξύ άλλων, θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά τις υπάρχουσες οικοδομικές άδειες, το κόστος ιδιοκτησίας, την αξία των περιουσιακών στοιχείων και/ή τα έσοδα από μισθώματα και τη διαχείριση των ακινήτων. Οι αλλαγές αυτές ενδέχεται επίσης να επηρεάσουν αρνητικά την ικανότητα του Ομίλου να κάνει χρήση ενός ακινήτου όπως είχε αρχικά προβλεφθεί και να τον αναγκάσει να επιβαρυνθεί με αυξημένες κεφαλαιουχικές δαπάνες ή λειτουργικά έξοδα για να διασφαλιστεί η συμμόρφωση με τους νέους ισχύοντες νόμους ή κανονισμούς, τις οποίες (δαπάνες) ενδέχεται να μην είναι σε θέση να ανακτήσει από τους μισθωτές.

Νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις στις οποίες υπόκειται ή ενδέχεται να υπαχθεί στο μέλλον η Εταιρεία, είναι δυνατόν να περιορίσουν μελλοντικά τις δραστηριότητες και τις επενδύσεις της και να έχουν αρνητικό αντίκτυπο στην ικανότητά της να λαμβάνει αποφάσεις σχετικά με τις δραστηριότητές της. Οι ανωτέρω παράγοντες ενδέχεται να έχουν ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στα λειτουργικά αποτελέσματα και στη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Επιπροσθέτως, οι νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις που εφαρμόζονται, επί του παρόντος, μπορεί μελλοντικά να τροποποιηθούν. Η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να προβλέψει κατά πόσο ή πότε είτε θα τροποποιηθούν ήδη θεσπισθείσες ρυθμίσεις ή θα θεσπιστούν στο μέλλον νέες νομοθετικές και κανονιστικές πράξεις καθώς και τι αντίκτυπο, εάν υπάρξει, θα μπορούσαν να έχουν τροποποιήσεις σε ήδη θεσπισθείσες ρυθμίσεις ή μελλοντικές νέες πράξεις.

Παρά τις προσπάθειες της Εταιρείας να διατηρεί αποτελεσματικές διαδικασίες συμμόρφωσης και να συμμορφώνεται με τις εφαρμοστέες νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις, οι σχετικές διαδικασίες συμμόρφωσης ενδέχεται να είναι ανεπαρκείς ή άλλως αναποτελεσματικές, λόγω, μεταξύ άλλων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλών ερμηνειών ή είναι υπό διαμόρφωση ή εξαιτίας μιας μεταβολής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές.

Τυχόν μελλοντικά σφάλματα συμμόρφωσης της Εταιρείας ή του Ομίλου μπορεί να οδηγήσουν σε παρέμβαση των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών μέσω διοικητικών ποινών και άλλων μέτρων συμμόρφωσης, σε μη αναμενόμενες δαπάνες για να αντιμετωπιστεί αυτή η αδυναμία, καθώς και, ως ύστατο μέτρο, σε ανάκληση ή αναστολή των σχετικών αδειών λειτουργίας. Ειδικότερα, τυχόν αδυναμία συμμόρφωσης της Εταιρείας με τις ειδικότερες απαιτήσεις του Νόμου ΑΕΑΑΠ, ενδέχεται να οδηγήσει σε απώλεια των φορολογικών πλεονεκτημάτων που ισχύουν για τις ΑΕΑΑΠ με αρνητικά αποτελέσματα στους άμεσους και έμμεσους φόρους, επηρεάζοντας τη ρευστότητα και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου στο βαθμό που θα έπρεπε να επαναξιολογήσει τη φορολογική μεταχείριση των εισοδημάτων που αποκτήθηκαν σε προηγούμενα φορολογικά έτη, και τα οποία θα έπρεπε να έχουν φορολογηθεί σύμφωνα

με το γενικό ελληνικό καθεστώς φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων και τον γενικό φορολογικό συντελεστή.

Τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του ως άνω θεσμικού πλαισίου ή/και τυχόν μελλοντικά σφάλματα συμμόρφωσης της Εταιρείας ως αποτέλεσμα ανεπαρκών ή άλλως αναποτελεσματικών διαδικασιών, λόγω, μεταξύ άλλων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλών ερμηνειών ή είναι υπό διαμόρφωση ή εξαιτίας μιας μεταβολής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

8.4.3 Ως αποτέλεσμα των εφαρμοστέων νόμων και κανόνων για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, ο Όμιλος ενδέχεται να επωμισθεί υποχρεώσεις ή να υποβληθεί σε αυξημένο κόστος ή περιορισμούς σχετικά με τη χρήση ή τη διάθεση των ακινήτων του, γεγονός το οποίο ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

Οι εφαρμοστέοι νόμοι και κανονισμοί για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, την στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, όπως ισχύουν επί του παρόντος και όπως εκάστοτε τροποποιούνται, επιβάλλουν ευθύνες και δυναμικές υποχρεώσεις στους ιδιοκτήτες επενδυτικών ακινήτων (συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων που επήλθαν ή γεννήθηκαν πριν από την απόκτηση των εν λόγω ακινήτων). Οι εν λόγω ευθύνες και υποχρεώσεις ενδέχεται να οδηγήσουν σε σημαντικά έξοδα για τον εντοπισμό των θεμάτων, την απομάκρυνση ή αποκατάσταση, ανεξάρτητα από το εάν οι σχετικοί κίνδυνοι ή ζημιές στο περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό προκλήθηκαν από τον Όμιλο. Επιπλέον, οι υποχρεώσεις αυτές θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την δυνατότητα του Ομίλου να κατασκευάζει, να διαχειρίζεται, να πωλεί, να εκμισθώνει ή να αναπτύξει ένα ακίνητο ή να δανειστεί χρησιμοποιώντας την ακίνητη περιουσία ως εξασφάλιση. Σύμφωνα με τους περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς που ισχύουν στις χώρες που δραστηριοποιείται ο Όμιλος, ο υφιστάμενος ή προηγούμενος ιδιοκτήτης ακινήτου μπορεί να ευθύνεται, άμεσα ή έμμεσα, για το κόστος της αφαίρεσης ή της αποκατάστασης επικίνδυνων ή τοξικών ουσιών που βρίσκονται επί, υπό ή εντός τέτοιων ακινήτων. Αυτές οι δαπάνες θα μπορούσαν να είναι σημαντικές.

Οι σχετικοί νόμοι συχνά προβλέπουν την ευθύνη ανεξάρτητα από το αν ο ιδιοκτήτης γνώριζε ή ήταν υπεύθυνος για την παρουσία τέτοιων επικίνδυνων ή τοξικών ουσιών. Οι περιβαλλοντικοί νόμοι μπορούν επίσης να επιβάλλουν περιορισμούς στον τρόπο με τον οποίο μπορεί να χρησιμοποιηθεί η ιδιοκτησία ή να λειτουργούν οι επιχειρήσεις, και οι περιορισμοί αυτοί ενδέχεται να απαιτούν σημαντικές δαπάνες ή να εμποδίζουν τον Όμιλο να συνάψει μισθώσεις με υποψήφιους μισθωτές που μπορεί να επηρεάζονται από τέτοιους νόμους. Ενδέχεται να επιβληθούν στον Όμιλο πρόστιμα, διοικητικές ποινές ή άλλες κυρώσεις σε περίπτωση μη συμμόρφωσης. Τρίτα μέρη ενδέχεται να ζητήσουν αποζημίωση από τον Όμιλο για σωματικές βλάβες ή υλικές ζημιές που σχετίζονται με την έκθεση σε επιβλαβείς ουσίες.

Περαιτέρω, τα ακίνητα του Ομίλου υπόκεινται σε διάφορους νόμους και κανονισμούς της ΕΕ και των κρατών μελών της, καθώς και άλλων συναφών δικαιοδοσιών που σχετίζονται με την προστασία του περιβάλλοντος και την υγεία και ασφάλεια. Σύμφωνα με τους ως άνω νόμους και κανονισμούς, ενδέχεται να ζητηθεί από τον Όμιλο να αποκτήσει και να διατηρήσει περιβαλλοντικές πιστοποιήσεις και οποιαδήποτε αδυναμία να πράξει το ανωτέρω μπορεί να επιφέρει πρόστιμα, άλλες ποινές, πρόσθετες δαπάνες και δυνητική έκθεση σε δικαστικές διενέξεις. Επιπλέον, σύμφωνα με τους νόμους και τους κανονισμούς της ΕΕ, ο Όμιλος ενδέχεται να ευθύνεται για τα ακίνητα που του ανήκουν ή μισθώνονται από αυτόν σχετικά με τον εντοπισμό, την αφαίρεση ή την αποκατάσταση ρυπογόνων ουσιών, συμπεριλαμβανομένων επικίνδυνων ή τοξικών ουσιών, όπως ο αμιάντος που υπάρχει στα κτίρια, εάν οι περιβαλλοντικές υποχρεώσεις προκύψουν ή εντοπιστούν στο μέλλον. Οι περιβαλλοντικοί νόμοι και κανονισμοί ενδέχεται να επιβάλλουν αυστηρές υποχρεώσεις που καθιστούν τον Όμιλο υπόχρεο, ανεξάρτητα από τυχόν αμέλεια ή πταίσμα του, και θα μπορούσαν να τον καταστήσουν υπεύθυνο για τις πράξεις ή τις συνέπειες που προκαλούνται από άλλους ή ακόμη και για πράξεις που τελούσαν σε συμμόρφωση με όλους τους ισχύοντες νόμους κατά το χρόνο διενέργειάς τους. Επιπλέον, τα ακίνητα που έχουν υποστεί μόλυνση ενδέχεται να υποστούν μειώσεις στην αξία τους.

Οι ισχύοντες νόμοι και κανονισμοί για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, την στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό μπορούν επίσης να αποτελέσουν τη βάση για υποχρεώσεις έναντι τρίτων για προσωπική ή άλλου τύπου ζημία (για παράδειγμα, στην περίπτωση της περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ως αποτέλεσμα της εκπομπής ή διαρροής ρυπογόνων προϊόντων). Σε περίπτωση που ο έλεγχος δέουσας επιμέλειας δεν αναδείξει ή δεν αξιολογήσει σωστά τυχόν σοβαρά ελαττώματα ή υποχρεώσεις, συμπεριλαμβανομένων των περιβαλλοντικών υποχρεώσεων, που δεν καλύπτονται από τα έσοδα από την ασφάλιση, ο Όμιλος ενδέχεται να χρειαστεί να επιβαρυνθεί οικονομικά για τα ως άνω ελαττώματα ή υποχρεώσεις.

Ως αποτέλεσμα των εφαρμοστέων νόμων και κανόνων για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, ο Όμιλος ενδέχεται να επωμισθεί υποχρεώσεις ή να υποβληθεί σε αυξημένο κόστος ή περιορισμούς σχετικά με τη χρήση ή τη διάθεση των ακινήτων του, γεγονός το οποίο ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

8.5 Σημαντικές Επίδικες Υποθέσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες υποθέσεις που η έκβασή τους μπορεί να έχει σημαντικές επιπτώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου ή της Εταιρείας της περιόδου από 1/1 - 31/12/2022.

9. Επιλεγμένοι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης

Η TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ παρουσιάζει συγκεκριμένους Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης («Alternative Performance Measures», βάσει των ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures

της 5/10/2015) οι οποίοι δεν ορίζονται από τα ΔΠΧΑ, που απορρέουν από τις οικονομικές της καταστάσεις.

Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (ΕΔΜΑ), οι οποίοι δεν ορίζονται από τα ΔΠΧΑ, που απορρέουν από τις οικονομικές της καταστάσεις, χρησιμοποιούνται ώστε η Διοίκηση της Εταιρείας να παρακολουθεί την απόδοση των λειτουργικών δραστηριοτήτων της και να αποτελούν χρήσιμη πληροφόρηση για την αξιολόγηση και για τη σύγκριση της λειτουργικής και οικονομικής της απόδοσης με λοιπές εταιρείες του κλάδου επενδύσεων ακίνητης περιουσίας.

Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (ΕΔΜΑ) λαμβάνονται υπόψη σε συνδυασμό με τα οικονομικά αποτελέσματα που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και σε καμία περίπτωση δεν τα αντικαθιστούν.

Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης (ΕΔΜΑ), υπολογίστηκαν με βάση τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που περιέχονται στην Οικονομική Κατάσταση.

Ακολουθεί αναλυτική παρουσίαση των δεικτών αυτών, καθώς και του τρόπου υπολογισμού τους.

I. Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης επί της Ενοποιημένης Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)

Ο δείκτης ορίζεται ως το σύνολο του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού προς το Σύνολο των Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων.

	Ο Όμιλος	
	31/12/2022	31/12/2021
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	19,958	12,119
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	5,813	35,463
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)	343.33%	34.17%

	Η Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	14,697	7,451
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	4,370	29,370
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)	336.32%	25.37%

Δείκτης Μόχλευσης

Ο δείκτης ορίζεται ως ο Συνολικός Δανεισμός (Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις πλέον Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις για Κεφάλαιο Κίνησης μείον ταμειακά διαθέσιμα) προς το Σύνολο Ενεργητικού.

	Ο Όμιλος	
	31/12/2022	31/12/2021
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	111,283	11,100
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	2,033	2,700
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις για Κεφάλαιο Κίνησης	0	28,500
Ταμειακά Διαθέσιμα	14,524	11,089
Σύνολο Ενεργητικού	344,315	248,008
Δείκτης Μόχλευσης	28.69%	12.58%

	Η Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	111,283	0
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	2,033	0
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις για Κεφάλαιο Κίνησης	0	28,500
Ταμειακά Διαθέσιμα	3,211	2,898
Σύνολο Ενεργητικού	315,095	215,358
Δείκτης Μόχλευσης	34.94%	11.89%

Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value)

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value ή NAV) ορίζεται το Σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων.

	Ο Όμιλος	
	31/12/2022	31/12/2021
Ίδια Κεφάλαια	210,894	184,853
Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value)	210,894	184,853

	Η Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021
Ίδια Κεφάλαια	199,229	184,404
Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value)	199,229	184,404

Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value)

Ως Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value ή GAV) ορίζεται ως η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα μείον δικαίωμα χρήσης γης μείον προκαταβολές επενδυτικών ακινήτων.

	Ο Όμιλος	
	31/12/2022	31/12/2021
Επενδύσεις σε ακίνητα	303,612	224,608
Δικαίωμα χρήσης γης	14,627	14,983
Προκαταβολές επενδυτικών ακινήτων	223	74
Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value)	288,762	209,550

	Η Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021
Επενδύσεις σε ακίνητα	98,923	94,174
Δικαίωμα χρήσης γης	0	0
Προκαταβολές επενδυτικών ακινήτων	223	74
Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value)	98,700	94,100

Δείκτης Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Loan To Value)

Ως Δείκτης Δανεισμού προς Αξία Χαρτοφυλακίου ακινήτων (Loan to Value ή LTV), ορίζεται το Σύνολο του Δανεισμού (Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις πλέον Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις για Κεφάλαιο Κίνησης) προς την εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου, όπως έχει προσδιοριστεί από τους ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές ακινήτων.

	Ο Όμιλος	
	31/12/2022	31/12/2021
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	111,283	11,100
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	2,033	2,700
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις για Κεφάλαιο Κίνησης	0	28,500
Επενδύσεις σε ακίνητα	303,612	224,608
Δικαίωμα χρήσης γης	14,627	14,983
Προκαταβολές επενδυτικών ακινήτων	223	74
Δείκτης Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Loan To Value)	39.24%	20.19%

	Η Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	111,283	0
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	2,033	0
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις για Κεφάλαιο Κίνησης	0	28,500
Επενδύσεις σε ακίνητα	98,923	94,174
Δικαίωμα χρήσης γης	0	0
Προκαταβολές επενδυτικών ακινήτων	223	74
Δείκτης Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Loan To Value)	114.81%	30.29%

II. Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης επί της Ενοποιημένης Κατάστασης Αποτελεσμάτων

Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) και Προσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (Προσαρμοσμένο EBITDA)

Ως Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (εφεξής «EBITDA»), ορίζονται τα Λειτουργικά αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων/ απομειώσεων.

Ως Προσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (εφεξής «Προσαρμοσμένο EBITDA»), ορίζονται τα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA), πλέον/(μείον) της καθαρής ζημιάς/(κέρδους) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες, μείον την καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, (μείον)/πλέον το καθαρό κέρδος/ ζημία από την πώληση επενδυτικών ακινήτων και πλέον το μη ταμειακό έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών.

	Ο Όμιλος	
	1/1- 31/12/2022	12/7- 31/12/2021
Αποτελέσματα Λειτουργικής Δραστηριότητας	27,716	8,924
<i>Πλέον: Συνολικές αποσβέσεις/απομειώσεις</i>	194	17
Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (EBITDA)	27,910	8,941
<i>Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες</i>	(13,575)	(3,033)
<i>Πλέον: Μη Ταμειακό Έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών</i>	423	3
Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (Adjusted EBITDA)	14,758	5,911

	Η Εταιρεία	
	1/1- 31/12/2022	12/7- 31/12/2021
Αποτελέσματα Λειτουργικής Δραστηριότητας	8,176	4,012
<i>Πλέον: Συνολικές αποσβέσεις/απομειώσεις</i>	193	17
Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (EBITDA)	8,369	4,029
<i>Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες</i>	(4,523)	(1,449)

	Η Εταιρεία	
	1/1- 31/12/2022	12/7- 31/12/2021
<i>Πλέον: Μη Ταμειακό Έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών</i>	423	3
Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (Adjusted EBITDA)	4,269	2,583

Τα Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (Adjusted EBITDA) της περυσινής περιόδου έχουν προσαρμοστεί ώστε να καταστούν ομοειδή και συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα κονδύλια της τρέχουσας χρήσης.

Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO)

Ως Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations) (εφεξής «FFO»), ορίζονται τα κέρδη περιόδου πλέον τις αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων, μείον την καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, μείον/(πλέον) τις προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, μείον/(πλέον) το καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες, μείον/(πλέον) τις προσαρμογές για επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες και πλέον το μη ταμειακό έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών.

	Ο Όμιλος	
	1/1- 31/12/2022	12/7- 31/12/2021
Καθαρά κέρδη περιόδου	24,006	7,801
<i>Πλέον: Συνολικές αποσβέσεις/απομειώσεις</i>	194	17
<i>Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες</i>	(13,575)	(3,033)
<i>Μείον/Πλέον: Σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης</i>	(1,175)	117
<i>Πλέον: Μη Ταμειακό Έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών</i>	423	3
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO)	9,873	4,905

	Η Εταιρεία	
	1/1- 31/12/2022	12/7- 31/12/2021
Καθαρά κέρδη περιόδου	12,820	7,638
<i>Πλέον: Συνολικές αποσβέσεις/απομειώσεις</i>	193	17
<i>Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες</i>	(4,523)	(1,449)
<i>Μείον/Πλέον: Σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης</i>	(1,175)	117
<i>Πλέον: Απομειώσεις συμμετοχών σε θυγατρικές εταιρείες</i>	1,794	0
<i>Πλέον: Μη Ταμειακό Έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών</i>	423	3
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO)	9,532	6,326

Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) της περυσινής περιόδου έχουν προσαρμοστεί ώστε να καταστούν ομοειδή και συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα κονδύλια της τρέχουσας χρήσης.

10. Βιώσιμη Ανάπτυξη και Κοινωνική Υπευθυνότητα

Η παρούσα Έκθεση (Κατάσταση) μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης αποτελεί μέρος της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και περιέχει πληροφορίες σχετικά με το σύνολο των δραστηριοτήτων της TRADE ESTATES A.E.E.A.Π. (εφεξής «TRADE ESTATES» ή/και «Εταιρεία»), θυγατρικής εταιρείας του Ομίλου FOURLIS, για τις ακόλουθες θεματικές πτυχές, όπως αυτές ορίζονται στις διατάξεις του ν.4403/2016 (επεξηγηματική εγκύκλιος αρ. 62784/2017), καθώς και του Κανονισμού της Ταξινόμιας της Ε.Ε. 2020/852:

- Επιχειρηματικό μοντέλο.
- Κυριότεροι μη χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι.
- Στρατηγικοί Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης.
- Κοινωνικά και εργασιακά θέματα.
- Σεβασμός των δικαιωμάτων του ανθρώπου.
- Καταπολέμηση της διαφθοράς και θέματα σχετικά με τη δωροδοκία.
- Περιβαλλοντικά θέματα/Κλιματική αλλαγή.
- Ζητήματα εφοδιαστικής αλυσίδας.
- Αναφορά Ταξινόμιας.

Σχετικά με τις κοινές ευρωπαϊκές προτεραιότητες εποπτείας για τις ετήσιες οικονομικές εκθέσεις και καταστάσεις της χρήσης 2022 όπως αυτές ανακοινώθηκαν από την ESMA (European Enforcers focus on Russia's invasion of Ukraine, economic outlook and climate-related disclosures και European Common Enforcement Priorities 2022) και συγκεκριμένα την Προτεραιότητα 1: Κλιματικού περιεχομένου σχετιζόμενα θέματα και Προτεραιότητα, Προτεραιότητα 2: Γνωστοποιήσεις στο πλαίσιο του Άρθρου 8 του Κανονισμού Ταξινόμησης και Προτεραιότητα 3: Πεδίο εφαρμογής της Έκθεσης και ποιότητα δεδομένων, σχετικές πληροφορίες είναι διαθέσιμες:

- Για τις Προτεραιότητες 1 και 3, στην Έκθεση (Κατάσταση) μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης του Ομίλου FOURLIS 2022.
- Για την Προτεραιότητα 2, στην παρούσα Έκθεση (Κατάσταση).

Σκοπός της παρεχόμενης μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης είναι η πλήρης και ολοκληρωμένη ενημέρωση των ενδιαφερόμενων μερών σχετικά με τη στρατηγική, τους στόχους και την επίδοση της TRADE ESTATES.

Για τη σύνταξη της παρούσας πληροφόρησης υπεύθυνη είναι η Διεύθυνση Βιώσιμης Ανάπτυξης και Κοινωνικής Υπευθυνότητας του Ομίλου FOURLIS, η οποία αναλαμβάνει να συγκεντρώνει όλη την απαραίτητη πληροφορία, σε συνεργασία με τα αρμόδια τμήματα εντός του Ομίλου και αντίστοιχα εντός της TRADE ESTATES. Η Διοίκηση της TRADE ESTATES έχει επικυρώσει το περιεχόμενο της παρούσας Έκθεσης (Κατάστασης), συμπεριλαμβανομένης της ποσοτικής και ποιοτικής πληροφορίας που έχει συμπεριληφθεί.

Το περιεχόμενο της παρούσας Έκθεσης (Κατάστασης) μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης έχει συνταχθεί λαμβάνοντας υπόψη τα Πρότυπα GRI (2021). Επιπλέον, ενσωματώνει δείκτες του Οδηγού Δημοσιοποίησης Πληροφοριών ESG 2022 του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Η μητρική FOURLIS A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ συμμετέχει από το 2021 στο δείκτη ATHEX ESG του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Συμμετοχή ενδιαφερόμενων μερών και ανάλυση ουσιαστικότητας

[Δείκτες ATHEX ESG C-S1, C-G3, GRI 2-29]

Ως ενδιαφερόμενα μέρη του Ομίλου FOURLIS και των θυγατρικών του, συμπεριλαμβανομένης και της TRADE ESTATES, ορίζονται τα άτομα ή οι ομάδες, τα συμφέροντα των οποίων επηρεάζονται ή δύναται να επηρεαστούν από τις δραστηριότητες του. Οι βασικές ομάδες ενδιαφερόμενων μερών του Ομίλου FOURLIS είναι οι ακόλουθοι: εργαζόμενοι, μέτοχοι/θεσμικοί επενδυτές & οικονομικοί αναλυτές, πελάτες, προμηθευτές/συνεργάτες, κοινωνία των πολιτών, τοπικές κοινωνίες, επίσημες και εποπτικές αρχές/πολιτεία, επιχειρηματική κοινότητα, ΜΜΕ, ΜΚΟ. Έχοντας προσδιορίσει και ιεραρχήσει τα ενδιαφερόμενα μέρη του, ο Όμιλος επενδύει στη συνεχή και αμφίδρομη επαφή και επικοινωνία μαζί τους, με σκοπό τη διατήρηση μίας σταθερής ροής πληροφοριών, από και προς τον Όμιλο, σχετικά με τα αιτήματα, τις ανησυχίες και τις προσδοκίες τους. Ο ρόλος και οι απόψεις των ενδιαφερόμενων μερών του Ομίλου αποτελούν βασικά στοιχεία που τροφοδοτούν την προσπάθειά του για βελτίωση των

προϊόντων και των υπηρεσιών του, καθώς και για τη βιώσιμη λειτουργία και ανάπτυξη του και γι' αυτό η διαχείριση των θεμάτων αυτών, η στοχοθέτηση κ.λπ. συζητούνται σε επίπεδο Διοικητικού Συμβουλίου. Στο πλαίσιο της συνεχούς βελτίωσης της προσέγγισης σε θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης και Κοινωνικής Υπευθυνότητας, ο Όμιλος FOURLIS διεξάγει, επίσης, ανάλυση ουσιαστικότητας σύμφωνα πλέον με τα GRI Standards 2021 (τα αποτελέσματα της οποίας θα είναι διαθέσιμα στην Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης και Κοινωνικής Υπευθυνότητας 2022 του Ομίλου FOURLIS που θα εκδοθεί τον Ιούνιο του 2023), ώστε να ιεραρχήσει τα θέματα που παρουσιάζουν τις σημαντικότερες υφιστάμενες και πιθανές (θετικές και αρνητικές) επιδράσεις στο περιβάλλον, την οικονομία και τον άνθρωπο, αλλά και όσα επηρεάζουν ή δύνανται να επηρεάσουν σημαντικά τα συμφέροντα των ενδιαφερόμενων μερών του.

Πολιτική και Στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης

[Δείκτης ATHEX ESG C-G4]

Ο Όμιλος FOURLIS από το 2021 δημοσιοποιεί στην ιστοσελίδα www.fourlis.gr, την Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης που αφορά στο σύνολο των εταιρειών του, συμπεριλαμβανομένης και της TRADE ESTATES, και έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης του Ομίλου FOURLIS βασίζεται στα ουσιαστικά θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης, όπως αυτά προκύπτουν μέσα από την ανάλυση ουσιαστικότητας, η οποία πραγματοποιείται βάσει των Προτύπων GRI.

Εποπτεία βιώσιμης ανάπτυξης

[Δείκτες ATHEX ESG C-G2, C-G4]

Τα θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης συζητιούνται τουλάχιστον μία φορά το χρόνο στην Εκτελεστική Επιτροπή του Ομίλου στην οποία συμμετέχουν στελέχη των εταιρειών του, καθώς και εκτελεστικά μέλη Δ.Σ., με γνώση επί των θεμάτων Βιώσιμης Ανάπτυξης/ESG, τα οποία με τη σειρά τους μεταφέρουν τα θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης στα υπόλοιπα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, προκειμένου και σύμφωνα με τα αποτελέσματα της ανάλυσης ουσιαστικότητας να οριστούν οι προτεραιότητες και να τεθούν οι αντίστοιχοι στόχοι, κατά τις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου. Επιπλέον, η Διεύθυνση Βιώσιμης Ανάπτυξης και Κοινωνικής Υπευθυνότητας του Ομίλου FOURLIS ενημερώνει την Επιτροπή Ελέγχου της TRADE ESTATES για το έργο που έχει διενεργηθεί στον τομέα της Βιώσιμης Ανάπτυξης και σχετικά θέματα συμπεριλαμβάνονται στην Έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής.

α) Επιχειρηματικό μοντέλο

Η Εταιρεία, με έδρα στη Σαμπάγ Χούρι 3, στο Μαρούσι, συστάθηκε τον Ιούλιο 2021, δραστηριοποιούμενη στον τομέα Επενδύσεων & Ανάπτυξης Ακινήτων, έχοντας λάβει την απαιτούμενη αδειοδότηση από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (Απόφαση ΔΣ Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 15-838-28.02.2019). Η TRADE ESTATES είναι μία από τις μεγαλύτερες εταιρείες επενδύσεων ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα και είναι η μόνη με εξειδικευμένη επενδυτική στόχευση. Σκοπός της είναι η απόκτηση και ανάπτυξη εμπορικών πάρκων και κέντρων Logistics νέας γενιάς, ακολουθώντας την ισχυρότερη τάση στις νέες αναπτύξεις λιανικού εμπορίου παγκοσμίως, παρέχοντας στους καταναλωτές εύκολη, ασφαλή

και άμεση πρόσβαση σε αγορές και υπηρεσίες. Στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας συμμετέχουν εταιρείες του Ομίλου FOURLIS (HOUSEMARKET A.E., HM HOUSEMARKET CYPRUS LIMITED, HOUSE MARKET BULGARIA EAD και TRADE LOGISTICS A.E.B.E.), καθώς και η εταιρεία AUTOHELLAS ATEE, ενώ στο χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας ανήκουν εμπορικά ακίνητα που αξιοποιούνται ως καταστήματα IKEA (Θεσσαλονίκη, Ιωάννινα, Λευκωσία Κύπρου, Σόφια Βουλγαρίας), το νέο εμπορικό πάρκο της οδού Πειραιώς, το εμπορικό πάρκο Florida 1 στη Θεσσαλονίκη, το εμπορικό πάρκο στο Χαλάνδρι καθώς και τα κέντρα αποθήκευσης και εφοδιαστικής αλυσίδας σε Οινόφυτα και Σχηματάρι.

Η μητρική εταιρεία του Ομίλου FOURLIS είναι η FOURLIS A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, η οποία έχει ως αντικείμενο δραστηριότητας τη συμμετοχή της σε ημεδαπές και αλλοδαπές εταιρείες οιασδήποτε μορφής και ανεξάρτητα από το σκοπό και τον εταιρικό τύπο τους. Στο αντικείμενο εργασιών της FOURLIS A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ περιλαμβάνεται και η παροχή υπηρεσιών σε επιχειρήσεις κάθε είδους, στους τομείς γενικής διοίκησης, χρηματοοικονομικής διαχείρισης και πληροφορικής. Με σκοπό την εκμετάλλευση συνεργειών και τον καλύτερο συντονισμό στη λήψη και την εφαρμογή αποφάσεων, έχει υλοποιηθεί η κεντροποίηση των υποστηρικτικών υπηρεσιών του Ομίλου στην Ελλάδα και συγκεκριμένα των υπηρεσιών οικονομικού προγραμματισμού και ελέγχου, ανθρώπινου δυναμικού, πληροφορικής, εταιρικής διακυβέρνησης, διαχείρισης διαθεσίμων, προστασίας προσωπικών δεδομένων, βιώσιμης ανάπτυξης και κοινωνικής υπευθυνότητας.

Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με το επιχειρηματικό περιβάλλον, τη στρατηγική, τους στόχους και τις κύριες εξελίξεις και παράγοντες που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εξέλιξη της εταιρείας, είναι διαθέσιμες στις παρακάτω ενότητες της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου:

- Ενότητα 5. Πορεία Εργασιών-Σημαντικά Γεγονότα.
- Ενότητα 7. Πληροφορίες για την προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας.
- Ενότητα 8. Κυριότεροι Κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει ο Όμιλος καθώς και ακολούθως.

β) Κυριότεροι μη χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Διαχείριση Κινδύνου

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την Οικονομική Διεύθυνση με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της FOURLIS A.E. Συμμετοχών. Η Οικονομική Διεύθυνση προσδιορίζει, εκτιμά και αντισταθμίζει τους κινδύνους. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει γραπτές οδηγίες και κατευθύνσεις για τη γενική διαχείριση των κινδύνων, καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων.

Ο Όμιλος FOURLIS έχει υιοθετήσει την μεθοδολογία "Enterprise Risk Management" (ERM) η οποία διευκολύνει και επιτρέπει στην οργάνωση τον εντοπισμό, την αξιολόγηση και τη διαχείριση κινδύνων μέσω μιας δομημένης προσέγγισης. Η μεθοδολογία βασίζεται στο πλαίσιο COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) ERM, το οποίο παρέχει κατευθύνσεις για τον

τρόπο ενσωμάτωσης πρακτικών ERM και αποτυπώνει τις αρχές εφαρμογής τους. Στο πλαίσιο αυτό εντοπίστηκαν και αξιολογήθηκαν κίνδυνοι οι οποίοι καταγράφηκαν στο αρχείο τήρησης κινδύνων (Risk Register) της TRADE ESTATES.

Οι παράγοντες κινδύνου που αφορούν ειδικά την TRADE ESTATES ή/και τον Όμιλο και που ενδέχεται να επηρεάσουν τις δραστηριότητες, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις προοπτικές της, συνοψίζονται ως ακολούθως:

- Κίνδυνοι που σχετίζονται με Μακροοικονομικές Συνθήκες και Συνθήκες Αγοράς Ακινήτων
- Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Δραστηριότητα του Ομίλου
- Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Χρηματοδότηση των Δραστηριοτήτων του Ομίλου
- Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Φορολογία, το Νομικό και Κανονιστικό Καθεστώς

Σε αυτούς συμπεριλαμβάνονται και μη χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι, οι οποίοι συνδέονται με συγκεκριμένα θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης που σχετίζονται με το επιχειρηματικό της μοντέλο και κατ' επέκταση δύναται να επηρεάσουν και τη χρηματοοικονομική θέση και τις προοπτικές της Εταιρείας. Τα θέματα αυτά αφορούν την πλήρη συμμόρφωση με τη νομοθεσία και την εφαρμογή των πολιτικών της εταιρικής διακυβέρνησης, το ανθρώπινο δυναμικό, τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις από τη δραστηριότητά της, την εφοδιαστική αλυσίδα και την εξελικτική πορεία της στο πλαίσιο της αγοράς όπου δραστηριοποιείται.

γ) Στρατηγικοί Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης

[Δείκτης ATHEX ESG A-G3]

Η Εταιρεία συμβάλλει ενεργά στην επίτευξη των στόχων επίδοσης ESG που σχετίζονται με το επιχειρηματικό μοντέλο της, όπως αυτοί έχουν τεθεί από τον Όμιλο FOURLIS και καλύπτουν τις θυγατρικές του. Οι στόχοι 2023-2024 βρίσκονται υπό διαμόρφωση και θα ολοκληρωθούν κατόπιν ολοκλήρωσης της νέας ανάλυσης ουσιαστικότητας, με βάση τα Πρότυπα GRI 2021. Οι σχετικοί στόχοι θα δημοσιοποιηθούν στην Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης και Κοινωνικής Υπευθυνότητας 2022.

δ) Κοινωνικά και εργασιακά θέματα

δ.1 Κοινωνικά θέματα

Διασφάλιση της υγείας, ασφάλειας και προσβασιμότητας πελατών και επισκεπτών

Εταιρικές πολιτικές και δέουσα επιμέλεια

Δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στην πρόληψη, ο Όμιλος τηρεί την κείμενη νομοθεσία και εφαρμόζει Πολιτική Υγιεινής και Ασφάλειας σε όλες τις θυγατρικές του (σε όλες τις χώρες δραστηριοποίησης αυτών), συμπεριλαμβανομένης και της TRADE ESTATES. Η Πολιτική περιλαμβάνει ένα ευρύ φάσμα σχετικών διαδικασιών, μέτρων και πρωτοβουλιών, αναφορικά με την ασφαλή παραμονή των επισκεπτών, πελατών, συνεργατών και εργαζομένων στις εγκαταστάσεις του Ομίλου. Τυχόν

διαφοροποιήσεις των σχετικών διαδικασιών ανά χώρα ή περιοχή εξαρτώνται από το μέγεθος των εγκαταστάσεων, καθώς και από την υφιστάμενη νομοθεσία της χώρας δραστηριότητας των εταιρειών του Ομίλου.

Με στόχο τη διασφάλιση της τήρησης της Πολιτικής Υγιεινής και Ασφάλειας πραγματοποιούνται τακτικές επιθεωρήσεις από τεχνικούς ασφαλείας στο σύνολο των εγκαταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρείας.

Όλα τα περιστατικά υγείας και ασφάλειας που τυχόν συμβούν εντός των εγκαταστάσεων της Εταιρείας, αναφέρονται. Παράλληλα, στο πλαίσιο της Πολιτικής, συντάσσεται αναφορά ασφαλείας (Safety Report). Η αναφορά περιέχει πληροφορίες για τον αριθμό και τον τύπο των περιστατικών αλλά και για τον τρόπο αντιμετώπισής τους. Μέσω αυτής της αναφοράς λαμβάνεται χρήσιμη πληροφόρηση για την αποτελεσματικότητα των πολιτικών ώστε να γίνουν οι απαραίτητες βελτιώσεις στις εφαρμοζόμενες πρακτικές όπου και εάν χρειαστεί.

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης

Για το 2022 αναφέρουμε ότι δεν υπήρξαν θανατηφόρα ατυχήματα ή/και σοβαρά ατυχήματα πελατών, επισκεπτών, συνεργατών στις εγκαταστάσεις της Εταιρείας.

Προστασία προσωπικών δεδομένων

[GRI 418-1, Δείκτης ATHEX ESG C-G6]

Εταιρικές πολιτικές και δέουσα επιμέλεια

Ο Όμιλος FOURLIS τηρεί τόσο την Ευρωπαϊκή Νομοθεσία όσο και τις τοπικές νομοθεσίες των χωρών όπου δραστηριοποιείται, για την προστασία των προσωπικών δεδομένων των συναλλασσόμενων φυσικών προσώπων, διατηρώντας παράλληλα και σχετική πολιτική. Ο σεβασμός στην ιδιωτικότητα αποτελεί βασικό στοιχείο του Κώδικα Δεοντολογίας και των πολιτικών που διέπουν τις λειτουργίες του Ομίλου και των θυγατρικών του και κατ' επέκταση της TRADE ESTATES.

Ο Όμιλος εκτιμά την εμπιστοσύνη όλων των συναλλασσόμενων και έχει σχεδιάσει και εφαρμόζει (στο σύνολο των θυγατρικών του και κατ' επέκταση και στην Εταιρεία), πολιτική προστασίας των προσωπικών δεδομένων και ευαίσθητων προσωπικών δεδομένων για όλα τα φυσικά πρόσωπα (επισκέπτες, συνεργάτες, πελάτες, προμηθευτές, νυν, πρώην και υποψήφιους εργαζομένους). Οι προσωπικές πληροφορίες που συλλέγονται για επαγγελματικές ανάγκες και μετά από νόμιμη συγκατάθεση, προστατεύονται ασφαλώς με τη δέουσα επιμέλεια, ώστε να διασφαλίζονται όλα τα δικαιώματα των φυσικών προσώπων, σύμφωνα με την υφιστάμενη νομοθεσία και τις οδηγίες της Αρχής Προστασίας (GDPR) σε όλες τις χώρες δραστηριότητας των εταιρειών του Ομίλου FOURLIS.

Όλοι οι εργαζόμενοι του Ομίλου FOURLIS σε όλες τις χώρες δραστηριοποίησής του έχουν εκπαιδευτεί σε θέματα GDPR είτε με δια ζώσης είτε με εξ' αποστάσεως σεμινάρια (e-learning). Η εκπαίδευση για

θέματα GDPR αποτελεί, επίσης, μέρος του προγράμματος induction για το σύνολο των νέων εργαζομένων.

Η συμμόρφωση με τη σχετική νομοθεσία και η ασφάλεια τήρησης των δεδομένων εξετάζονται σε επίπεδο Διοικητικών Συμβουλίων των εταιρειών του Ομίλου και κατ' επέκταση και σε επίπεδο Διοικητικού Συμβουλίου της TRADE ESTATES.

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης

[GRI 418-1, Δείκτης ATHEX ESG C-G6]

- Απαρέγκλιτη εφαρμογή των πολιτικών και διαδικασιών σχετικά με την προστασία των προσωπικών δεδομένων.
- Ουδεμία παραβίαση των διατάξεων του Γενικού Κανονισμού για την Προστασία Δεδομένων (ΓΚΠΔ) και του νόμου 4624/2019 διαπιστώθηκε από την Αρμόδια Αρχή.

Ενεργή/υπεύθυνη κοινωνική προσφορά και διοργάνωση εθελοντικών δράσεων για τους εργαζόμενους

Εταιρικές πολιτικές και δέουσα επιμέλεια

Ο Όμιλος FOURLIS λειτουργεί καθημερινά για την υλοποίηση της κοινής δέσμευσης και του οράματός του, που είναι *η δημιουργία των προϋποθέσεων για μία καλύτερη ζωή για όλους*.

Στο πλαίσιο αυτό, επιδιώκει να βρίσκεται σε διαρκή σύνδεση με τους πολίτες αλλά και την ευρύτερη κοινωνία, στις χώρες όπου δραστηριοποιείται, μέσω θεσμοθετημένων καναλιών επικοινωνίας και διαβούλευσης, με στόχο την ενημέρωσή του σχετικά με τις ανάγκες τους και την κατανόηση αυτών. Στη συνέχεια τις αξιολογεί, τις ιεραρχεί και σχεδιάζει και υλοποιεί προγράμματα και δράσεις με κριτήρια την κάλυψη πραγματικών και σημαντικών αναγκών της εκάστοτε τοπικής κοινωνίας, αλλά και εκείνων που είναι περισσότερο ευθυγραμμισμένες με τη στρατηγική κοινωνικής υπευθυνότητας του Ομίλου (στήριξη ευπαθών κοινωνικών ομάδων και κυρίως των παιδιών), τον αριθμό των επωφελούμενων, καθώς και τη φύση των δραστηριοτήτων του. Επιπλέον, σε περιπτώσεις όπου συντρέχουν ειδικές συνθήκες, (π.χ. πανδημία, φυσικές καταστροφές), είτε αναπροσαρμόζει τα προγράμματά του είτε εντάσσει σε αυτά και δράσεις που στόχο έχουν την αντιμετώπιση των εκτάκτων αυτών αναγκών, για την ανακούφιση της κοινωνίας και των πολιτών.

Η Διεύθυνση Βιώσιμης Ανάπτυξης και Κοινωνικής Υπευθυνότητας βρίσκεται σε διαρκή και στενή επικοινωνία και συνεργασία με στελέχη του συνόλου των εταιρειών του Ομίλου, προκειμένου να σχεδιάζουν, να συντονίζουν και να υλοποιούν, από κοινού, τις δράσεις αυτές.

Η Εταιρεία, ως μέλος του Ομίλου FOURLIS, ακολουθεί τη στρατηγική του ως προς τη στήριξη της κοινωνίας και των τοπικών κοινωνιών.

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης

Η Εταιρεία, μέσω των επενδύσεων που πραγματοποιεί στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων της, στηρίζει τις τοπικές οικονομίες, καθώς και την τοπική απασχόληση με τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας. Παράλληλα, η Εταιρεία στο πλαίσιο της Κοινωνικής Υπευθυνότητας, το 2022 προχώρησε σε χορηγία για την πραγματοποίηση έργων βελτίωσης γηπέδων αθλοπαιδιών και συγκεκριμένα για την κατασκευή αθλητικών δαπέδων διαφόρων αθλημάτων στο 2^ο και 4^ο Δημοτικό Σχολείο, καθώς και ενός γηπέδου τένις στο Μοσχάτο.

Οι εργαζόμενοι της Εταιρείας συμμετείχαν σε δράση εθελοντισμού που διοργάνωσε η Διεύθυνση Βιώσιμης Ανάπτυξης και Κοινωνικής Υπευθυνότητας του Ομίλου FOURLIS για τους εργαζόμενους στην Ελλάδα και η οποία αφορούσε τη συγκέντρωση τροφίμων και ειδών πρώτης ανάγκης από τους εργαζόμενους και δωρεά τους σε οργανισμούς (Μαζί για το Παιδί, Emfasis, Μερόπειο Ίδρυμα) για τη στήριξη ευπαθών ομάδων.

Περισσότερες πληροφορίες θα συμπεριληφθούν στην ετήσια Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης και Κοινωνικής Υπευθυνότητας 2022 του Ομίλου FOURLIS, η οποία θα εκδοθεί τον Ιούνιο του 2023 και θα αναρτηθεί στην ιστοσελίδα www.fourlis.gr.

2. Εργασιακά θέματα

δ.2 Δημιουργία και διατήρηση απασχόλησης

Εταιρικές πολιτικές και δέουσα επιμέλεια

Ο Όμιλος FOURLIS είναι οι άνθρωποι του, όλοι εκείνοι δηλαδή που καθημερινά στηρίζουν τη λειτουργία του. Στον Όμιλο FOURLIS, και κατ' επέκταση στην Εταιρεία, η δημιουργία και η διαφύλαξη των θέσεων εργασίας, η διασφάλιση ενός υγιούς και ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος, η αξιοκρατία και η προσωπική ανάπτυξη, ο σεβασμός των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, αλλά και η παροχή ίσων ευκαιριών εκπαίδευσης, αξιολόγησης, ανάπτυξης και επιβράβευσης για όλους, αποτελούν το επίκεντρο της φιλοσοφίας και των πρακτικών του. Η προσέγγιση του Ομίλου, και κατ' επέκταση και της TRADE ESTATES, στο ζήτημα της απασχόλησης και οι σχέσεις με τους εργαζομένους του επηρεάζουν άμεσα την απόδοση, τη διατήρηση και εξέλιξή τους, ενώ αποτελούν σημαντικά θέματα για τη μακροπρόθεσμη βιώσιμη ανάπτυξή του. Ακολουθούν οι βασικοί άξονες της πολιτικής σχετικά με τις προσλήψεις προσωπικού και την επαγγελματική εξέλιξη του ανθρώπινου δυναμικού:

- Τα κοινά κριτήρια αξιολόγησης προσλήψεων σε όλες τις εταιρείες του Ομίλου, ώστε να διασφαλίζεται η ισότητα των ευκαιριών και η καταπολέμηση των διακρίσεων.
- Η παροχή ίσων ευκαιριών εξέλιξης μέσα από διαδικασίες εσωτερικής μετακίνησης και προαγωγών σε όλους τους εργαζόμενους του Ομίλου.
- Η πολιτική αμοιβών και παροχών η οποία βασίζεται στα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου, στην ετήσια αξιολόγηση της απόδοσης των εργαζομένων και στις τάσεις της αγοράς του real

estate αναφορικά με τις αμοιβές, σε ό,τι αφορά την TRADE ESTATES.

- Η διατήρηση των ισορροπιών μεταξύ των δύο φύλων, εθνικοτήτων, θρησκείας, πολιτικών ή άλλων φρονημάτων, καθώς και σε θέματα όπως η αναπηρία, ο σεξουαλικός προσανατολισμός κ.λπ., στις διαδικασίες επιλογής και ανάπτυξης των εργαζομένων, καθώς και στις πολιτικές αμοιβών και παροχών.

Στην Εταιρεία, όταν παρουσιάζεται ανάγκη κάλυψης νέων θέσεων εργασίας, τότε αυτές καλύπτονται άμεσα είτε με εσωτερική μετακίνηση/προαγωγή εργαζομένων (μέσω της διαδικασίας Ανοιχτής Στελέχωσης), είτε με απευθείας πρόταση αλλαγής θέσης/προαγωγής σε κάποιον εργαζόμενο (για υψηλόβαθμα στελέχη), είτε με νέα πρόσληψη.

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης

[GRI 2-7]

Την 31/12/2022, η TRADE ESTATES αριθμούσε 11 εργαζόμενους.

	2022				
	Γυναίκες	Άνδρες	Άλλο	Δεν γνωστοποιείται	Σύνολο
Αριθμός εργαζομένων με σύμβαση αορίστου χρόνου	3	8	0	0	11
Αριθμός εργαζομένων με σύμβαση ορισμένου χρόνου	0	0	0	0	0
Αριθμός εργαζομένων με μη εγγυημένο χρόνο εργασίας	0	0	0	0	0
Σύνολο	3	8	0	0	11
Αριθμός εργαζομένων πλήρους απασχόλησης	3	8	0	0	11
Αριθμός εργαζομένων μερικής απασχόλησης	0	0	0	0	0
Σύνολο	3	8	0	0	11

[GRI 2-30, Δείκτης ATHEX ESG C-S7]

Η Εταιρεία εφαρμόζει την ισχύουσα νομοθεσία για τις συμβάσεις εργασίας για το 100% των εργαζομένων της.

Κατάρτιση και εκπαίδευση εργαζομένων

Εταιρικές πολιτικές και δέουσα επιμέλεια

Εκπαίδευση

Η ανάγκη για εκπαίδευση των εργαζομένων είναι συνεχής και αυξανόμενη, καθώς ο ανταγωνισμός και οι σύγχρονες απαιτήσεις της αγοράς δημιουργούν διαρκώς νέες ανάγκες εκπαίδευσης και κατάρτισης. Για το λόγο αυτό, η εκπαίδευση του κάθε εργαζόμενου στον Όμιλο FOURLIS, και κατ' επέκταση και στην

TRADE ESTATES, ξεκινάει από την πρόσληψή του, ενώ η διασφάλιση της συνεχούς κατάρτισης και εκπαίδευσης των εργαζομένων επιτυγχάνεται μέσω της τήρησης του εκπαιδευτικού πλάνου που συντάσσεται με την ολοκλήρωση της ετήσιας αξιολόγησης της απόδοσης.

Το πρώτο εκπαιδευτικό πρόγραμμα για κάθε εργαζόμενο στον Όμιλο FOURLIS και κατ' επέκταση και στην TRADE ESTATES, είναι ένα εισαγωγικό πρόγραμμα, μέσα από το οποίο οι νεοπροσληφθέντες εργαζόμενοι ενημερώνονται σχετικά με:

- Την ιστορία, τις Αρχές και τη δομή του Ομίλου.
- Τον Γενικό Κανονισμό Προστασίας Δεδομένων (GDPR).
- Το σύστημα Αξιολόγησης της Απόδοσης του Ομίλου (Performance Appraisal).
- Τον ψηφιακό μετασχηματισμό (Digital Transformation).

Το πρόγραμμα αυτό υλοποιείται διά ζώσης, αλλά και εξ' αποστάσεως (e-learning). Επίσης οι νέοι εργαζόμενοι ενημερώνονται μέσω του εσωτερικού εργαλείου επικοινωνίας (F2F) για τη Διαδικασία Πρόληψης, Εντοπισμού και Διαχείρισης Συγκρούσεων Συμφερόντων και για τον Κώδικα Δεοντολογίας και λαμβάνουν τον Εσωτερικό Κανονισμό Εργασίας κάθε εταιρείας. Εντός του 2022 ξεκίνησε η προετοιμασία για τις e-learning εκπαιδεύσεις σε θέματα όπως η Διαφορετικότητα και Συμπερίληψη (Diversity & Inclusion), το Σύστημα Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Συγκρούσεων, αλλά και τη Διαχείριση Κινδύνων. Οι εκπαιδεύσεις αυτές θα είναι υποχρεωτικές για όλους και θα πραγματοποιηθούν εντός του 2023.

Το σύνολο των εργαζομένων είναι μέλη στην Ακαδημία Εκπαίδευσης του Ομίλου «FOURLIS Learning Academy», η οποία λειτουργεί από το 2011, και συμμετέχουν σε προγράμματα ανάλογα με τις απαιτήσεις του ρόλου τους και τις ανάγκες τους για προσωπική ανάπτυξη.

Αξιολόγηση της απόδοσης και ανάπτυξης

[GRI 404-3]

Ο Όμιλος εφαρμόζει ένα ετήσιο ενιαίο Σύστημα Αξιολόγησης της Απόδοσης και Ανάπτυξης για όλους τους εργαζόμενους του, προκειμένου να εξασφαλιστεί ότι η διαδικασία αξιολόγησης είναι και θα παραμείνει διαφανής. Με αυτόν τον τρόπο διασφαλίζει ένα δίκαιο εργασιακό περιβάλλον και δημιουργεί ένα λειτουργικό πλάνο διαδοχής στελεχών σε θέσεις υψηλής ευθύνης.

Το 2020 η διαδικασία της Αξιολόγησης και Ανάπτυξης ανανεώθηκε προκειμένου να καλύπτει τις τρέχουσες επιχειρησιακές ανάγκες. Συγκεκριμένα ανανεώθηκαν τα competences αξιολόγησης των εργαζομένων ώστε να εναρμονιστούν με την εποχή και τις στρατηγικές προτεραιότητες και επιπλέον έγινε υποχρεωτική η αυτοαξιολόγηση του εργαζόμενου και η συμπλήρωση ενός ερωτηματολογίου επαγγελματικών φιλοδοξιών. Με αυτόν τον τρόπο ο εργαζόμενος αποκτά πιο ενεργό ρόλο στην αξιολόγηση της απόδοσής του και βελτιώνεται περαιτέρω η επικοινωνία μεταξύ των αξιολογητών και των αξιολογούμενων. Το συνολικό αποτέλεσμα της διαδικασίας αυτής διασφαλίζει ακόμα περισσότερο την αξιοκρατική αποτύπωση της δυναμικής των εργαζομένων σε σχέση με το πλάνο ανάπτυξης και εξέλιξής τους. Η διαδικασία της Αξιολόγησης και

Ανάπτυξης, η οποία περιλαμβάνει την αξιολόγηση των μετρήσιμων συμφωνημένων στόχων, αλλά και την αξιολόγηση των δεξιοτήτων και των συμπεριφορών των εργαζομένων, πραγματοποιείται μία φορά το χρόνο για το σύνολο των εργαζομένων.

Επιπλέον, ο Όμιλος υλοποιεί τη Διαδικασία Αξιολόγησης 360° για τα στελέχη του Ομίλου (Διευθυντές και Προϊσταμένους), σε συνεργασία με ανεξάρτητη συμβουλευτική εταιρεία και η οποία πραγματοποιήθηκε και για την Εταιρεία εντός του 2022. Η αξιολόγηση 360° είναι ένα εργαλείο που δίνει την ευκαιρία σε όσους συνεργάζονται σε οποιοδήποτε επίπεδο (προϊστάμενοι, υφιστάμενοι, συνάδελφοι), να εκφράσουν ανοιχτά την άποψή τους, παρέχοντας εποικοδομητικά σχόλια για τη συμπεριφορά και τον τρόπο διοίκησης όσων αξιολογούνται. Με τον τρόπο αυτό, η αξιολόγηση 360° αποτελεί ένα εργαλείο αυτοβελτίωσης που συμβάλλει στην κατανόηση των αναγκών, στην αναγνώριση δυνατών σημείων και περιοχών προς βελτίωση και συνεπώς στην ενίσχυση της συνεργασίας.

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης

Εκπαίδευση

Αξιολόγηση της απόδοσης και ανάπτυξης

[GRI 404-3]

Δεδομένου ότι η Εταιρεία ξεκίνησε τη λειτουργία της το 2021, το σύνολο των εργαζομένων (100%) θα λάβουν τακτικό έλεγχο απόδοσης και εξέλιξης σταδιοδρομίας το 2023 για το έτος 2022.

Μέσος όρος ωρών εκπαίδευσης

[GRI 404-1]

Εκπαιδεύσεις εξ αποστάσεως (elearning)	Μέσος όρος ωρών εκπαίδευσης ανά φύλο				Μέσος όρος ωρών εκπαίδευσης ανά κατηγορία εργαζομένων		
	Άνδρες	Γυναίκες	Άλλο	Δε γνωστοποιείται	Εργαζόμενοι	Προϊστάμενοι	Διευθυντές
2022	2	1,5	0	0	2,5	1	0

Περισσότερες πληροφορίες και στοιχεία αναφορικά με τα αποτελέσματα των πολιτικών σε θέματα κατάρτισης και εκπαίδευσης των εργαζομένων του Ομίλου FOURLIS, στα οποία συμπεριλαμβάνονται και οι εργαζόμενοι της TRADE ESTATES, θα συμπεριληφθούν στην ετήσια Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης και Κοινωνικής Υπευθυνότητας 2022 του Ομίλου FOURLIS.

Υγεία, ασφάλεια και ευεξία εργαζομένων στην εργασία

Εταιρικές πολιτικές και δέουσα επιμέλεια

Δεδομένου ότι η δημιουργία ενός ασφαλούς και υγιούς περιβάλλοντος εργασίας αποτελεί βασική αρχή για τον Όμιλο FOURLIS, και κατ' επέκταση και για την TRADE ESTATES, η οποία προβάλλεται και

μέσα από τις Αξίες του, όχι μόνο ακολουθούνται οι διατάξεις της εργατικής νομοθεσίας των χωρών όπου δραστηριοποιείται, αλλά εκτιμώνται και οι πιθανοί κίνδυνοι που μπορεί να αντιμετωπίσει και λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα, ώστε να πετύχει την πρόληψη τυχόν ατυχημάτων.

Σημαντική προτεραιότητα αποτελεί η διασφάλιση της τήρησης της Πολιτικής Υγιεινής και Ασφάλειας. Υπεύθυνη για την εφαρμογή της πολιτικής είναι η Διεύθυνση Ανθρώπινου Δυναμικού του Ομίλου FOURLIS και συγκεκριμένα το Τμήμα Υγιεινής και Ασφάλειας.

Στην TRADE ESTATES, όπως και στον Όμιλο FOURLIS, έχει αναπτυχθεί και εφαρμόζεται σύστημα διαχείρισης της Υγιεινής και Ασφάλειας στην εργασία, το οποίο ακολουθεί όλες τις νομοθετικές απαιτήσεις καθώς και τις απαιτήσεις της "ILO Code of Practice on Recording and Notification of Occupational Accidents and Diseases". Το Σύστημα αφορά όλες τις δραστηριότητες, τα καταστήματα και τις εγκαταστάσεις του Ομίλου, καθώς και όλους τους εργαζομένους (100%) αλλά και προμηθευτές και συνεργάτες (π.χ. προσωπικό καθαριότητας) που εργάζονται ή επισκέπτονται τις εγκαταστάσεις του. Για το σύστημα υπεύθυνος είναι ο Διευθυντής Υγιεινής και Ασφάλειας του Ομίλου FOURLIS.

Το σύστημα δεν είναι πιστοποιημένο κατά ISO 45001, οπότε και δεν γίνεται εξωτερική επιθεώρηση αυτού από εξωτερικό ανεξάρτητο μέρος, ωστόσο πραγματοποιείται εσωτερική επιθεώρηση από τη Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου του Ομίλου.

Επιπλέον, στον Όμιλο παρέχονται υπηρεσίες Ιατρού εργασίας, οι οποίες καλύπτουν και την TRADE ESTATES. Οι εργαζόμενοι μπορούν να επισκεφθούν τον Ιατρό εργασίας εντός του ωραρίου εργασίας τους, εφόσον το χρειαστούν. Το ιατρικό απόρρητο τηρείται αυστηρά.

Η Εταιρεία επενδύει στη συνεχή και τακτική εκπαίδευση του συνόλου των εργαζομένων, ώστε να μπορούν να ανταποκριθούν σε έκτακτα περιστατικά που επηρεάζουν τόσο την ασφάλεια των ίδιων όσο και των επισκεπτών και συνεργατών στις εγκαταστάσεις του.

Επίσης, με στόχο την ενημέρωση των εργαζομένων σε θέματα υγείας και ευεξίας και την παρακίνησή τους για την υιοθέτηση ενός πιο υγιεινού μοντέλου ζωής, η Διεύθυνση Κοινωνικής Υπευθυνότητας του Ομίλου FOURLIS εφάρμοσε για 12η συνεχή χρονιά το πρόγραμμα EY ZHN το οποίο αφορά και εργαζομένους της TRADE ESTATES. Στο πλαίσιο του προγράμματος αυτού κάθε χρόνο πραγματοποιούνται δράσεις που αφορούν την υγιεινή διατροφή, την υγεία και πρόληψη, την ψυχική υγεία, την άσκηση κ.ά.

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης

- Το 2022 δεν υπήρχαν θανατηφόρα ή/και σοβαρά εργατικά ατυχήματα εργαζομένων στο σύνολο των εταιρειών του Ομίλου και κατ' επέκταση και στην TRADE ESTATES.
- Ως αποτέλεσμα της συνολικής διαχείρισης σε θέματα Υγείας και Ασφάλειας στην εργασία, στην τελευταία διετή Έρευνα Δέσμευσης Εργαζομένων που πραγματοποιήθηκε το 2021, και στην οποία συμμετείχαν και εργαζόμενοι της TRADE ESTATES, η περιοχή που συγκέντρωσε τη μεγαλύτερη ικανοποίηση του ανθρώπινου δυναμικού ήταν η ασφάλεια.

- Στο πλαίσιο του προγράμματος EY ZHN, το 2022 υλοποιήθηκαν οι παρακάτω δράσεις οι οποίες αφορούσαν και τους εργαζόμενους της TRADE ESTATES:
 - Πρόγραμμα Μεσογειακής Διατροφής.
 - Πρόγραμμα παροχής δωρεάν συνεδριών με διαιτολόγους-διατροφολόγους.
 - Λειτουργία της γραμμής συμβουλευτικής/ψυχολογικής υποστήριξης που υλοποιείται σε συνεργασία με ψυχολόγους και παρέχεται 24/7/365 σε εργαζόμενους και σε συγγενείς τους (συζύγους, παιδιά).
 - Διαδικτυακά σεμινάρια ψυχολογίας.
 - Υπηρεσία διαδικτυακών συνεδριών με ψυχολόγους.
 - Διαδικτυακά μαθήματα γυμναστικής.

Ακολουθούν οι παροχές που προσφέρονται σε εργαζόμενους πλήρους και μερικής απασχόλησης, για την TRADE ESTATES.

[GRI 401-2]

TRADE ESTATES	Ασφάλεια Ζωής		Υγειονομική Περιθαλπή		Κάλυψη αναπηρίας και ανικανότητας		Συνταξιοδοτικές Παροχές	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Περισσότερες πληροφορίες και στοιχεία αναφορικά με τα αποτελέσματα των πολιτικών σε θέματα υγείας και ασφάλειας των εργαζομένων του Ομίλου FOURLIS και κατ' επέκταση και της TRADE ESTATES, θα συμπεριληφθούν στην ετήσια Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης και Κοινωνικής Υπευθυνότητας 2022 του Ομίλου FOURLIS.

ε) Σεβασμός των δικαιωμάτων του ανθρώπου

Εταιρικές πολιτικές και δέουσα επιμέλεια

[Δείκτες ATHEX ESG C-S6, C-G5]

Ο Όμιλος FOURLIS, και κατ' επέκταση και η TRADE ESTATES, προσεγγίζει τα θέματα σεβασμού και προστασίας των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων με συστηματικό τρόπο, μέσω των πολιτικών που υιοθετεί και των πρωτοβουλιών που αναλαμβάνει. Η προσπάθεια αυτή έχει σαν βασικούς της άξονες:

- Τη συμμετοχή του στο Οικουμενικό Σύμφωνο του ΟΗΕ (UN GLOBAL COMPACT) μέσω του οποίου δεσμεύεται να τηρεί τις αντίστοιχες Αρχές, όπως για παράδειγμα εκείνες που αφορούν την προάσπιση της ελευθερίας του συνδικαλιζέσθαι, την εξάλειψη της παιδικής και της καταναγκαστικής εργασίας, καθώς και των διακρίσεων στο χώρο εργασίας και στην εφοδιαστική του αλυσίδα.
- Τον Εσωτερικό Κανονισμό Εργασίας του Ομίλου FOURLIS.

- Την Πολιτική Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων του Ομίλου FOURLIS.
- Την Πολιτική Καταπολέμησης της Βίας και Παρενόχλησης στην Εργασία του Ομίλου FOURLIS.
- Τον Κώδικα Δεοντολογίας του Ομίλου FOURLIS.
- Τον Κώδικα Δεοντολογίας προμηθευτών του Ομίλου FOURLIS.
- Τη Διαδικασία-Πολιτική Σύγκρουσης Συμφερόντων του Ομίλου FOURLIS.
- Την Πολιτική και Διαδικασία Ανοιχτής Στελέχωσης (Open Resourcing) του Ομίλου FOURLIS.
- Την Πολιτική Υγιεινής και Ασφάλειας του Ομίλου FOURLIS.

Επίσης, σε 24ωρη βάση λειτουργεί η Γραμμή Κώδικα Δεοντολογίας/Σύστημα Παροχής Ανώνυμης Πληροφόρησης (whistleblowing) του Ομίλου, καλώντας την οποία μπορεί κανείς να αναφέρει ανώνυμα ή επώνυμα οποιουδήποτε προβληματισμούς για παραβιάσεις του Κώδικα Δεοντολογίας ή μη συμμόρφωσης με την κείμενη νομοθεσία, συμπεριλαμβανομένων θεμάτων που αφορούν σε ανθρώπινα δικαιώματα.

Ο Όμιλος FOURLIS διαθέτει Πολιτική Ίσων Ευκαιριών και Πολυμορφίας και Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Δ.Σ., για τις οποίες περισσότερες πληροφορίες είναι διαθέσιμες στη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης (www.fourlis.gr).

Από το 2021 ο Όμιλος FOURLIS έχει υπογράψει τη Χάρτα Διαφορετικότητας στην Ελλάδα, ενισχύοντας περαιτέρω τη δέσμευσή του για την καταπολέμηση των διακρίσεων και την προαγωγή των ίσων δικαιωμάτων στον χώρο εργασίας.

Επιπλέον, ο Όμιλος FOURLIS, και κατ' επέκταση και η TRADE ESTATES, εντός του 2022, εστίασε ακόμα περισσότερο σε θέματα Διαφορετικότητας και Συμπερίληψης (Diversity & Inclusion), υλοποιώντας τις παρακάτω δράσεις:

- Διεξαγωγή έρευνας μεταξύ των εργαζομένων για θέματα διαφορετικότητας και συμπερίληψης και σχετική καμπάνια για την προτροπή των εργαζομένων να συμμετέχουν σε αυτή.
- Δράσεις για τη γυναικεία ενδυνάμωση, όπως:
 - Καμπάνια ενδυνάμωσης για τις γυναίκες του Ομίλου με πρωταγωνίστριες 40 γυναίκες εργαζόμενες στον Όμιλο που μοιράστηκαν τις απόψεις τους για το ρόλο της γυναίκας στη σύγχρονη εποχή, για τα γυναικεία πρότυπα, αλλά και για όσα τις κάνουν περήφανες.
 - Συζητήσεις (vodcasts) που πραγματοποίησε η Διευθύντρια Βιώσιμης Ανάπτυξης και Κοινωνικής Υπευθυνότητας του Ομίλου κ. Λήδα Φουρλή, με 3 δυναμικές γυναίκες, την Χριστίνα Καράμπελα, Αντιπρόεδρο της Actionaid Ελλάς, την Φρόσω Τζιντζηροπούλου, Ψυχολόγο Υγείας και Ψυχοθεραπεύτρια του Συλλόγου «Άλμα Ζωής» και την Βανέσα Αρχοντίδου, Founder-AWomanCanBe.org, Alpinist & Motivational Speaker EU Climate Pact Ambassador και τα οποία αναρτήθηκαν σε εταιρικό μέσο εσωτερικής επικοινωνίας. Μέσα από τον διάλογο αναδύθηκαν

σημαντικά ζητήματα που αφορούν τη γυναικεία ενδυνάμωση, ώστε κάθε γυναίκα να καταλάβει πώς μπορεί να καταφέρει οτιδήποτε ονειρευτεί.

- ο Pop Up Café, μία δράση στο πλαίσιο της οποίας η Διευθύντρια Βιώσιμης Ανάπτυξης και Κοινωνικής Υπευθυνότητας του Ομίλου κ. Λήδα Φουρλή πραγματοποίησε συναντήσεις σε εγκαταστάσεις των εταιρειών του Ομίλου με γυναίκες εργαζόμενες στον Όμιλο, προκειμένου να κουβεντιάσουν θέματα που τις απασχολούν και να εμπνεύσουν η μία την άλλη για τους τρόπους που μπορούν να προσφέρουν περισσότερη δύναμη και προοπτική στις γυναίκες του Ομίλου.

Το 2023, ο Όμιλος θα εστιάσει περαιτέρω με συγκεκριμένες ενέργειες σε θέματα Διαφορετικότητας και Συμπερίληψης (Diversity & Inclusion), στους άξονες: INCLUSIVE LEADERSHIP, GENDER EQUALITY και PEOPLE WITH DISABILITIES. Παράλληλα με τις ενέργειες αυτές, το 2023, θα ξεκινήσει και η υλοποίηση εκπαίδευσης για θέματα Διαφορετικότητας και Συμπερίληψης και η οποία θα είναι υποχρεωτική για όλους τους εργαζόμενους.

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης

[GRI 406-1]

Το 2022, δεν αναφέρθηκε κανένα περιστατικό καταπάτησης ή/και παραβίασης ανθρωπίνων δικαιωμάτων και κανένα περιστατικό διάκρισης λόγω φυλής, θρησκείας, φύλου, ηλικίας, αναπηρίας, εθνικότητας, πολιτικών πεποιθήσεων κ.λπ., συμπεριλαμβανομένων των περιστατικών παρενόχλησης, στο σύνολο των δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

στ) Καταπολέμηση της διαφθοράς και θέματα σχετικά με τη δωροδοκία

Εταιρικές πολιτικές και δέουσα επιμέλεια

[Δείκτες ATHEX ESG C-G5, A-G4]

Με στόχο την καταπολέμηση της διαφθοράς, δωροδοκίας και απάτης, ο Όμιλος FOURLIS έχει θεσπίσει και εφαρμόζει τους παρακάτω κώδικες, κανονισμούς και πολιτικές που καλύπτουν και τις θυγατρικές του εταιρείες και αντίστοιχα την Εταιρεία και για τα οποία αναλυτική πληροφορία είναι διαθέσιμη, για το σύνολο των ενδιαφερόμενων μερών του, στο www.fourlis.gr:

- Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης
- Κώδικα Δεοντολογίας όπου περιλαμβάνεται και η Γραμμή Κώδικα Δεοντολογίας/Σύστημα Παροχής Ανώνυμης Πληροφόρησης (whistleblowing)
- Κανονισμό Λειτουργίας
- Κανονισμό Λειτουργίας Δ.Σ.
- Πολιτική και Έκθεση Αποδοχών
- Πολιτική πρόληψης και καταπολέμηση της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας
- Διαδικασία Αξιολόγησης συστήματος εσωτερικού ελέγχου
- Διαδικασία συμμόρφωσης σχετικά με τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Παράλληλα, ο Όμιλος FOURLIS έχει συστήσει τις ακόλουθες επιτροπές και μονάδες για την υποστήριξη τόσο του Διοικητικού Συμβουλίου όσο και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, πιο αναλυτικές πληροφορίες για τις οποίες είναι επίσης διαθέσιμες στο www.fourlis.gr:

- Επιτροπή Ελέγχου
- Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών
- Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου
- Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης
- Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων
- Μονάδα Ασφάλειας Πληροφοριακών Συστημάτων

Τα παραπάνω έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο του Ομίλου FOURLIS και λαμβάνουν υπόψη την αρχή της προφύλαξης και η σχετική πληροφορία είναι διαθέσιμη στο www.fourlis.gr, ώστε να είναι προσβάσιμη από όλους.

Επιπλέον, ο Όμιλος εφαρμόζει διαδικασία διαχείρισης για κάθε περιστατικό απάτης διαφθοράς ή δωροδοκίας και ενημερώνεται σε κάθε περίπτωση η Ανώτατη Διοίκηση, η Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου και η Διεύθυνση Κανονιστικής Συμμόρφωσης.

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης

Σε εφαρμογή της διαδικασίας ενημέρωσης της Ανώτατης Διοίκησης για την αντιμετώπιση περιστατικών απάτης ή διαφθοράς, το 2022 δεν εντοπίστηκε κανένα περιστατικό απάτης και δεν υπήρξε άλλη ενημέρωση ή καταγγελία που να είναι σε γνώση της Διοίκησης της Εταιρείας και να αφορά περιστατικά διαφθοράς ή δωροδοκίας.

ζ) Περιβαλλοντικά θέματα/κλιματική αλλαγή

Εταιρικές πολιτικές και δέουσα επιμέλεια

Ο Όμιλος FOURLIS αναγνωρίζει τη σημασία της προστασίας του περιβάλλοντος, καθώς επίσης και τις προκλήσεις που προκύπτουν από την κλιματική αλλαγή και παρακολουθεί τις επιδράσεις των δραστηριοτήτων του και πραγματοποιεί μια σειρά εθελοντικών δράσεων και παρεμβάσεων που στόχο έχουν τη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος, μέσα από την εξοικονόμηση και ανακύκλωση φυσικών πόρων, τη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου που εκλύονται από τη λειτουργία του, καθώς και την ευαισθητοποίηση των εργαζομένων, συμπεριλαμβανομένων και των εργαζομένων της TRADE ESTATES, καθώς και του κοινού σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος και υιοθέτησης

μιας υπεύθυνης στάσης ζωής. Παράλληλα, η TRADE ESTATES αξιολογεί τις νέες επενδύσεις και λαμβάνοντας υπόψη:

- τους πιο σύγχρονους περιβαλλοντικούς όρους για τη λειτουργία των προς απόκτηση ή ανέγερση εμπορικών πάρκων
- τη συμπερίληψη στοιχείων πρασίνου και φωτοβολταϊκών εγκαταστάσεων στις στέγες των υπό ανάπτυξη ακινήτων.

Η Εταιρεία είναι σε διαδικασία επισκόπησης των υποχρεώσεων που απορρέουν από τον Εθνικό Κλιματικό Νόμο, με στόχο να υλοποιήσει τις απαιτήσεις για τη δημοσίευση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, όπως ορίζει ο νόμος, οι οποίες και θα είναι βάσει του πρωτοκόλλου GHG (Greenhouse Gas Protocol) και του ISO14064.

Το σύνολο των πρακτικών που εφαρμόστηκαν από τον Όμιλο FOURLIS το 2022, θα είναι διαθέσιμες στην ετήσια Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης και Κοινωνικής Υπευθυνότητας 2022.

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης

Το σύνολο των αποτελεσμάτων των πρακτικών που εφαρμόστηκαν από τον Όμιλο FOURLIS το 2022, θα είναι διαθέσιμα στην ετήσια Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης και Κοινωνικής Υπευθυνότητας 2022 που θα εκδοθεί τον Ιούνιο 2023 και θα δημοσιευθεί στην ιστοσελίδα www.fourlis.gr.

η) Ζητήματα εφοδιαστικής αλυσίδας

Εταιρικές πολιτικές και δέουσα επιμέλεια

[Δείκτης ATHEX ESG C-S8]

Η επιχειρησιακή συνέχεια της Εταιρείας είναι κρίσιμη για την αδιάλειπτη παροχή υπηρεσιών υψηλής ποιότητας. Η Εταιρεία στοχεύει στη μεγιστοποίηση της ικανοποίησης των πελατών της και μεριμνά για την ανάπτυξη μηχανισμών που στόχο έχουν την έγκαιρη αναγνώριση και αντιμετώπιση καταστάσεων που ενδέχεται να επιδράσουν αρνητικά την επιχειρησιακή συνέχεια των κρίσιμων λειτουργιών της. Η Εταιρεία, ως μέλος του Ομίλου FOURLIS ακολουθεί τις παρακάτω Πολιτικές και Κώδικες του Ομίλου όσον αφορά τους συνεργάτες/προμηθευτές της:

- Κώδικα Δεοντολογίας Προμηθευτών, σκοπός του οποίου είναι να λειτουργήσει ως μια δέσμη κατευθυντήριων οδηγιών που θα ορίζει τα βασικά πρότυπα της δεοντολογικής συμπεριφοράς, των αξιών και των αρχών της Βιώσιμης Ανάπτυξης, τις οποίες ο Όμιλος αναμένει να υιοθετούνται από προμηθευτές/συνεργάτες του κατά τις συναλλαγές τους με τον Όμιλο.
- Πολιτική δέουσας επιμέλειας συνεργατών.

Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης

Το σύνολο των αποτελεσμάτων των πρακτικών που εφαρμόστηκαν από τον Όμιλο FOURLIS το 2022, θα είναι διαθέσιμα στην ετήσια Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης και Κοινωνικής Υπευθυνότητας 2022 που θα εκδοθεί τον Ιούνιο 2023 και θα δημοσιευθεί στην ιστοσελίδα www.fourlis.gr.

θ) Αναφορά Ταξινόμιας

[Δείκτης ATHEX ESG A-S1]

Κανονισμός Ταξινόμιας της Ε.Ε.

Ο Κανονισμός Ταξινόμιας της Ε.Ε. (Κανονισμός 2020/852) είναι ένα από τα εργαλεία που θεσπίστηκαν με βάση την Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία, η οποία στοχεύει στον μετασχηματισμό της Ευρώπης σε μια μοντέρνα, αποδοτική και ανταγωνιστική οικονομία με μηδενικές καθαρές εκπομπές διοξειδίου του άνθρακα μέχρι το 2050, με έναν δίκαιο τρόπο.

Ο Κανονισμός καθορίζει τα τεχνικά κριτήρια βάσει των οποίων μια οικονομική δραστηριότητα μπορεί να χαρακτηριστεί ως περιβαλλοντικά βιώσιμη. Συνεπώς, δημιουργεί ένα κοινό σύστημα αναφοράς που μπορούν να χρησιμοποιούν οι επενδυτές όταν επιδιώκουν να επενδύσουν σε οικονομικές δραστηριότητες που έχουν σημαντικό θετικό αντίκτυπο στο κλίμα, το περιβάλλον και την κοινωνία.

Για να χαρακτηριστεί μια οικονομική δραστηριότητα ως περιβαλλοντικά βιώσιμη, ή αλλιώς, ευθυγραμμισμένη (aligned) με τον Κανονισμό, θα πρέπει να πληροί όλες τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- Να αποτελεί επιλέξιμη (eligible) οικονομική δραστηριότητα, δηλαδή να έχει αναγνωριστεί (βάσει NACE code) ότι μπορεί να συμβάλει σημαντικά σε έναν από τους έξι περιβαλλοντικούς στόχους του Κανονισμού.
- Να συμβάλλει σημαντικά σε έναν ή περισσότερους από τους έξι περιβαλλοντικούς στόχους του Κανονισμού.
- Να μην προκαλεί σημαντική βλάβη στους υπόλοιπους πέντε περιβαλλοντικούς στόχους.
- Να συμμορφώνεται με τις ελάχιστες κοινωνικές διασφαλίσεις.

Οι περιβαλλοντικοί στόχοι του Κανονισμού Ταξινόμιας της Ε.Ε. είναι οι εξής:

- Ο μετριασμός της κλιματικής αλλαγής.
- Η προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή.
- Η βιώσιμη χρήση και προστασία των υδάτινων και θαλάσσιων πόρων.
- Η μετάβαση σε μια κυκλική οικονομία.
- Η πρόληψη και έλεγχος ρύπανσης.
- Η προστασία και αποκατάσταση της βιοποικιλότητας και των οικοσυστημάτων.

Επί του παρόντος, βάσει των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών 2021/2139 και 2022/1214, έχουν θεσπιστεί τεχνικά κριτήρια ελέγχου μόνο για δύο από τους έξι περιβαλλοντικούς στόχους, και συγκεκριμένα για τον μετριασμό στην κλιματική αλλαγή και την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή.

Απαιτήσεις δημοσιοποίησης του Κανονισμού Ταξινόμιας της Ε.Ε.

Το άρθρο 8, παράγραφος 1, του Κανονισμού 2020/852/ΕΕ προβλέπει ότι οι εταιρείες που υποχρεούνται να δημοσιεύουν μη χρηματοοικονομικές πληροφορίες (σύμφωνα με το άρθρο 19α ή 29α της οδηγίας 2013/34/ΕΕ), θα πρέπει να δημοσιοποιούν επιπλέον πληροφορίες για τον τρόπο και τον βαθμό στον οποίο οι δραστηριότητές τους συνδέονται με οικονομικές δραστηριότητες που χαρακτηρίζονται ως περιβαλλοντικά βιώσιμες.

Πιο συγκεκριμένα, για τις δημοσιοποιήσεις που θα γίνουν το έτος 2023 και αφορούν στο οικονομικό έτος 2022, οι μη-χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις γνωστοποιούν τους ακόλουθους βασικούς δείκτες επίδοσης:

- Ποσοστό κύκλου εργασιών («Turnover»), που συνδέεται με περιβαλλοντικά βιώσιμες οικονομικές δραστηριότητες.
- Ποσοστό κεφαλαιουχικών δαπανών («CapEx»), που σχετίζονται με περιουσιακά στοιχεία που συνδέονται με περιβαλλοντικά βιώσιμες οικονομικές δραστηριότητες.
- Ποσοστό λειτουργικών δαπανών («OpEx»), που σχετίζονται με διαδικασίες που συνδέονται με περιβαλλοντικά βιώσιμες οικονομικές δραστηριότητες.

Για τις δημοσιοποιήσεις που έγιναν το 2022 και αφορούσαν το οικονομικό έτος 2021, οι μη-χρηματοοικονομικές επιχειρήσεις είχαν την υποχρέωση να γνωστοποιήσουν τους παραπάνω βασικούς δείκτες επίδοσης σε σχέση με επιλέξιμες και μη επιλέξιμες για την Ευρωπαϊκή Ταξινόμια οικονομικές δραστηριότητες.

Έκθεση για την Ταξινόμια της Ε.Ε.

Για τον καθορισμό των βασικών δεικτών επίδοσης της εταιρείας TRADE ESTATES, ακολουθήθηκε η παρακάτω μεθοδολογία:

- Αναγνώριση των επιλέξιμων οικονομικών δραστηριοτήτων.
- Αξιολόγηση ευθυγράμμισης των επιλέξιμων οικονομικών δραστηριοτήτων, βάσει των παρακάτω:
 - Σημαντική συμβολή στους στόχους του μετριασμού της κλιματικής αλλαγής και προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή.
 - Μη-πρόκληση σημαντικής βλάβης (DNSH).
 - Συμμόρφωση με τις ελάχιστες κοινωνικές διασφαλίσεις, σε επίπεδο εταιρείας.
- Υπολογισμός βασικών δεικτών επίδοσης.

Η μεθοδολογία που εφαρμόστηκε βασίστηκε στον Κανονισμό 2020/852, στους κατ' εξουσιοδότηση κανονισμούς του καθώς και σε πρόσθετες οδηγίες που δημοσιεύτηκαν:

- Κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς 2021/2139 και 2022/1214: Οι εν λόγω κανονισμοί καθιερώνουν τα τεχνικά κριτήρια ελέγχου για τον προσδιορισμό των συνθηκών υπό τις οποίες μια οικονομική δραστηριότητα πληροί τις προϋποθέσεις σημαντικής συμβολής στους περιβαλλοντικούς στόχους του μετριασμού της κλιματικής αλλαγής ή/και της προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή καθώς και τις προϋποθέσεις μη πρόκλησης σημαντικής βλάβης σε κανένα από τους άλλους περιβαλλοντικούς στόχους.
- Κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμός 2021/2178: Ο εν λόγω κανονισμός καθορίζει το περιεχόμενο και την παρουσίαση των πληροφοριών που πρέπει να γνωστοποιούνται, σχετικά με τις περιβαλλοντικά βιώσιμες οικονομικές δραστηριότητες.
- Τελική Έκθεση για τις Ελάχιστες Διασφαλίσεις (Final Report on Minimum Safeguards): Η εν λόγω έκθεση της Πλατφόρμας Βιώσιμων Χρηματοδοτήσεων (Platform on Sustainable Finance) δίνει κατευθύνσεις ως προς την εφαρμογή των ελάχιστων κοινωνικών διασφαλίσεων.

Θ.1 Αναγνώριση επιλέξιμων οικονομικών δραστηριοτήτων

Η αναγνώριση των επιλέξιμων οικονομικών δραστηριοτήτων της TRADE ESTATES, διενεργήθηκε βάσει των NACE Codes που συνδέονται με τη δραστηριότητα της.

Η TRADE ESTATES ανήκει εξ ολοκλήρου στον Όμιλο FOURLIS, έναν από τους κορυφαίους ομίλους που δραστηριοποιείται στην λιανική αγορά στην Ελλάδα και τη Νοτιοανατολική Ευρώπη, και είναι μία από τις μεγαλύτερες εταιρείες επενδύσεων ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα και η μόνη με εξειδικευμένη επενδυτική στόχευση. Τον Μάρτιο του 2019, η TRADE ESTATES έλαβε άδεια λειτουργίας ως ΑΕΕΑΠ. Η Εταιρεία ιδρύθηκε τον Ιούλιο του 2021 και το τρέχον χαρτοφυλάκιό της περιλαμβάνει 9 περιουσιακά στοιχεία. Επτά από αυτά τα περιουσιακά στοιχεία βρίσκονται στην Ελλάδα, ένα στην Κύπρο και ένα στη Βουλγαρία.

Σκοπός της είναι η απόκτηση και ανάπτυξη εμπορικών πάρκων και κέντρων Logistics νέας γενιάς, ακολουθώντας την ισχυρότερη τάση στις νέες αναπτύξεις λιανικού εμπορίου παγκοσμίως, παρέχοντας στους καταναλωτές εύκολη, ασφαλή και άμεση πρόσβαση σε αγορές και υπηρεσίες. Στο χαρτοφυλάκιο ακινήτων της περιλαμβάνονται εμπορικά ακίνητα που αξιοποιούνται ως καταστήματα IKEA (Θεσσαλονίκη, Ιωάννινα, Λάρισα, Λευκωσία και Σόφια), το νέο Εμπορικό Πάρκο της οδού Πειραιώς, το εμπορικό πάρκο Florida 1 στη Θεσσαλονίκη, καθώς και τα κέντρα αποθήκευσης και εφοδιαστικής αλυσίδας σε Οινόφυτα και Σχηματάρι.

Η συνολική οικονομική δραστηριότητα της TRADE ESTATES για το οικονομικό έτος 2022 αναγνωρίστηκε ως επιλέξιμη στην ακόλουθη κατηγορία:

- 7.7 - Απόκτηση και ιδιοκτησία κτιρίων

Θ.2 Αξιολόγηση ευθυγράμμισης

Η TRADE ESTATES προχώρησε στην αξιολόγηση της οικονομικής της δραστηριότητας και των περιουσιακών της στοιχείων, σε σχέση με τα τεχνικά κριτήρια ελέγχου που αφορούν στη σημαντική συμβολή σε τουλάχιστον έναν περιβαλλοντικό στόχο, στη μη πρόκληση σημαντικής βλάβης στους υπόλοιπους πέντε στόχους, καθώς και στην τήρηση των ελαχίστων κοινωνικών διασφαλίσεων. Στόχος της αξιολόγησης ήταν η αναγνώριση του βαθμού ευθυγράμμισης της οικονομικής δραστηριότητας της εταιρείας με τα κριτήρια και τις απαιτήσεις του Κανονισμού Ταξινόμιας καθώς και ο εντοπισμός τυχόν αποκλίσεων, ώστε η εταιρεία να καταρτίσει συγκεκριμένο πλάνο ενεργειών για την επίτευξη της ευθυγράμμισης της οικονομικής της δραστηριότητας με τον Κανονισμό, τα επόμενα έτη.

Θ2.1 Σημαντική συμβολή

Πραγματοποιήθηκε αξιολόγηση του κάθε περιουσιακού στοιχείου της επιλέξιμης οικονομικής δραστηριότητας ως προς τα τεχνικά κριτήρια ελέγχου για την ουσιαστική συμβολή στην προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή. Επίσης, πραγματοποιήθηκε αναγνώριση της οικονομικής δραστηριότητας ως προς το εάν χαρακτηρίζεται ευνοϊκή ή μεταβατική.

Θ2.2 Μη πρόκλησης σημαντικής βλάβης (DNSH)

Πραγματοποιήθηκε αξιολόγηση σε κάθε περιουσιακό στοιχείο σύμφωνα με τα κριτήρια Μη πρόκλησης σημαντικής βλάβης σε σχέση με τον περιβαλλοντικό στόχο του μετριασμού της κλιματικής αλλαγής, καθώς για τους υπόλοιπους περιβαλλοντικούς στόχους (Βιώσιμη χρήση και προστασία των υδάτινων και θαλάσσιων πόρων, Μετάβαση σε μια κυκλική οικονομία, Πρόληψη και έλεγχος ρύπανσης και Προστασία και αποκατάσταση της βιοποικιλότητας και των οικοσυστημάτων) δεν έχουν καθοριστεί τεχνικά κριτήρια ελέγχου, για τη συγκεκριμένη οικονομική δραστηριότητα.

Θ2.3 Ελάχιστες κοινωνικές διασφαλίσεις

Πραγματοποιήθηκε αξιολόγηση της TRADE ESTATES, ως προς τις απαιτήσεις των ελάχιστων κοινωνικών διασφαλίσεων, οι οποίες έχουν καθοριστεί σύμφωνα με το άρθρο 18 του Κανονισμού 2020/852 της ΕΕ. Ουσιαστικά αυτές προκύπτουν από ένα σύνολο καθορισμένων κατευθυντήριων γραμμών του ΟΗΕ, της ΕΕ και άλλων διεθνών οργανισμών, ως ακολούθως:

- Κατευθυντήριες γραμμές του ΟΟΣΑ για τις πολυεθνικές εταιρείες (OECD Guidelines for Multinational Enterprises).
- Κατευθυντήριες αρχές των Ηνωμένων Εθνών για τις επιχειρήσεις και τα ανθρώπινα δικαιώματα (UN Guiding Principles on Business and Human Rights).
- Διακήρυξη της Διεθνούς Οργάνωσης Εργασίας για τις θεμελιώδεις αρχές και τα δικαιώματα στην εργασία (Declaration of the International Labor Organization on Fundamental Principles and Rights at Work).
- Διεθνής χάρτα Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων (International Bill of Human Rights).

Σύμφωνα με την Τελική Έκθεση για τις Ελάχιστες Διασφαλίσεις της Πλατφόρμας Βιώσιμων Χρηματοδοτήσεων, οι ελάχιστες κοινωνικές διασφαλίσεις, αφορούν στους εξής τομείς:

- Ανθρώπινα δικαιώματα, συμπεριλαμβανομένων των εργασιακών δικαιωμάτων.
- Δωροδοκία/Διαφθορά.
- Φορολογία.
- Δίκαιος ανταγωνισμός.

Θ.3 Υπολογισμός βασικών δεικτών επίδοσης (ΒΔΕ)

Θ3.1 Βασικός δείκτης επιδόσεων που σχετίζεται με τον κύκλο εργασιών (ΒΔΕ κύκλου εργασιών)

Το ποσοστό του κύκλου εργασιών που αναφέρεται στο άρθρο 8 παράγραφος 2 στοιχείο α) του κανονισμού (ΕΕ) 2020/852 υπολογίζεται ως το μέρος του καθαρού κύκλου εργασιών που προέρχεται από προϊόντα ή υπηρεσίες, συμπεριλαμβανομένων άυλων στοιχείων, που συνδέονται με οικονομικές δραστηριότητες που είναι ευθυγραμμισμένες με την ταξινόμηση της Ε.Ε. (αριθμητής), διά του καθαρού ύψους κύκλου εργασιών (παρονομαστής), όπως ορίζεται στο άρθρο 2 σημείο 5 της οδηγίας 2013/34/ΕΕ. Ο κύκλος εργασιών καλύπτει τα έσοδα που αναγνωρίζονται σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 1 παράγραφος 82 στοιχείο α), όπως εγκρίθηκε με τον κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 1126/2008 της Επιτροπής⁸.

Ο ΒΔΕ που αναφέρεται στο πρώτο εδάφιο εξαιρεί από τον αριθμητή του το μέρος του καθαρού κύκλου εργασιών που προέρχεται από προϊόντα και υπηρεσίες που συνδέονται με οικονομικές δραστηριότητες οι οποίες έχουν προσαρμοστεί στην κλιματική αλλαγή σύμφωνα με το άρθρο 11 παράγραφος 1 στοιχείο α) του κανονισμού (ΕΕ) 2020/852 και σύμφωνα με το παράρτημα ΙΙ του κατ' εξουσιοδότηση κανονισμού (ΕΕ) 2021/2139 εκτός εάν οι εν λόγω δραστηριότητες:

- α) μπορούν να χαρακτηριστούν ευνοϊκές δραστηριότητες σύμφωνα με το άρθρο 11 παράγραφος 1 στοιχείο β) του κανονισμού 2020/852 ή
- β) είναι οι ίδιες επιλέξιμες και ευθυγραμμισμένες με την ταξινόμηση.

Ο κύκλος εργασιών δεν περιλαμβάνει ενδοεταιρικές συναλλαγές, για να αποφευχθεί η διπλή καταμέτρηση.

Θ3.2 Βασικός δείκτης επιδόσεων που σχετίζεται με τις κεφαλαιουχικές δαπάνες (ΒΔΕ CaPex)

Το ποσοστό των κεφαλαιουχικών δαπανών που αναφέρεται στο άρθρο 8 παράγραφος 2 στοιχείο β) του κανονισμού (ΕΕ) 2020/852 υπολογίζεται ως ο αριθμητής διαιρούμενος διά του παρονομαστή όπως ορίζεται στα σημεία 1.1.2.1 και 1.1.2.2 του Παραρτήματος Ι του Κανονισμού (ΕΕ) 2021/2178.

⁸ Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 1126/2008 της Επιτροπής, της 3ης Νοεμβρίου 2008, για την υιοθέτηση ορισμένων διεθνών λογιστικών προτύπων σύμφωνα με τον κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου (ΕΕ L 320 της 29.11.2008, σ. 1).

Παρονομαστής

Ο παρονομαστής καλύπτει τις προσθήκες σε ενσώματα και άυλα στοιχεία ενεργητικού κατά τη διάρκεια του οικονομικού έτους που εξετάζεται προ αποσβέσεων και τυχόν επανεπιμετρήσεων, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από αναπροσαρμογές και απομειώσεις, για το σχετικό οικονομικό έτος και εξαιρουμένων των μεταβολών της εύλογης αξίας. Ο παρονομαστής καλύπτει επίσης προσθήκες σε ενσώματα και άυλα στοιχεία ενεργητικού που προέρχονται από συνενώσεις επιχειρήσεων. Για τις μη χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις που εφαρμόζουν τα διεθνή πρότυπα χρηματοοικονομικής αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως εγκρίθηκαν με τον κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 1126/2008, οι κεφαλαιουχικές δαπάνες καλύπτουν δαπάνες που λογιστικοποιούνται με βάση:

- α) το ΔΛΠ 16 Ενσώματα πάγια, παράγραφος 73 στοιχείο ε) σημεία i) και iii)·
- β) το ΔΛΠ 38 Άυλα περιουσιακά στοιχεία, παράγραφος 118 στοιχείο ε) σημείο i)·
- γ) το ΔΛΠ 40 Επενδύσεις σε ακίνητα, παράγραφος 76 στοιχεία α) και β) (για τη μέθοδο της εύλογης αξίας)·
- δ) το ΔΛΠ 40 Επενδύσεις σε ακίνητα, παράγραφος 79 στοιχείο δ) σημεία i) και ii) (για τη μέθοδο κόστους)·
- ε) το ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις, παράγραφος 53 στοιχείο η).

Αριθμητής

Ο αριθμητής ισούται με το μέρος των κεφαλαιουχικών δαπανών που περιλαμβάνεται στον παρονομαστή και είναι σχετικό με στοιχεία ενεργητικού ή διαδικασίες που συνδέονται με ευθυγραμμισμένες με την ταξινόμια της Ε.Ε. οικονομικές δραστηριότητες.

Για να αποφευχθεί η διπλή καταμέτρηση στον αριθμητή του CapEx μεταξύ των οικονομικών δραστηριοτήτων, δεν περιλαμβάνονται ενδοεταιρικές συναλλαγές.

03.3 Βασικός δείκτης επιδόσεων που σχετίζεται με τις λειτουργικές δαπάνες (ΒΔΕ OpEx)

Το ποσοστό των λειτουργικών δαπανών που αναφέρεται στο άρθρο 8 παράγραφος 2 στοιχείο β) του κανονισμού (ΕΕ) 2020/852 υπολογίζεται ως ο αριθμητής διαιρούμενος διά του παρονομαστή όπως ορίζεται στα σημεία 1.1.3.1 και 1.1.3.2 του Παραρτήματος I του Κανονισμού (ΕΕ) 2021/2178.

Παρονομαστής

Ο παρονομαστής καλύπτει τις άμεσες μη κεφαλαιοποιημένες δαπάνες που σχετίζονται με μέτρα ανακαίνισης κτιρίων, τη συντήρηση και την επισκευή, καθώς και οποιεσδήποτε άλλες άμεσες δαπάνες που σχετίζονται με την καθημερινή συντήρηση ενσώματων παγίων από την επιχείρηση ή τρίτο στον οποίο ανατίθενται οι δραστηριότητες οι οποίες είναι απαραίτητες για τη διασφάλιση της συνεχούς και αποτελεσματικής λειτουργίας αυτών των στοιχείων ενεργητικού.

Αριθμητής

Ο αριθμητής ισούται με το μέρος των λειτουργικών δαπανών που περιλαμβάνεται στον παρονομαστή και είναι σχετικό με στοιχεία ενεργητικού ή διαδικασίες που συνδέονται με ευθυγραμμισμένες με την ταξινόμια της Ε.Ε. οικονομικές δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένης της κατάρτισης και άλλων αναγκών προσαρμογής των ανθρώπινων πόρων, και άμεσες μη κεφαλαιοποιημένες δαπάνες που αντιπροσωπεύουν έρευνα και ανάπτυξη.

Όταν οι λειτουργικές δαπάνες δεν είναι σημαντικές για το επιχειρηματικό μοντέλο των μη χρηματοπιστωτικών επιχειρήσεων, οι εν λόγω επιχειρήσεις:

- α) εξαιρούνται από τον υπολογισμό του αριθμητή του ΒΔΕ λειτουργικών δαπανών σύμφωνα με το σημείο 1.1.3.2 και γνωστοποιούν ότι ο αριθμητής ισούται με μηδέν·
- β) δημοσιοποιούν τη συνολική αξία του παρονομαστή λειτουργικών δαπανών που υπολογίζεται σύμφωνα με το σημείο 1.1.3.1·
- γ) επεξηγούν την απουσία σημαντικότητας των επιχειρησιακών δαπανών στο επιχειρηματικό τους μοντέλο.

Για να αποφευχθεί η διπλή καταμέτρηση στον αριθμητή του OpEx μεταξύ των οικονομικών δραστηριοτήτων, δεν περιλαμβάνονται ενδοεταιρικές συναλλαγές.

03.4 Βασικοί Δείκτες Επίδοσης 2022

Στους παρακάτω πίνακες παρουσιάζονται τα ποσοστά του κύκλου εργασιών, του CapEx και του OpEx που συνδέονται με ευθυγραμμισμένες, μη-ευθυγραμμισμένες και μη-επιλέξιμες με τον Κανονισμό Ταξινόμιας, οικονομικές δραστηριότητες για το οικονομικό έτος 2022, σύμφωνα με το αποτέλεσμα της αξιολόγησης ευθυγράμμισης της οικονομικής δραστηριότητας (7.7 Απόκτηση και ιδιοκτησία κτηρίων) της TRADE ESTATES.

Και για τους 3 βασικούς δείκτες επίδοσης, η οικονομική δραστηριότητα της TRADE ESTATES για το οικονομικό έτος 2022 είναι 100% επιλέξιμη, μη-ευθυγραμμισμένη.

Κύκλος Εργασιών				Κριτήρια σημαντικής συμβολής					Κριτήρια DNSH (Μη Πρόκλησης Σημαντικής Βλάβης)					Ποσοστό του κύκλου εργασιών από ευθυγραμμισμένες με την ταξινόμια της ΕΕ δραστηριότητες για το οικονομικό έτος 2022	Κατηγορία (Ευνοϊκή Δραστηριότητα)	Κατηγορία (Μεταβατική Δραστηριότητα)			
Οικονομικές Δραστηριότητες	Κωδικός NACE	Κύκλος Εργασιών	Αναλογία ως προς τον συνολικό κύκλο εργασιών	Μετριάσιμος της Κλιματικής Αλλαγής	Προσαρμογή στην Κλιματική Αλλαγή	Υδατικο Πόροι	Κυκλική Οικονομία	Ρύπανση	Βιοποικιλότητα και Οικοσυστήματα	Μετριάσιμος της Κλιματικής Αλλαγής	Προσαρμογή στην Κλιματική Αλλαγή	Υδατικο Πόροι	Κυκλική Οικονομία				Ρύπανση	Βιοποικιλότητα και Οικοσυστήματα	Ελάχιστες Κοινωνικές Διασφαλίσεις
		€m	%	%	%	%	%	%	%	Y / N	Y / N	Y / N	Y / N	Y / N	Y / N	Y / N	%	E	T
A. Επιλέξιμες Δραστηριότητες σύμφωνα με την Ταξινόμια της Ε.Ε.																			
A.1 Ευθυγραμμισμένες Δραστηριότητες σύμφωνα με την Ταξινόμια της Ε.Ε.																			
Συνολικός Κύκλος Εργασιών από Ευθυγραμμισμένες Δραστηριότητες (A.1)		-	0%	0%	0%	-	-	-	-								0%	0%	0%
A.2 Μη Ευθυγραμμισμένες Δραστηριότητες σύμφωνα με την Ταξινόμια της Ε.Ε.																			
Trade Estates – Απόκτηση και Ιδιοκτησία Κτιρίων (7.7)	L68	20,80	100%																
Συνολικός Κύκλος Εργασιών από Μη-Ευθυγραμμισμένες Δραστηριότητες (A.2)		20,80	100%																
Συνολικός Κύκλος Εργασιών από Επιλέξιμες Δραστηριότητες (A.1 + A.2)		20,80	100%														0%	0%	0%
B. Μη-Επιλέξιμες Δραστηριότητες σύμφωνα με την Ταξινόμια της Ε.Ε.																			
Συνολικός Κύκλος Εργασιών από Μη Επιλέξιμες Δραστηριότητες (B)		-	0%																
Συνολικός Κύκλος Εργασιών (A+B)		20,80	100%																

CapEx				Κριτήρια σημαντικής συμβολής					Κριτήρια DNSH (Μη Πρόκλησης Σημαντικής Βλάβης)					Ποσοστό του CapEx από ευθυγραμμισμένες με την ταξινόμηση της ΕΕ δραστηριότητες για το οικονομικό έτος 2022	Κατηγορία (Ευνοϊκή ή Δραστηριότητα)	Κατηγορία (Μεταβατική Δραστηριότητα)			
Οικονομικές Δραστηριότητες	Κωδικός MACE	Κύκλος Εργασιών	Αναλογία ως προς τον συνολικό κύκλο εργασιών	Μετριάσεις της Κλιματικής Αλλαγής	Ποσοστιαία στην Κλιματική	Υδατικο Πόροι	Κυκλική Οικονομία	Ρύπανση	Βιοποικιλότητα και	Μετριάσεις της Κλιματικής	Προσαρμογή στην Κλιματική	Υδατικο Πόροι	Κυκλική Οικονομία				Ρύπανση	Βιοποικιλότητα και	Ελέγξιμες Κοινωνικές
		€ m	%	%	%	%	%	%	%	Y / N	Y / N	Y / N	Y / N	Y / N	Y / N	Y / N	%	E	T
A. Επιλέξιμες Δραστηριότητες σύμφωνα με την Ταξινόμηση της Ε.Ε.																			
A.1 Ευθυγραμμισμένες Δραστηριότητες σύμφωνα με την Ταξινόμηση της Ε.Ε.																			
Συνολικό CapEx από Ευθυγραμμισμένες Δραστηριότητες (A.1)		-	0%	0%	0%	-	-	-	-								0%	0%	0%
A.2 Μη Ευθυγραμμισμένες Δραστηριότητες σύμφωνα με την Ταξινόμηση της Ε.Ε.																			
Trade Estates – Απόκτηση και Ιδιοκτήσια Κτιρίων (7.7)	L68	47,28	100%																
Συνολικό CapEx από Μη-Ευθυγραμμισμένες Δραστηριότητες (A.2)		47,28	100%																
Συνολικό CapEx από Επιλέξιμες Δραστηριότητες (A.1 + A.2)		47,28	100%														0%	0%	0%
B. Μη-Επιλέξιμες Δραστηριότητες σύμφωνα με την Ταξινόμηση της Ε.Ε.																			
Συνολικό CapEx από Μη Επιλέξιμες Δραστηριότητες (B)		-	0%																
Συνολικό CapEx (A+B)		47,28	100%																

Σημείωση: Στον υπολογισμό περιλαμβάνεται και η αγορά των νέων συμμετοχών/εταιρειών.

ΟρEx		Κριτήρια σημαντικής συμβολής							Κριτήρια DNSH (Μη Πρόκλησης Σημαντικής Βλάβης)							Ποσοστό του ΟρEx από ευθυγραμμισμένες με την ταξινόμια της ΕΕ δραστηριότητες για το οικονομικό έτος 2022	Κατηγορία (Ευνοϊκή ή Δραστηριότητα)	Κατηγορία (Μεταβατική Δραστηριότητα)	
Οικονομικές Δραστηριότητες	Κωδικός NACE	Κύκλος Εργασιών	Αναλογία ως προς τον συνολικό κύκλο εργασιών	Μετριάσμος της Κλιματικής	Προσαρμογή στην Κλιματική	Υδατικοί Πόροι	Κυκλική Οικονομία	Ρύπανση	Βιοποικιλότητα και	Μετριάσμος της Κλιματικής	Προσαρμογή στην Κλιματική	Υδατικοί Πόροι	Κυκλική Οικονομία	Ρύπανση	Βιοποικιλότητα και				Ελάχιστες Κοινωνικές
	€ m	%	%	%	%	%	%	%	Y / N	Y / N	Y / N	Y / N	Y / N	Y / N	Y / N	Y / N	%	E	T
A. Επιλέξιμες Δραστηριότητες σύμφωνα με την Ταξινόμια της Ε.Ε.																			
A.1 Ευθυγραμμισμένες Δραστηριότητες σύμφωνα με την Ταξινόμια της Ε.Ε.																			
Συνολικό ΟρEx από Ευθυγραμμισμένες Δραστηριότητες (A.1)		-	0 %	0 %	0 %	-	-	-	-								0%	0%	0%
A.2 Μη Ευθυγραμμισμένες Δραστηριότητες σύμφωνα με την Ταξινόμια της Ε.Ε.																			
Trade Estates – Απόκτηση και Ιδιοκτησία Κτιρίων (7.7)	L68	0,16	10,0 %																
Συνολικό ΟρEx από Μη-Ευθυγραμμισμένες Δραστηριότητες (A.2)		0,16	10,0 %																
Συνολικό ΟρEx από Επιλέξιμες Δραστηριότητες (A.1 + A.2)		0,16	10,0 %														0%	0%	0%
B. Μη-Επιλέξιμες Δραστηριότητες σύμφωνα με την Ταξινόμια της Ε.Ε.																			
Συνολικό ΟρEx από Μη Επιλέξιμες Δραστηριότητες (B)		-	0 %																
Συνολικό ΟρEx (A+B)		0,16	10,0 %																

11. Συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών

Ως συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου θεωρούνται η Εταιρεία, οι θυγατρικές της, οι συγγενείς επιχειρήσεις, η Διοίκηση και τα ανώτατα στελέχη της και τα συνδεδεμένα με αυτά φυσικά και νομικά πρόσωπα (κατά το ΔΛΠ 24).

Στον παρακάτω πίνακα αναλύονται οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και την 31 Δεκεμβρίου 2021 που προέρχονται κυρίως από τιμολογήσεις μισθωμάτων και κοινοχρήστων. Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε χιλ. ευρώ.

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Απαιτήσεις από:				
FOURLIS HOLDINGS SA	0	1	0	1
HOUSE MARKET SA	381	381	381	381
INTERSPORT SA	86	34	65	27
TRADE ESTATES BULGARIA EAD	0	0	18,830	0
H.M. ESTATES CYPRUS LTD	0	0	1,800	3,970
ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΑΕ	0	0	17,676	0
RECON	2,326	0	2,326	0
Σύνολο	2,792	415	41,076	4,379
Υποχρεώσεις προς:				
FOURLIS HOLDINGS SA	49	23	22	11
HOUSE MARKET SA	23	21	22	21
H.M. HOUSE MARKET (CYPRUS) LTD	1	2	0	0
HOUSE MARKET BULGARIA EAD	0	1	0	0
BERSENCO SA	0	0	300	0
Σύνολο	73	47	344	33

Οι συναλλαγές με τις θυγατρικές και συγγενείς του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την περίοδο 1/1 – 31/12/2022 και την περίοδο 12/7 – 31/12/2021 αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1-31/12/2022	12/7-31/12/2021	1/1-31/12/2022	12/7-31/12/2021
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	13,369	6,420	6,650	3,120
Λοιπά έσοδα	431	114	217	2
Πιστωτικοί τόκοι	41	0	607	0
Σύνολο	13,842	6,534	7,474	3,122

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1-31/12/2022	12/7-31/12/2021	1/1-31/12/2022	12/7-31/12/2021
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	0	(84)	0	0
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(188)	(80)	(137)	(54)
Σύνολο	(188)	(164)	(137)	(54)

Κατά την περίοδο 1/1 – 31/12/2022 και την περίοδο 12/7 – 31/12/2021 έγιναν οι ακόλουθες συναλλαγές

μεταξύ εταιρειών του Ομίλου:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Χρεώστες	40,456	7,976	38,306	3,970
Πιστωτές	(40,456)	(7,976)	(300)	0

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1- 31/12/2022	12/7- 31/12/2021	1/1- 31/12/2022	12/7- 31/12/2021
Λοιπά έσοδα	7	0	7	0
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(7)	0	0	0
Πιστωτικοί τόκοι	566	0	566	0
Χρεωστικοί τόκοι	(566)	0	0	0

12. Απασχολούμενο ανθρώπινο δυναμικό

Ο αριθμός του απασχολούμενου ανθρώπινου δυναμικού του Ομίλου την 31/12/2022 είναι 11 άτομα (31/12/2021: 8 άτομα) και αντίστοιχα, το ανθρώπινο δυναμικό της Εταιρείας την 31/12/2022 είναι 10 άτομα (31/12/2021: 7 άτομα).

13. Ίδιες μετοχές

Την 31/12/2022 η Εταιρεία δε διαθέτει ίδιες μετοχές.

14. Επεξηγηματική Έκθεση σχετικά με τις πληροφορίες του άρθρου 4 παρ. 7 Ν.3556/2007

α. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το μετοχικό κεφάλαιο την 31η Δεκεμβρίου 2022 ανερχόταν σε ευρώ 138,821,902.40 διαιρούμενο σε 86,763,689 μετοχές ονομαστικής αξίας 1.60 Ευρώ η κάθε μία. Το μετοχικό κεφάλαιο την 31η Δεκεμβρίου 2021 ανερχόταν σε ευρώ 173,527,378.00 διαιρούμενο σε 86,763,689 μετοχές ονομαστικής αξίας 2.00 ευρώ η κάθε μία.

Όλες οι μετοχές είναι κοινές ονομαστικές μετά ψήφου, έγχαρτες. Κάθε μετοχή παρέχει το δικαίωμα μιας ψήφου.

Η ευθύνη των μετόχων περιορίζεται στην ονομαστική αξία των μετοχών που κατέχουν.

β. Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται όπως ορίζει ο Νόμος και δεν υφίστανται περιορισμοί στη μεταβίβαση από το Καταστατικό της.

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

Την 31/12/2022 όλοι οι μέτοχοι κατείχαν ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας ήτοι:

- «HOUSE MARKET ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΕΙΔΩΝ ΟΙΚΙΑΚΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ, ΕΠΙΠΛΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ»
- «TRADE LOGISTICS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
- «HOUSEMARKET BULGARIA EAD»
- «HM HOUSEMARKET CYPRUS LTD»
- «AUTOHELLAS ATEE»
- «FOURLIS ΑΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»

δ. Μετοχές παρέχουσες ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου στους κατόχους τους.

ε. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν προβλέπονται στο Καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

στ. Συμφωνίες μετόχων της Εταιρείας, γνωστές στην Εταιρεία, που συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών ή περιορισμούς στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου

Δεν είναι γνωστές στην Εταιρεία συμφωνίες μετόχων, ούτε προβλέπεται στο Καταστατικό της δυνατότητα συμφωνιών μετόχων που συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών ή περιορισμούς στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου.

ζ. Κανόνες για το διορισμό και την αντικατάσταση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και την τροποποίηση του Καταστατικού, που διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στο Ν. 4548/2018

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

η. Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, για την έκδοση νέων μετοχών ή την αγορά ιδίων μετοχών σύμφωνα με το άρθρο 49 του Ν. 4548/2018

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 24 παρ. 1 του Ν. 4548/2018 και το άρθρο 6 παρ. 1 του Καταστατικού της Εταιρείας, κατά τη διάρκεια μιας πενταετίας από τη σύσταση της εταιρείας, το διοικητικό συμβούλιο έχει το δικαίωμα με απόφασή του που λαμβάνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) του συνόλου των μελών του να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας με την έκδοση νέων

μετοχών, για ποσό που δεν μπορεί να υπερβεί το τριπλάσιο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Η εξουσία αυτή του διοικητικού συμβουλίου μπορεί να ανανεώνεται από τη γενική συνέλευση με απόφασή της, για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τα πέντε (5) έτη για κάθε χορηγούμενη ανανέωση. Οι αποφάσεις της γενικής συνέλευσης για χορήγηση ή ανανέωση εξουσίας αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το διοικητικό συμβούλιο υποβάλλονται σε δημοσιότητα. Οι αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου που αποφασίζονται σύμφωνα με τα παραπάνω (έκτακτες αυξήσεις) αποτελούν τροποποίηση του καταστατικού, κατά το άρθρο 6 παράγραφος 3.

Επίσης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 25 παρ. 2 του Ν. 4548/2018 και το άρθρο 6 παρ. 5 του Καταστατικού της Εταιρείας, σε περίπτωση αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, η οποία πραγματοποιείται με απόφαση της γενικής συνέλευσης, που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία (τακτική αύξηση), η γενική συνέλευση μπορεί να εξουσιοδοτήσει το Διοικητικό Συμβούλιο ν' αποφασίσει για τον προσδιορισμό της τιμής διάθεσης των νέων μετοχών. Η διάρκεια ισχύος της εξουσιοδότησης προσδιορίζεται στη σχετική απόφαση της γενικής συνέλευσης και δεν μπορεί να υπερβεί το ένα (1) έτος. Στην περίπτωση αυτή, η προθεσμία καταβολής του κεφαλαίου κατά το άρθρο 20 του ν. 4548/2018 αρχίζει από τη λήψη της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, με την οποία καθορίζεται η τιμή διάθεσης των μετοχών. Η εξουσιοδότηση υποβάλλεται σε δημοσιότητα.

θ. Κάθε σημαντική συμφωνία που έχει συνάψει ο εκδότης και η οποία τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγει σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο του εκδότη κατόπιν δημόσιας πρότασης και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής

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

ι. Συμφωνίες που ο εκδότης έχει συνάψει με μέλη του Διοικητικού του Συμβουλίου ή με το προσωπικό του, οι οποίες προβλέπουν αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχόλησής τους εξαιτίας της δημόσιας πρότασης

Δεν υπάρχουν συμφωνίες της Εταιρείας με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το ανθρώπινο δυναμικό της, οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης ειδικά σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης.

15.Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης για τη χρήση 1/1 - 31/12/2022

Σύμφωνα με το άρθρο 152 του ν.4548/2018 και το άρθρο 18 του ν.4706/2020, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δηλώνει τα παρακάτω:

- α) Αναφορά στον κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης στον οποίο υπάγεται η Εταιρεία ή τον οποίο έχει αποφασίσει αυτοβούλως να εφαρμόζει η Εταιρεία, καθώς και τον τόπο στον οποίο είναι διαθέσιμο στο κοινό το σχετικό κείμενο
- β) Αναφορά στις πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζει η Εταιρεία επιπλέον των προβλέψεων του νόμου, καθώς και παραπομπή στον τόπο όπου τις έχει δημοσιοποιήσει
- γ) Περιγραφή των κύριων χαρακτηριστικών των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων
- δ) Πληροφοριακά στοιχεία που απαιτούνται κατά το άρθρο 10 παράγραφος 1 στοιχεία γ), δ), στ), η) και θ) της οδηγίας 2004/25/EK του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 21ης Απριλίου 2004, σχετικά με τις δημόσιες προσφορές εξαγοράς, εφόσον η Εταιρεία υπάγεται στην εν λόγω οδηγία
- ε) Πληροφοριακά στοιχεία για τον τρόπο λειτουργίας της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων και τις βασικές εξουσίες της, καθώς και περιγραφή των δικαιωμάτων των μετόχων και του τρόπου άσκησης τους
- στ) Σύνθεση και τρόπος λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου και τυχόν άλλων διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων ή επιτροπών της Εταιρείας
- ζ) Αν η Εταιρεία αποκλίνει από τον κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης, στον οποίο υπάγεται ή τον οποίο εφαρμόζει, η δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης περιλαμβάνει περιγραφή της απόκλισης με αναφορά στα σχετικά μέρη του κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης και αιτιολόγηση της απόκλισης αυτής. Αν η εταιρεία δεν εφαρμόζει ορισμένες διατάξεις του κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης, στον οποίο υπάγεται ή τον οποίο εφαρμόζει, η δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης περιλαμβάνει αναφορά της διάταξης που δεν εφαρμόζει και εξήγηση των λόγων της μη εφαρμογής
- η) Αναφορά στην πολιτική καταλληλότητας
- θ) Αναφορά στα πεπραγμένα των Επιτροπών του άρθρου 10 του ν.4706/2020
- ι) Αναλυτικά βιογραφικά σημειώματα μελών Διοικητικού Συμβουλίου και ανώτατων διευθυντικών στελεχών
- ια) Πληροφορίες για τη συμμετοχή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στις συνεδριάσεις του και στις συνεδριάσεις των Επιτροπών του άρθρου 10 του ν.4706/2020
- ιβ) Πληροφορίες για τον αριθμό των μετοχών που κατέχει κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και κάθε κύριο διευθυντικό στέλεχος στην Εταιρεία
- ιγ) 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 2021

- ιδ) Αναφορές και εκθέσεις των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου βάσει του άρθρου 9 του ν.4706/2020

Αναλυτικότερα:

15.1 Αναφορά στον κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης στον οποίο υπάγεται η Εταιρεία ή τον οποίο έχει αποφασίσει αυτοβούλως να εφαρμόζει η Εταιρεία, καθώς και τον τόπο στον οποίο είναι διαθέσιμο στο κοινό το σχετικό κείμενο

Στην Ελλάδα το πλαίσιο εταιρικής διακυβέρνησης για τις ελληνικές εταιρείες με κινητές αξίες εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά, συνίσταται αφενός στην υιοθέτηση αναγκαστικού δικαίου νομικών κανόνων και αφετέρου στην εφαρμογή των αρχών της εταιρικής διακυβέρνησης καθώς και στην υιοθέτηση βέλτιστων πρακτικών και συστάσεων μέσω αυτορρύθμισης. Συγκεκριμένα, περιλαμβάνει τον ν.4706/2020 («Νόμος εταιρικής διακυβέρνησης»), τις αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του Νόμου εταιρικής διακυβέρνησης, ορισμένες διατάξεις του ν.4548/2018 περί ανωνύμων εταιρειών και αρχές, βέλτιστες πρακτικές και συστάσεις αυτορρύθμισης που ενσωματώνονται στον κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης.

Ο Ελληνικός Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης (εφεξής αναφερόμενος και ως «ο ΕΚΕΔ» ή «ο Κώδικας»), έχει καταρτισθεί από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (εφεξής: «το ΕΣΕΔ») και έχει ήδη επικαιροποιηθεί (έκδοση Ιουνίου 2021) στο πλαίσιο της περιοδικής αναθεώρησης και εναρμόνισής του με τις απαιτήσεις της νομοθεσίας της Κεφαλαιαγοράς. Το ΕΣΕΔ ιδρύθηκε το 2012 και είναι αποτέλεσμα της σύμπραξης των Ελληνικών Χρηματιστηρίων (ΕΧΑΕ) και του Συνδέσμου Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (ΣΕΒ).

Σκοπός του ΕΣΕΔ είναι να παρακολουθεί την εφαρμογή του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, από τις ελληνικές επιχειρήσεις και γενικότερα να λειτουργεί ως εξειδικευμένος φορέας για τη διάδοση των αρχών της εταιρικής διακυβέρνησης, την αύξηση της αξιοπιστίας της ελληνικής αγοράς μεταξύ των διεθνών και εγχώριων επενδυτών και τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας των ελληνικών επιχειρήσεων και επιδιώκει την ανάπτυξη κουλτούρας καλής διακυβέρνησης στην ελληνική οικονομία και κοινωνία. Το γενικό πλάνο δράσης του ΕΣΕΔ περιλαμβάνει τη διαμόρφωση θέσεων επί του θεσμικού πλαισίου, την υποβολή προτάσεων, τη συμμετοχή σε διαβουλεύσεις και ομάδες εργασίας, τη διοργάνωση εκπαιδευτικών και ενημερωτικών δράσεων, την παρακολούθηση και αξιολόγηση των πρακτικών εταιρικής διακυβέρνησης και εφαρμογής των κωδίκων εταιρικής διακυβέρνησης, την παροχή εργαλείων συνδρομής και βαθμολόγησης των επιδόσεων των ελληνικών επιχειρήσεων.

Απευθυνόμενος στις ελληνικές ανώνυμες εταιρείες (όπως ορίζονται από τον Νόμο 4548/2018) με έδρα

την Ελλάδα, ειδικά αυτές των οποίων αξίες έχουν εισαχθεί προς διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά (εισηγμένες), σύμφωνα με το άρθρο 17 του ν. 4706/2020 και το άρθρο 4 της Απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (Απόφαση 2/905/3.3.2021 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς), ο Ελληνικός Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ - Ιούνιος 2021), που αντικαθιστά τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης για Εισηγμένες Εταιρείες που είχε εκδοθεί από το ΕΣΕΔ το 2013, είναι προσαρμοσμένος στην ελληνική νομοθεσία και την επιχειρηματική πραγματικότητα και έχει συνταχθεί με βάση την αρχή της «συμμόρφωσης ή εξήγησης» (“comply or explain”). Ο ΕΚΕΔ δεν επιβάλλει υποχρεώσεις, αλλά εξηγεί πώς να υιοθετηθούν ορθές (βέλτιστες) πρακτικές με συστάσεις αυτορρύθμισης και διευκολύνει τη διαμόρφωση πολιτικών και πρακτικών εταιρικής διακυβέρνησης, που θα ανταποκρίνονται στις συγκεκριμένες συνθήκες κάθε εταιρείας.

Κεντρικός στόχος του ΕΚΕΔ είναι η δημιουργία ενός προσβάσιμου και κατανοητού οδηγού αναφοράς, που θέτει με κωδικοποιημένο τρόπο σε ενιαίο κείμενο, υψηλές (υψηλότερες των υποχρεωτικών) απαιτήσεις και προδιαγραφές εταιρικής διακυβέρνησης. Ειδικότερα, ο ΕΚΕΔ δεν υπεισέρχεται στα θέματα που αποτελούν αναγκαστικού δικαίου ρυθμίσεις της νομοθεσίας (νόμους και κανονιστικές αποφάσεις), οι οποίες είναι ήδη ιδιαίτερα εκτενείς. Αντίθετα, ο Κώδικας θεσπίζει αρχές πέραν του υποχρεωτικού πλαισίου της νομοθεσίας Εταιρικής Διακυβέρνησης και πραγματεύεται εκείνα τα θέματα που είτε α) δεν ρυθμίζονται νομοθετικά, είτε β) ρυθμίζονται, αλλά το ισχύον πλαίσιο επιτρέπει επιλογή ή παρέκκλιση, είτε γ) ρυθμίζονται κατά το ελάχιστο περιεχόμενό τους. Στις περιπτώσεις αυτές, ο Κώδικας είτε συμπληρώνει τις υποχρεωτικές διατάξεις, είτε εισάγει αυστηρότερες αρχές, αντλώντας εμπειρία από τις ευρωπαϊκές και διεθνείς βέλτιστες πρακτικές, με γνώμονα πάντα τα χαρακτηριστικά του ελληνικού επιχειρείν και της ελληνικής χρηματιστηριακής αγοράς.

Ο Ελληνικός Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης (Ιούνιος 2021) τίθεται σε ισχύ από την έναρξη ισχύος των άρθρων 1 έως 24 του ν. 4706/2020, ήτοι από την 17/7/2021 (σύμφωνα με τη μεταβατική διάταξη του άρθρου του 92 § 3 του ως άνω Νόμου) και είναι αναρτημένος στον ιστότοπο του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης, στη διεύθυνση: <http://www.esed.org.gr>.

Η Εταιρεία με την από 29/11/2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της, έχει αποφασίσει αυτοβούλως να εφαρμόζει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (Ιούνιος 2021) ο οποίος έχει καταρτιστεί από το ΕΣΕΔ που είναι φορέας εγνωσμένου κύρους με βάση σχετική απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σε συμμόρφωση και με την υποχρέωση που απορρέει από τη διάταξη του άρθρου 17 ν. 4706/2020.

Το ΕΣΕΔ θα επανεξετάζει το περιεχόμενο του Κώδικα σε τακτική βάση και θα το προσαρμόζει σύμφωνα με τις εξελίξεις, τόσο στις ειδικές πρακτικές όσο και στο κανονιστικό πλαίσιο αλλά και σύμφωνα με τις εκάστοτε ανάγκες του ελληνικού επιχειρηματικού κόσμου.

Ο Κώδικας αποτελείται από Μέρη και Ενότητες. Αναλυτικότερα:

- Μέρος Α΄ - Διοικητικό Συμβούλιο
 - Πρώτη Ενότητα: Ρόλος και Αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου
 - Δεύτερη Ενότητα: Μέγεθος και Σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου
 - Τρίτη Ενότητα: Λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου
- Μέρος Β΄ – Εταιρικό Συμφέρον
 - Τέταρτη Ενότητα: Υποχρέωση Πίστης & Επιμέλειας
 - Πέμπτη Ενότητα: Βιωσιμότητα
- Μέρος Γ΄ – Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου
 - Έκτη Ενότητα: Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου
- Μέρος Δ΄ – Μέτοχοι, Ενδιαφερόμενα Μέρη
 - Έβδομη Ενότητα: Γενική Συνέλευση
 - Όγδοη Ενότητα: Συμμετοχή των Μετόχων
 - Ένατη Ενότητα: Ενδιαφερόμενα Μέρη
- Μέρος Ε΄ – Οδηγίες Σύνταξης Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία υιοθετώντας βέλτιστες πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης, επιδιώκει την αύξηση της εμπιστοσύνης των επενδυτών και διευρύνει τους ορίζοντες προσέλκυσης επενδυτικών κεφαλαίων με απώτερο στόχο την εξασφάλιση περαιτέρω αξίας στους μετόχους της, με διαφάνεια και διασφάλιση των συμφερόντων τους.

15.2 Αναφορά στις πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζει η Εταιρεία επιπλέον των προβλέψεων του νόμου, καθώς και παραπομπή στον τόπο όπου τις έχει δημοσιοποιήσει

Ενδεικτικά, αναφέρονται οι κάτωθι αρχές, βέλτιστες πρακτικές και συστάσεις αυτορρύθμισης που εφαρμόζει η Εταιρεία και ενσωματώνονται στον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης:

- Το Διοικητικό Συμβούλιο υποστηρίζεται από ικανό, εξειδικευμένο και έμπειρο Εταιρικό Γραμματέα ο οποίος παρίσταται στις συνεδριάσεις του. Όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν πρόσβαση στις υπηρεσίες του Εταιρικού Γραμματέα, ο ρόλος του οποίου είναι να παρέχει πρακτική υποστήριξη στον Πρόεδρο και τα άλλα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου συλλογικά και ατομικά, με γνώμονα τη συμμόρφωση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με τους εσωτερικούς κανόνες και στους σχετικούς νόμους και κανονισμούς. Ο Εταιρικός Γραμματέας τηρεί τα πρακτικά των συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου και των επιτροπών του και εξασφαλίζει την αποτελεσματική ροή πληροφοριών μεταξύ του Διοικητικού Συμβουλίου και των επιτροπών του καθώς και μεταξύ της Ανώτερης Διοίκησης και του Διοικητικού Συμβουλίου. Ο Εταιρικός Γραμματέας σχεδιάζει το πρόγραμμα εισαγωγικής ενημέρωσης των νεοεκλεγέντων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου αμέσως μετά την εκλογή τους και διασφαλίζει ότι τους παρέχεται συνεχής πληροφόρηση και

κατάρτιση σε θέματα που σχετίζονται με την Εταιρεία. Επίσης, ο Εταιρικός Γραμματέας διασφαλίζει την αποτελεσματική οργάνωση των Γενικών Συνελεύσεων. Τα αναλυτικό βιογραφικό σημείωμα του Εταιρικού Γραμματέα παρουσιάζεται στην ενότητα 15.10 της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης.

- Η Εταιρεία υιοθετεί και εφαρμόζει πολιτική για θέματα ESG, βιώσιμης ανάπτυξης (Πολιτική Βιωσιμότητας) και ανθρώπινων δικαιωμάτων (Πολιτική Ανθρώπινων Δικαιωμάτων) που είναι αναρτημένη στον διαδικτυακό τόπο της (<http://www.trade-estates.com>).
- Η Επιτροπή Ελέγχου εφαρμόζει διαδικασία περιοδικής αξιολόγησης της αποτελεσματικότητας της λειτουργίας της όπως αναφέρεται στον Κανονισμό Λειτουργίας της που είναι αναρτημένος στον διαδικτυακό τόπο της (<http://www.trade-estates.com>).

15.3 Περιγραφή των κύριων χαρακτηριστικών των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η Εταιρεία έχει καταρτίσει και εφαρμόζει διαδικασία για την έκδοση των οικονομικών καταστάσεων (ενοποιημένων και εταιρικών) και της Οικονομικής Έκθεσης. Οι Εταιρείες του Ομίλου καταχωρούν τις συναλλαγές τους στα πληροφοριακά τους συστήματα και με αυτοματοποιημένες διαδικασίες ενημερώνεται η εφαρμογή ενοποίησης. Πραγματοποιείται διασταύρωση στοιχείων και ελέγχονται τα προς απαλοιφή στοιχεία (ενδοομιλικές συναλλαγές, απαιτήσεις και υποχρεώσεις κλπ). Πραγματοποιούνται οι εγγραφές απαλοιφών και ενοποίησης και εκδίδονται οι οικονομικές καταστάσεις και οι πληροφοριακοί Πίνακες που περιλαμβάνονται στην Οικονομική Έκθεση. Μετά την ολοκλήρωση των ελεγκτικών διαδικασιών, η Οικονομική Έκθεση που περιλαμβάνει τις οικονομικές καταστάσεις παραδίδεται στο Διοικητικό Συμβούλιο προς έγκριση. Πριν την έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο, η Επιτροπή Ελέγχου έχει πραγματοποιήσει επισκόπηση της Οικονομικής Έκθεσης προκειμένου να αξιολογήσει την πληρότητα και τη συνέπεια αυτής σε σχέση με την πληροφόρηση που έχει τεθεί υπόψη της καθώς και με τις λογιστικές αρχές που εφαρμόζει η Εταιρεία και ενημερώνει σχετικά το Διοικητικό Συμβούλιο.

Τα κύρια χαρακτηριστικά του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων που εφαρμόζει η Εταιρεία σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων και της Οικονομικής Έκθεσης είναι:

- Επάρκεια σε γνώσεις, προσόντα και διαθεσιμότητα των εμπλεκόμενων στελεχών με σαφώς διαχωρισμένους ρόλους και περιοχές ευθύνης.
- Ύπαρξη καταγεγραμμένων και επικαιροποιημένων διαδικασιών σχετικών με την έκδοση των οικονομικών καταστάσεων και κατάλληλου χρονοδιαγράμματος.
- Τακτική επικαιροποίηση των λογιστικών αρχών και πολιτικών και έλεγχος τήρησής τους.
- Χρήση πληροφοριακών συστημάτων έκδοσης οικονομικών καταστάσεων και σύνταξης οικονομικών εκθέσεων, συνδεδεμένων με το ERP της Εταιρείας, προσβάσιμο με διακριτούς ρόλους και δικαιώματα χρήσης σε όλες τις εταιρείες του Ομίλου που ενοποιούνται.
- Ύπαρξη δικλίδων σχετικών με την ασφάλεια των χρησιμοποιούμενων πληροφοριακών

συστημάτων.

- Τακτική επικοινωνία των Ανεξάρτητων Ορκωτών ελεγκτών με τη Διοίκηση και την Επιτροπή Ελέγχου.
- Τακτική επικοινωνία των μελών της Επιτροπής Ελέγχου με τον Οικονομικό Διευθυντή και τον επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου.
- Επιβεβαίωση από το Διοικητικό Συμβούλιο της πλήρωσης των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας των ανεξάρτητων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου σε ετήσια τουλάχιστον βάση και σε κάθε περίπτωση πριν από τη δημοσιοποίηση της ετήσιας οικονομικής έκθεσης.
- Πραγματοποίηση τακτικών συναντήσεων επικύρωσης και καταγραφής των σημαντικών κρίσεων, παραδοχών και εκτιμήσεων που επηρεάζουν τις οικονομικές καταστάσεις.
- Ύπαρξη μεθοδολογίας διαχείρισης κινδύνων και τεκμηρίωση της εφαρμογής της. Παρουσίαση των αποτελεσμάτων διαχείρισης κινδύνων στο Διοικητικό Συμβούλιο.
- Ύπαρξη ενιαίου λογιστικού σχεδίου για όλες τις εταιρείες του Ομίλου και κεντρική διαχείρισή του.
- Ετήσια αξιολόγηση του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων που ακολουθείται για την έκδοση των οικονομικών καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου.

15.4 Πληροφοριακά στοιχεία που απαιτούνται κατά το άρθρο 10 παράγραφος 1 στοιχεία γ), δ), στ), η) και θ) της οδηγίας 2004/25/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 21ης Απριλίου 2004, σχετικά με τις δημόσιες προσφορές εξαγοράς, εφόσον η Εταιρεία υπάγεται στην εν λόγω οδηγία

Κατά τη διάρκεια της περιόδου δε συνέτρεξαν περιπτώσεις εξαγοράς ή δημόσιας προσφοράς.

15.5 Πληροφοριακά στοιχεία για τον τρόπο λειτουργίας της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων και τις βασικές εξουσίες της, καθώς και περιγραφή των δικαιωμάτων των μετόχων και του τρόπου άσκησής τους

Η σύγκληση της Γενική Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας πραγματοποιείται σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018 όπως ισχύει.

Σχετικά με τον τρόπο λειτουργίας της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της η Εταιρεία ακολουθεί τις παρακάτω πρακτικές:

- Έγκαιρη και εμπρόθεσμη ενημέρωση των μετόχων της Εταιρείας, με τις προβλεπόμενες από το Νόμο δημοσιεύσεις σχετικά με τη σύγκληση της Γενικής Συνέλευσης.
- Διασφάλιση της δυνατότητας όλων των μετόχων να λάβουν μέρος στη διαδικασία των Γενικών Συνελεύσεων είτε με τη διατύπωση των απόψεών τους είτε με την υποβολή ερωτήσεων.

Η Εταιρεία λαμβάνει όλα τα μέτρα για τη σύννομη διεξαγωγή της και τη διασφάλιση των δικαιωμάτων των μετόχων σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία. Αναλυτικότερα:

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας είναι το ανώτατο όργανό της και δικαιούται να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά την Εταιρεία. Οι μέτοχοι ασκούν τα σχετικά με τη διοίκηση της Εταιρείας δικαιώματά τους μόνο με τη συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση. Κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου στη Γενική Συνέλευση. Ειδικότερα, η Γενική Συνέλευση είναι η μόνη αρμόδια να αποφασίζει για:

- Αναβίωση ή λύση της Εταιρείας, καθώς και τροποποιήσεις του Καταστατικού, ως τέτοιων νοουμένων και των αυξήσεων και μειώσεων του κεφαλαίου εκτός από εκείνες που ρητά ανατίθενται από το νόμο στο Διοικητικό Συμβούλιο,
- Εκλογή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και Ελεγκτών,
- Έγκριση της συνολικής διαχείρισης κατά το άρθρο 108 του Ν.4548/2018 και απαλλαγή των Ελεγκτών,
- Έγκριση των ετήσιων και των τυχόν ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων,
- Διάθεση των ετήσιων κερδών,
- Έγκριση παροχής αμοιβών ή προκαταβολής αμοιβών κατά το άρθρο 109 του Ν.4548/2018,
- Έγκριση της πολιτικής αποδοχών,
- Συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή λύση της Εταιρείας,
- Διορισμό εκκαθαριστών και
- Κάθε άλλο θέμα που προβλέπεται από τη Νομοθεσία.

Οι αρμοδιότητες της Γενικής Συνέλευσης αναφέρονται στο Καταστατικό της Εταιρείας, κωδικοποιημένο στην ισχύουσα μορφή του, που είναι αναρτημένο στον ιστότοπό της: <http://www.trade-estates.com>.

Η Γενική Συνέλευση συνέρχεται τουλάχιστον μία φορά κάθε εταιρική χρήση, το αργότερο έως τη δέκατη (10^η) ημερολογιακή ημέρα του ενάτου μήνα μετά τη λήξη της εταιρικής χρήσης. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να συγκαλεί σε έκτακτη συνεδρίαση τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων, όταν το κρίνει σκόπιμο ή αναγκαίο.

Η Γενική Συνέλευση, με εξαίρεση τις επαναληπτικές συνελεύσεις και εκείνες που εξομοιώνονται μ' αυτές, πρέπει να καλείται είκοσι (20) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από την οριζόμενη συνεδρίασή της. Διευκρινίζεται ότι συνυπολογίζονται και οι μη εργάσιμες ημέρες. Η ημέρα της δημοσίευσής της πρόσκλησης της Γενικής Συνέλευσης και η ημέρα της συνεδρίασής της δεν υπολογίζονται.

Πρόσκληση για σύγκληση Γενικής Συνέλευσης, δεν απαιτείται στην περίπτωση κατά την οποία στη Συνέλευση παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται μέτοχοι που εκπροσωπούν το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου και κανείς από αυτούς δεν αντιλέγει στην πραγματοποίησή της και στη λήψη αποφάσεων.

Επιτρέπεται η συμμετοχή στη Γενική Συνέλευση από απόσταση με οπτικοακουστικά ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα, χωρίς τη φυσική παρουσία του μετόχου στον τόπο διεξαγωγής της. Επίσης, επιτρέπεται η συμμετοχή στην ψηφοφορία από απόσταση, με ηλεκτρονικά μέσα ή δι' αλληλογραφίας, διεξαγόμενης πριν από τη Συνέλευση.

Η Γενική Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της ημερήσιας διατάξεως όταν εκπροσωπείται σ' αυτή ποσοστό τουλάχιστον 1/5 του καταβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των ψήφων, που εκπροσωπούνται στη Συνέλευση αυτή. Εξαιρετικά η Γενική Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της ημερήσιας διατάξεως, εάν εκπροσωπούνται σε αυτή το ήμισυ (1/2) τουλάχιστον του καταβεβλημένου κεφαλαίου όταν πρόκειται για αποφάσεις που αφορούν: τη μεταβολή της εθνικότητας της Εταιρείας, τη μεταβολή του αντικειμένου της επιχείρησης αυτής, την επαύξηση των υποχρεώσεων των μετόχων, την τακτική αύξηση του κεφαλαίου εκτός αν επιβάλλεται από το νόμο ή γίνεται με κεφαλαιοποίηση αποθεματικών, τη μείωση του κεφαλαίου εκτός αν γίνεται σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 21 του Ν.4548/2018 ή την παρ. 6 του άρθρου 49 του Ν.4548/2018, τη μεταβολή του τρόπου διάθεσης των κερδών, τη συγχώνευση, τη διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή διάλυση της Εταιρείας, την παροχή ή ανανέωση της εξουσίας προς το Διοικητικό Συμβούλιο για αύξηση κεφαλαίου σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 24 του Ν.4548/2018 καθώς και σε κάθε άλλη περίπτωση που ορίζεται από το Νόμο ότι η Γενική Συνέλευση αποφασίζει με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία.

Της Γενικής Συνέλευσης προεδρεύει προσωρινά ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου ή όταν κωλύεται αυτός ο αναπληρωτής του. Χρέη γραμματέα εκτελεί προσωρινά αυτός που ορίζεται από τον Πρόεδρο. Αφού εγκριθεί ο κατάλογος των μετόχων, που έχουν δικαίωμα ψήφου, η Συνέλευση προχωρεί στην εκλογή του οριστικού Προέδρου της και ενός γραμματέα που εκτελεί και χρέη ψηφοδέκτη. Οι αποφάσεις για τα θέματα αυτά λαμβάνονται με πλειοψηφία των 2/3 των ψήφων που εκπροσωπούνται στη Γενική Συνέλευση.

Οι συζητήσεις και οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης περιορίζονται στα θέματα που αναγράφονται στην ημερήσια διάταξη. Η ημερήσια διάταξη καταρτίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και περιλαμβάνει τις προτάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου προς τη Συνέλευση, καθώς και τις τυχόν προτάσεις των ελεγκτών ή των μετόχων που εκπροσωπούν το 1/20 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Για τα θέματα που συζητούνται και για τα οποία λαμβάνονται αποφάσεις στη Συνέλευση, τηρούνται πρακτικά, που υπογράφονται από τον Πρόεδρο και τον Γραμματέα της. Στην αρχή των πρακτικών καταχωρείται ο κατάλογος των μετόχων που είναι παρόντες ή αντιπροσωπεύονται στη Γενική Συνέλευση.

Στη Γενική Συνέλευση, μετά την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο χρηματιστήριο, θα δικαιούται να συμμετέχει όποιος εμφανίζεται ως μέτοχος στο αρχείο των άυλων τίτλων της Εταιρείας, το οποίο τηρείται ηλεκτρονικά στην εταιρεία «Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Ανώνυμη Εταιρεία (ΕΛΚΑΤ) κατά την έναρξη της 5ης ημέρας που προηγείται της αρχικής συνεδρίασης (ημερομηνία καταγραφής). Η ως άνω ημερομηνία καταγραφής ισχύει και στην περίπτωση εξ' αναβολής ή επαναληπτικής συνεδρίασης δεδομένου ότι η εξ αναβολής ή επαναληπτική συνεδρίαση δεν απέχει περισσότερο από 30 ημέρες από την ημερομηνία καταγραφής κατά το άρθρο 124 του Ν.4548/2018.

Η απόδειξη της μετοχικής ιδιότητας μπορεί να γίνεται με κάθε νόμιμο μέσο και πάντως βάσει ενημέρωσης που λαμβάνει η Εταιρεία απευθείας με ηλεκτρονική σύνδεση της Εταιρείας με τα αρχεία της ΕΛΚΑΤ. Έναντι της Εταιρείας θεωρείται ότι έχει δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου στην Τακτική Γενική Συνέλευση, μόνο όποιος φέρει την ιδιότητα του μετόχου κατά την ως άνω ημερομηνία καταγραφής. Σε περίπτωση μη συμμόρφωσης προς τις διατάξεις του άρθρου 124 του Ν.4548/2018, οι μέτοχοι μετέχουν στην Τακτική Γενική Συνέλευση μόνο μετά από άδειά της.

Η άσκηση των εν λόγω δικαιωμάτων 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 την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης.

Οι μέτοχοι που δικαιούνται να συμμετέχουν στη Γενική Συνέλευση μπορούν να ψηφίσουν είτε αυτοπροσώπως είτε μέσω αντιπροσώπων. Ο μέτοχος μπορεί να διορίσει αντιπρόσωπο για μία ή περισσότερες Γενικές Συνελεύσεις και για ορισμένο χρόνο. Ο διορισμός και η ανάκληση και η κοινοποίησή τους στην Εταιρεία, μπορούν να γίνονται και με ηλεκτρονικά μέσα, το αργότερο πριν από τη Γενική Συνέλευση.

15.6 Σύνθεση και τρόπος λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου και τυχόν άλλων διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων ή επιτροπών της Εταιρείας

Την 31/12/2022, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι συγκροτημένο σε Σώμα ως εξής:

Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Εκτελεστικό Μέλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	Βασίλειος Φουρλής του Στυλιανού
Αντιπρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Εκτελεστικό Μέλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	Γεώργιος Αλεβίζος του Κωνσταντίνου - Βασιλείου
Ανεξάρτητος Αντιπρόεδρος, Ανώτατο Ανεξάρτητο Μέλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών	Χριστόδουλος Αίσωπος του Αλέξανδρου
Σύμβουλος, Μη Εκτελεστικό Μέλος	Ευτύχιος Βασιλάκης του Θεοδώρου
Σύμβουλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών,	Αλέξιος Πιλάβιος του Ανδρέα
Σύμβουλος, Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου και Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών	Αναστασία Μαρτσέκη του Μιχαήλ
Σύμβουλος, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επενδυτικής Επιτροπής	Δημήτριος Παπούλης του Αθανασίου

Αναλυτικά βιογραφικά όλων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και του Εταιρικού Γραμματέα κ. Σταυρούλα Μουντάνου, παρουσιάζονται στην ενότητα 15.10 της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Το Καταστατικό της Εταιρείας προβλέπει το Διοικητικό Συμβούλιο να έχει αριθμό από 5 έως 11 μέλη. Η Εταιρεία έχει επιλέξει το Διοικητικό της Συμβούλιο να αποτελείται από 7 μέλη διασφαλίζοντας την

ποικιλομορφία φύλου, ηλικίας, γνώσεων, προσόντων, εμπειρίας που εξυπηρετούν τους στόχους της Εταιρείας καθώς και τη ενισχυμένη ανεξαρτησία. Την 31/12/2022 τα 3 (43%) από τα 7 μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ήταν ανεξάρτητα.

Ρόλος και αρμοδιότητες Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, είναι αρμόδιο για τη διοίκηση και εκπροσώπησή της, τη διαχείριση της περιουσίας της και την εν γένει επιδίωξη του σκοπού της. Αποφασίζει για όλα γενικά τα ζητήματα που αφορούν την Εταιρεία, μέσα στο πλαίσιο του εταιρικού σκοπού, με εξαίρεση εκείνα που σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό ανήκουν στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης.

Οι βασικές αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας είναι οι εξής:

- Χάραξη της μακροπρόθεσμης στρατηγικής και έγκριση των λειτουργικών στόχων της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τον καθορισμό των αξιών και του στρατηγικού προσανατολισμού της Εταιρείας. Παράλληλα, παραμένει υπεύθυνο για την έγκριση της στρατηγικής και του επιχειρηματικού σχεδίου της Εταιρείας καθώς και για τη διαρκή παρακολούθηση της υλοποίησής τους. Το Διοικητικό Συμβούλιο επίσης, επανεξετάζει τακτικά τις ευκαιρίες και τους κινδύνους σε σχέση με την καθορισμένη στρατηγική καθώς και τα σχετικά μέτρα που έχουν ληφθεί για την αντιμετώπισή τους. Το Διοικητικό Συμβούλιο επιδιώκοντας να λαμβάνει όλες τις απαραίτητες πληροφορίες από τα εκτελεστικά μέλη του ή και από τα διευθυντικά στελέχη, ενημερώνεται για την αγορά και για κάθε άλλη εξέλιξη που επηρεάζει την Εταιρεία.
- Διασφάλιση ότι οι αξίες και ο στρατηγικός σχεδιασμός της Εταιρείας ευθυγραμμίζονται με την εταιρική κουλτούρα. Οι αξίες και ο σκοπός της Εταιρείας μεταφράζονται και εφαρμόζονται στην πράξη και επηρεάζουν τις πρακτικές, τις πολιτικές και τις συμπεριφορές εντός της Εταιρείας σε όλα τα επίπεδα. Το Διοικητικό Συμβούλιο και η ανώτατη διοίκηση θέτουν το πρότυπο των χαρακτηριστικών και των συμπεριφορών που διαμορφώνουν την εταιρική κουλτούρα και αποτελούν παράδειγμα της εφαρμογής της. Παράλληλα, χρησιμοποιούν εργαλεία και τεχνικές που στοχεύουν στην ενσωμάτωση της επιθυμητής κουλτούρας στα συστήματα και τις διαδικασίες της Εταιρείας.
- Κατανόηση των κινδύνων της Εταιρείας και της φύσης αυτών και καθορισμός της έκτασης της έκθεσης της Εταιρείας στους κινδύνους που προτίθεται να αναλάβει στο πλαίσιο των μακροπρόθεσμων στρατηγικών στόχων της.
- Κατάρτιση και έγκριση του ετήσιου προϋπολογισμού και του επιχειρησιακού σχεδίου, καθώς και λήψη αποφάσεων για μείζονες κεφαλαιουχικές δαπάνες, εξαγορές και εκποιήσεις οι οποίες υπόκεινται στην τελική έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει την προσηκούσα έγκριση, παρακολουθεί την πορεία υλοποίησης των στρατηγικών κατευθύνσεων και στόχων και διασφαλίζει την ύπαρξη των αναγκαίων οικονομικών και ανθρώπινων πόρων, καθώς και την ύπαρξη Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ).
- Θέσπιση πολιτικής για τον εντοπισμό, την αποφυγή και την αντιμετώπιση των συγκρούσεων

συμφερόντων ανάμεσα στα συμφέροντα της Εταιρείας και αυτά των μελών του ή προσώπων στα οποία το Διοικητικό Συμβούλιο έχει αναθέσει κάποιες από τις αρμοδιότητές του, σύμφωνα με το άρθρο 87 του ν.4548/2018.

- Επιλογή και, όποτε χρειάζεται, αντικατάσταση της εκτελεστικής ηγεσίας της Εταιρείας, όπως και εποπτεία του σχεδιασμού της διαδοχής.
- Ορισμός ή / και οριοθέτηση των αρμοδιοτήτων του Διευθύνοντος Συμβούλου και του Αναπληρωτή Διευθύνοντος Συμβούλου, ο οποίος τις ασκεί εφόσον υφίσταται.
- Έλεγχο απόδοσης των διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας και καθορισμό της πολιτικής αποδοχών τους σε εναρμόιση με τα μακροπρόθεσμα συμφέροντα της Εταιρείας και των μετόχων της και λαμβάνοντας υπόψη τις προτάσεις της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών.
- Κατάρτιση και έγκριση της πολιτικής αποδοχών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου η οποία υπόκειται στην τελική έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη τις προτάσεις της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών.
- Κατάρτιση και έγκριση της ετήσιας έκθεσης αποδοχών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου η οποία υποβάλλεται για ενημέρωση στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη τις προτάσεις της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών.
- Έγκριση λήψης μέτρων σε καταστάσεις κρίσεων ή κινδύνων καθώς και όταν επιβάλλεται από τις συνθήκες να ληφθούν μέτρα τα οποία αναμένεται ευλόγως να επηρεάσουν σημαντικά την Εταιρεία.
- Διασφάλιση της επαρκούς και αποτελεσματικής λειτουργίας Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) που αποβλέπει στη συνεπή υλοποίηση της επιχειρησιακής στρατηγικής με την αποτελεσματική χρήση των διαθέσιμων πόρων, στην αναγνώριση και διαχείριση των ουσιωδών κινδύνων που συνδέονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα και λειτουργία της Εταιρείας, στην αποτελεσματική λειτουργία της μονάδας εσωτερικού ελέγχου, στη διασφάλιση της πληρότητας και της αξιοπιστίας των στοιχείων και πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή και έγκαιρο προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής κατάστασης της Εταιρείας και την κατάρτιση αξιόπιστων οικονομικών καταστάσεων καθώς και της μη χρηματοοικονομικής κατάστασης, στη συμμόρφωση με το κανονιστικό και νομοθετικό πλαίσιο καθώς και τους εσωτερικούς κανονισμούς που διέπουν την Εταιρεία.
- Διασφάλιση ότι οι λειτουργίες που απαρτίζουν το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) είναι ανεξάρτητες από τους επιχειρηματικούς τομείς που ελέγχουν και ότι διαθέτουν τους κατάλληλους οικονομικούς και ανθρώπινους πόρους καθώς και τις εξουσίες για την αποτελεσματική λειτουργία τους.
- Ορισμός και επίβλεψη της υλοποίησης του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης, παρακολούθηση και αξιολόγηση περιοδικά ανά τρία (3) τουλάχιστον έτη, της εφαρμογής και της αποτελεσματικότητάς του προβαίνοντας στις δέουσες ενέργειες για την αντιμετώπιση ελλείψεων. Το Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης περιλαμβάνει επαρκές και αποτελεσματικό Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ), συμπεριλαμβανομένων των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων και

κανονιστικής συμμόρφωσης, επαρκείς και αποτελεσματικές διαδικασίες για την πρόληψη, τον εντοπισμό και την καταστολή καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων, επαρκείς και αποτελεσματικούς μηχανισμούς επικοινωνίας με τους μετόχους, ώστε να διευκολύνονται η άσκηση των δικαιωμάτων τους και ο ενεργός διάλογος με αυτούς (shareholder engagement) και πολιτική αποδοχών, η οποία συνεισφέρει στην επιχειρηματική στρατηγική, στα μακροπρόθεσμα συμφέροντα και στη βιωσιμότητα της Εταιρείας.

- Έγκριση της πολιτικής καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και κάθε τροποποίησής της, η οποία υποβάλλεται για τελική έγκριση στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.
- Διορισμός αντιπρόεδρου εκ των μη εκτελεστικών μελών του στις περιπτώσεις που ο Πρόεδρος είναι εκτελεστικό μέλος του.
- Διασφάλιση της συμμόρφωσης με τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας και τον χαρακτηρισμό ενός μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου ως ανεξάρτητου μέλους. Επανεξέταση σε ετήσια τουλάχιστον βάση και πάντως πριν από τη δημοσίευση της ετήσιας οικονομικής έκθεσης, της πλήρωσης των προϋποθέσεων της ανεξαρτησίας. Σε περίπτωση διαπίστωσης ότι οι προϋποθέσεις έπαψαν να συντρέχουν στο πρόσωπο ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους, λήψη των δεουσών ενεργειών αντικατάστασής του.
- Ορισμός των μελών της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών και της Επιτροπής Ελέγχου στην περίπτωση που η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας έχει αποφασίσει να αποτελείται αποκλειστικά από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στην πλειοψηφία τους ανεξάρτητα.
- Επαγρύπνηση, όσον αφορά υπάρχουσες και πιθανές συγκρούσεις συμφερόντων μεταξύ αφενός της Εταιρείας και αφετέρου της Διοίκησής της, των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου ή των κύριων μετόχων (συμπεριλαμβανομένων των μετόχων με άμεση ή έμμεση εξουσία να διαμορφώνουν ή να επηρεάζουν τη σύνθεση και τη συμπεριφορά του Διοικητικού Συμβουλίου), καθώς και την κατάλληλη αντιμετώπιση τέτοιων συγκρούσεων και για το σκοπό αυτό, το Διοικητικό Συμβούλιο υιοθετεί διαδικασία εποπτείας των συναλλαγών με γνώμονα τη διαφάνεια και την προστασία των εταιρικών συμφερόντων.
- Ευθύνη λήψης σχετικών αποφάσεων και παρακολούθηση της αποτελεσματικότητας του συστήματος διοίκησης της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των διαδικασιών λήψης αποφάσεων και ανάθεσης εξουσιών και καθηκόντων σε άλλα στελέχη.
- Διατύπωση, διάδοση και εφαρμογή των βασικών αξιών και αρχών της Εταιρείας που διέπουν τις σχέσεις της με όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη, των οποίων τα συμφέροντα συνδέονται με αυτά της Εταιρείας.
- Καθορισμός της πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης της Εταιρείας και παρακολούθηση της εφαρμογής της.
- Έγκριση του Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας, του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που

υιοθετεί και εφαρμόζει η Εταιρεία, του Κώδικα Δεοντολογίας και των αναθεωρήσεών τους.

- Έγκριση του Κανονισμού Λειτουργίας της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου, του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου και του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών και των αναθεωρήσεών τους.
- Εξέταση των αναφορών της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου οι οποίες υποβάλλονται τουλάχιστον κάθε τρεις (3) μήνες στο Διοικητικό Συμβούλιο από την Επιτροπή Ελέγχου μαζί με τις παρατηρήσεις της.
- Έγκριση της πολιτικής ίσων ευκαιριών και ποικιλομορφίας συμπεριλαμβανομένης της ισορροπίας μεταξύ των φύλων για τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Ενημέρωση των μετόχων, μέσω του ιστότοπου της Εταιρείας, για τα υποψήφια μέλη του το αργότερο 20 ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση ως προς την αιτιολόγηση της πρότασης, το αναλυτικό βιογραφικό σημείωμα και την διαπίστωση των κριτηρίων καταλληλότητας των υποψηφίων μελών.
- Μέριμνα ώστε το καταστατικό της Εταιρείας, κωδικοποιημένο στην ισχύουσα κάθε φορά μορφή του, να βρίσκεται αναρτημένο στον ιστότοπο της Εταιρείας.
- Υποχρέωση για την συμπερίληψη στη δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης αναφοράς στην πολιτική καταλληλότητας, στα πεπραγμένα των επιτροπών του, στα βιογραφικά σημειώματα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των ανώτατων διευθυντικών στελεχών, στη συμμετοχή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στις συνεδριάσεις του και στις συνεδριάσεις των επιτροπών του και σε πληροφορίες για τον αριθμό μετοχών της Εταιρείας που κατέχει κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και κάθε ανώτατο διευθυντικό στέλεχος της Εταιρείας με βάση το άρθρο 152 του Ν.4548/2018.

Ρόλος και αρμοδιότητες Εκτελεστικών, Μη Εκτελεστικών και Ανεξάρτητων μη Εκτελεστικών Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

Τα εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ασχολούνται με τα καθημερινά θέματα διοίκησης της Εταιρείας και την εποπτεία εκτέλεσης των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου. Στις αρμοδιότητές τους περιλαμβάνονται:

- Η εφαρμογή της στρατηγικής που καθορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Η τακτική διαβούλευση με τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου σχετικά με την καταλληλότητα της εφαρμοζόμενης στρατηγικής.
- Η έγγραφη ενημέρωση είτε από κοινού είτε χωριστά του Διοικητικού Συμβουλίου σε υφιστάμενες καταστάσεις κρίσεων ή κινδύνων καθώς και όταν επιβάλλεται από τις συνθήκες να ληφθούν μέτρα τα οποία αναμένεται ευλόγως να επηρεάσουν σημαντικά την Εταιρεία, όπως όταν πρόκειται να ληφθούν αποφάσεις σχετικά με την εξέλιξη της επιχειρηματικής δραστηριότητας και τους κινδύνους που αναλαμβάνονται, οι οποίες αναμένεται να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική κατάσταση της

Εταιρείας. Η ενημέρωση γίνεται αμελλητί, υποβάλλοντας σχετική έκθεση με τις εκτιμήσεις και τις προτάσεις τους.

Τα εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου συμμετέχουν σε αυστηρά περιορισμένο αριθμό άλλων Διοικητικών Συμβουλίων (εκτός των εταιρειών του Ομίλου).

Τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι επιφορτισμένα με την εποπτεία της εκτέλεσης των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου και την εποπτεία θεμάτων αντικειμένων που τους έχουν ανατεθεί με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Στις αρμοδιότητές τους περιλαμβάνονται:

- Η παρακολούθηση και εξέταση της στρατηγικής της Εταιρείας και της υλοποίησής της καθώς και της επίτευξης των στόχων της.
- Η διασφάλιση της αποτελεσματικής εποπτείας των εκτελεστικών μελών συμπεριλαμβανομένης της παρακολούθησης και του ελέγχου των επιδόσεών τους.
- Η εξέταση και έκφραση απόψεων σχετικά με τις προτάσεις που υποβάλλουν τα εκτελεστικά μέλη, βάσει υφιστάμενων πληροφοριών.

Τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου συνέρχονται τουλάχιστον ετησίως, ή και εκτάκτως όποτε κρίνεται σκόπιμο χωρίς την παρουσία εκτελεστικών μελών προκειμένου να συζητείται η επίδοση των τελευταίων. Στις συνεδριάσεις αυτές τα μη εκτελεστικά μέλη δεν ενεργούν ως *de facto* όργανο ή επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου.

Τα μη εκτελεστικά μέλη μπορούν να ζητούν, σύμφωνα με τη διαδικασία που περιλαμβάνεται στον Κανονισμό Λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου, να έρχονται σε επικοινωνία με τα στελέχη της ανώτατης διοίκησης της Εταιρείας, μέσω τακτικών παρουσιάσεων από τους επικεφαλής τομέων και υπηρεσιών.

Τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δε συμμετέχουν σε Διοικητικά Συμβούλια περισσότερων των πέντε (5) εισηγμένων εταιρειών και στην περίπτωση του Προέδρου όταν είναι μη εκτελεστικός, περισσότερων των τριών (3).

Ένα μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου θεωρείται ανεξάρτητο εφόσον κατά τον ορισμό και κατά τη διάρκεια της θητείας του δεν κατέχει άμεσα ή έμμεσα ποσοστό δικαιωμάτων ψήφου μεγαλύτερο του μηδέν κόμμα πέντε τοις εκατό (0,5%) του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και είναι απαλλαγμένο από οικονομικές, επιχειρηματικές, οικογενειακές ή άλλου είδους σχέσεις εξάρτησης, οι οποίες μπορούν να επηρεάσουν τις αποφάσεις του και την ανεξάρτητη και αντικειμενική κρίση του.

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη υποβάλλουν από κοινού ή το καθένα χωριστά, αναφορές και εκθέσεις προς την τακτική ή έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, ανεξάρτητα από τις εκθέσεις που υποβάλλει το Διοικητικό Συμβούλιο.

Στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου που έχουν ως θέμα την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας ή η ημερήσια διάταξη των οποίων περιλαμβάνει θέματα για την έγκριση των οποίων προβλέπεται η λήψη απόφασης από τη Γενική Συνέλευση με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία

σύμφωνα με τον Ν.4548/2018, το Διοικητικό Συμβούλιο βρίσκεται σε απαρτία όταν παρίστανται τουλάχιστον δύο (2) ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη.

Ρόλος Προέδρου Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου συντονίζει τη λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου και προΐσταται αυτού. Έχει την αρμοδιότητα σύγκλησης του Διοικητικού Συμβουλίου, καθορισμού των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης των συνεδριάσεων του και διασφάλισης της καλής οργάνωσης των εργασιών του και της αποτελεσματικής διεξαγωγής των συνεδριάσεων του. Διασφαλίζει την έγκαιρη και ορθή πληροφόρηση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, με γνώμονα τη δίκαιη και ισότιμη μεταχείριση των συμφερόντων όλων των μετόχων, τη μεγιστοποίηση της αποδοτικότητας των επενδύσεων και την προστασία της περιουσίας της Εταιρείας. Συντονίζει την υλοποίηση του συστήματος εταιρικής διακυβέρνησης της Εταιρείας και την αποτελεσματική εφαρμογή του.

Τον Πρόεδρο, όταν απουσιάζει ή κωλύεται, αναπληρώνει σε όλη την έκταση των εκτελεστικών αρμοδιοτήτων του ο Αντιπρόεδρος.

Ενδεικτικά, οι αρμοδιότητες και τα καθήκοντα του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν ως εξής:

- Καταρτίζει το ετήσιο πρόγραμμα συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου και το διανέμει το πρώτο δεκαπενθήμερο κάθε έτους στα μέλη του.
- Προτείνει στο Διοικητικό Συμβούλιο τα θέματα και την ημερομηνία Γενικών Συνελεύσεων.
- Καθορίζει τα θέματα της ημερήσιας διάταξης των συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Αποστέλλει στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου το υλικό που θα συζητηθεί κατά τη συνεδρίασή του, τουλάχιστον τέσσερις (4) εργάσιμες ημέρες προ της συνεδρίασης.
- Συντονίζει τις συζητήσεις μεταξύ των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, διαμορφώνει και θέτει σε ψηφοφορία τις προτάσεις επί των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης.
- Διασφαλίζει την καλή οργάνωση των εργασιών του Διοικητικού Συμβουλίου και την αποτελεσματική διεξαγωγή των συνεδριάσεών του.
- Διασφαλίζει την έγκαιρη και ορθή πληροφόρηση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, με γνώμονα τη δίκαιη και ισότιμη μεταχείριση των συμφερόντων όλων των μετόχων, τη μεγιστοποίηση της αποδοτικότητας των επενδύσεων και την προστασία της περιουσίας της Εταιρείας.
- Παρίσταται στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, λαμβάνει ενεργό μέρος στις διαδικασίες της και απαντά σε ερωτήσεις που του απευθύνουν οι μέτοχοι. Προβλέπει μέσα από τις διαδικασίες της Γενικής Συνέλευσης να διατίθεται επαρκής χρόνος για την υποβολή ερωτήσεων από τους μετόχους.
- Διασφαλίζει την αποτελεσματική επικοινωνία του Διοικητικού Συμβουλίου με όλους τους μετόχους και είναι διαθέσιμος να συναντά τους μετόχους και να συζητά μαζί τους θέματα διακυβέρνησης της Εταιρείας.

- Διασφαλίζει ότι οι απόψεις των μετόχων γνωστοποιούνται στο Διοικητικό Συμβούλιο.
- Φροντίζει ώστε να αξιοποιείται η Γενική Συνέλευση των μετόχων για να διευκολύνει τον ουσιαστικό και ανοικτό διάλογό τους με την Εταιρεία.
- Προτείνει στο Διοικητικό Συμβούλιο τη διανομή μερίσματος, που αφού εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο, θα προταθεί στη Γενική Συνέλευση.
- Συμμετέχει σε εταιρικές ημερίδες/ παρουσιάσεις (roadshows).
- Διευκολύνει την αποτελεσματική συμμετοχή των μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στις εργασίες του και διασφαλίζει εποικοδομητικές σχέσεις μεταξύ των εκτελεστικών και των μη εκτελεστικών μελών του.
- Αξιολογεί προτάσεις των μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για διορισμό εξειδικευμένων συμβούλων, όταν κρίνεται απαραίτητο για την εκτέλεση των καθηκόντων τους.
- Παρέχει οδηγίες στο πλαίσιο των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου, για τη σύνταξη του Κανονισμού Λειτουργίας, του Κώδικα Δεοντολογίας και των αναθεωρήσεών τους και εισηγείται στο Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με την έγκρισή τους.
- Εισηγείται στο Διοικητικό Συμβούλιο την έγκριση του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου, της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αμοιβών του Κανονισμού Λειτουργίας της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου και του Κανονισμού Λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Λαμβάνει τα πρακτικά των συνεδριάσεων της Επιτροπής Ελέγχου και ενημερώνεται τακτικά από τον Πρόεδρό της για την πρόοδο και τα ευρήματα των ελεγκτικών διαδικασιών.
- Εγκρίνει τον Ετήσιο Απολογισμό Κοινωνικής Υπευθυνότητας.
- Εισηγείται, προς έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο, το οργανόγραμμα της Εταιρείας και τις τροποποιήσεις του.
- Αξιολογεί τη διαδικασία διαχείρισης κινδύνων που εφαρμόζει η Εταιρεία και την αποτελεσματικότητα των σχεδίων διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας.
- Εποπτεύει τις αρμοδιότητες του Εταιρικού Γραμματέα.
- Αξιολογεί, τις σημαντικές επενδυτικές ευκαιρίες που παρουσιάζονται για την Εταιρεία και εισηγείται στο Διοικητικό Συμβούλιο τα σχετικά προγράμματα δράσης.
- Αξιολογεί προτάσεις των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου για την πρόσληψη εξωτερικών συμβούλων, στο βαθμό που χρειάζονται.
- Εγκρίνει τις διαδικασίες που αφορούν στην εταιρική διακυβέρνηση.
- Αξιολογεί την αποτελεσματικότητα της λειτουργίας των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Λαμβάνει τακτική ενημέρωση σε σχέση με την πορεία της Εταιρείας και τους κινδύνους που αντιμετωπίζει και τις τυχόν ευκαιρίες που παρουσιάζονται. Αξιολογεί τα ζητήματα και αναλόγως της σοβαρότητάς τους, μπορεί να συγκαλέσει το Διοικητικό Συμβούλιο, εκτός του τακτικού ετήσιου

προγραμματισμού για λήψη αποφάσεων.

- Λαμβάνει τις σημαντικές διαδικασίες της Εταιρείας, προς υποβολή και έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Παρουσιάζει στο Διοικητικό Συμβούλιο την πρόοδο των νέων έργων/ δραστηριοτήτων/ συνεργασιών για την ανάπτυξη των εργασιών του Ομίλου.
- Εγκρίνει τα προγράμματα εισαγωγικής ενημέρωσης για νέα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου που εισηγείται ο Εταιρικός Γραμματέας.
- Εγκρίνει τις δημοσιεύσεις που αναρτώνται στον ιστότοπο της Εταιρείας και αφορούν θέματα εταιρικής διακυβέρνησης, διοικητικής διάρθρωσης, ιδιοκτησιακού καθεστώτος και άλλων χρήσιμων για τους επενδυτές πληροφοριών.
- Προετοιμάζει τον Κανονισμό Λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου και εισηγείται την έγκρισή του.
- Παρουσιάζει στο Διοικητικό Συμβούλιο τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις και την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου που θα υποβληθούν προς έγκριση στην Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας. Υποβάλλει προς έγκριση στο Διοικητικό Συμβούλιο τις ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις και την Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Δεσμεύει και εκπροσωπεί την Εταιρεία σύμφωνα με το ισχύον Πρακτικό Εκπροσώπησης

Ρόλος Αντιπροέδρου Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου αναπληρώνει τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου στο σύνολο των εκτελεστικών αρμοδιοτήτων, όταν απουσιάζει ή κωλύεται.

Ρόλος Ανεξάρτητου Αντιπροέδρου ή Ανώτατου Ανεξάρτητου Μέλους Διοικητικού Συμβουλίου (Lead ή Senior Independent Director)

Ο Ανεξάρτητος Αντιπρόεδρος υποστηρίζει τον Πρόεδρο να δρα ως σύνδεσμος μεταξύ του Προέδρου και των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Επίσης, προϊστάται της αξιολόγησης του Προέδρου που διενεργείται από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς επίσης και στις συνεδριάσεις των μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Υποχρεούται να είναι διαθέσιμος και να παρίσταται κατά τις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων της Εταιρείας προκειμένου να συζητάει θέματα εταιρικής διακυβέρνησης όταν και εφόσον αυτά προκύπτουν.

Παρακολουθεί και διασφαλίζει την ομαλή και αποτελεσματική επικοινωνία μεταξύ των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου και του Διοικητικού Συμβουλίου. Συντονίζει τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου συμπεριλαμβανομένων των ανεξάρτητων μελών, στην εκπλήρωση των υποχρεώσεών τους.

Ρόλος Διευθύνοντος Συμβούλου

Ο Διευθύνων Σύμβουλος είναι υπεύθυνος για τη διασφάλιση της ομαλής, εύρυθμης, σύννομης και αποτελεσματικής λειτουργίας της Εταιρείας, σύμφωνα με τους στρατηγικούς στόχους, τα επιχειρησιακά σχέδια και το πρόγραμμα δράσης, όπως καθορίζονται με αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και της Γενικής Συνέλευσης και το νομικό/ κανονιστικό πλαίσιο. Ο Διευθύνων Σύμβουλος συμμετέχει και αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και υλοποιεί τις στρατηγικές επιλογές και τις σημαντικές αποφάσεις της Εταιρείας.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος και τα στελέχη της ανώτατης διοίκησης διασφαλίζουν ότι κάθε πληροφορία που είναι απαραίτητη για την εκτέλεση των καθηκόντων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου είναι διαθέσιμη σε αυτά σε οποιαδήποτε χρονική στιγμή.

Ενδεικτικά, οι αρμοδιότητες του Διευθύνοντος Συμβούλου είναι οι ακόλουθες:

- Έχει την ευθύνη για τη Διοίκηση και διαχείριση της Εταιρείας στο πλαίσιο των διατάξεων του καταστατικού της, των αποφάσεων των Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων της και του Διοικητικού Συμβουλίου της και σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.
- Μεριμνά για την προστασία της εταιρικής περιουσίας και των συμφερόντων των μετόχων και επιδιώκει τη μεγιστοποίηση της αποτελεσματικότητας των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.
- Έχει την ευθύνη σύνταξης/ αναθεώρησης του Κανονισμού Λειτουργίας, του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και του Κώδικα Δεοντολογίας.
- Έχει την ευθύνη της παρακολούθησης της εφαρμογής του εγκεκριμένου από το Διοικητικό Συμβούλιο, Κανονισμού Λειτουργίας, του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και του Κώδικα Δεοντολογίας.
- Εγκρίνει τις διαδικασίες των Διευθύνσεων της Εταιρείας.
- Διαμορφώνει προτάσεις αναθεώρησης του οργανογράμματος της Εταιρείας προκειμένου να ανταποκρίνεται καλύτερα στις ανάγκες της και το υποβάλλει για έγκριση στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Προετοιμάζει σε συνεργασία με τις Διευθύνσεις της Εταιρείας το υλικό των παρουσιάσεων που αφορά τους σημαντικούς κινδύνους που αντιμετωπίζει η Εταιρεία και διαμορφώνει προτάσεις προς τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου σχετικά με την αξιολόγηση και την αντιμετώπισή τους.
- Συντονίζει και ελέγχει τις Διευθύνσεις και το ανθρώπινο δυναμικό της Εταιρείας με στόχο τη βελτίωση της αποδοτικότητάς τους.
- Ελέγχει τα σχέδια δράσης των Διευθύνσεων με στόχο την επίτευξη των επιχειρηματικών στόχων της Εταιρείας και προτείνει τυχόν τροποποιήσεις τους για τη βελτίωση των επιδόσεών τους.
- Εγκρίνει το Σχέδιο Δράσης της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης.
- Αξιολογεί τις προτάσεις που υποβάλλουν οι Διευθύνσεις και καθορίζει τις προτεραιότητες λαμβάνοντας υπόψη τις ανάγκες της Εταιρείας και τις σχετικές αποφάσεις των οργάνων της Διοίκησης.

- Έχει την εποπτεία προϋπολογιστικών και απολογιστικών μεγεθών όσον αφορά τα έξοδα και τις δαπάνες της Εταιρείας ανά Διεύθυνση και στο σύνολό της, καθώς επίσης τα αντίστοιχα των επενδύσεων για τις οποίες αξιολογεί την αποδοτικότητά τους.
- Ενημερώνει τακτικά τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου (ιδιαίτερα στις ενδιάμεσες περιόδους μεταξύ των συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου) σε σχέση με την πορεία της Εταιρείας και των οικονομικών της μεγεθών, τους κινδύνους που αντιμετωπίζει και τις τυχόν ευκαιρίες που παρουσιάζονται.
- Μεριμνά για την εξασφάλιση των απαιτούμενων πόρων (ανθρώπινων, τεχνικών και οικονομικών) για την εύρυθμη, αποδοτική και ανταγωνιστική λειτουργία της Εταιρείας.
- Συνεργάζεται με τους νομικούς συμβούλους της Εταιρείας για την εξέταση των συμβάσεων και τυχόν άλλων δεσμεύσεων που αναλαμβάνει η Εταιρεία.
- Συνεργάζεται με τους νομικούς συμβούλους της Εταιρείας για τη σύννομη σύνταξη των Προσκήσεων των Γενικών Συνελεύσεων και τη σύννομη διεξαγωγή τους και τις υποβάλλει στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου, ώστε να υποβληθούν προς έγκριση στο Διοικητικό Συμβούλιο και να λάβουν την προβλεπόμενη από το νόμο δημοσιότητα.
- Παρουσιάζει στο Διοικητικό Συμβούλιο το Annual Operating Plan (AOP) του Ομίλου και την αναθεώρησή του (STRAT PLAN), όταν απαιτείται.
- Σε κάθε τακτική συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου παρουσιάζει τα οικονομικά αποτελέσματα σε σχέση με το Annual Operating Plan (AOP) του Ομίλου και αιτιολογεί τυχόν αποκλίσεις.
- Είναι μέλος της ομάδας διαχείρισης κινδύνου του Ομίλου και έχει την ευθύνη εισήγησης στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου της μεθοδολογίας διαχείρισης κινδύνων.
- Εγκρίνει τους στόχους των Διευθυντών της Εταιρείας.
- Αξιολογεί την απόδοση των Διευθυντών της Εταιρείας και υποβάλλει εισηγήσεις στην Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών.
- Ενημερώνει το Διοικητικό Συμβούλιο, σε συνεργασία με τον Πρόεδρο, για τη γενική πορεία της Εταιρείας και λοιπά θέματα.
- Επιβλέπει τη λειτουργία των θυγατρικών εταιρειών στην Ελλάδα και το εξωτερικό.
- Συνεργάζεται με τα Διοικητικά Συμβούλια των θυγατρικών, λαμβάνει εκθέσεις σχετικά με την πορεία των εργασιών τους, τους κινδύνους που αντιμετωπίζουν και τυχόν ευκαιρίες που παρουσιάζονται. Αξιολογεί και παρουσιάζει τα θέματα στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου και στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.
- Μελετά σενάρια και εναλλακτικές προτάσεις ανάπτυξης του Ομίλου σε νέες δραστηριότητες στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Επεξεργάζεται, αξιολογεί και παρουσιάζει τα θέματα στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου και στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας προς έγκριση των σχετικών επενδυτικών πλάνων.
- Επιβλέπει την πορεία των εργασιών για τη σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων και των Εκθέσεων Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

- Παρέχει στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κάθε πληροφορία που θεωρούν απαραίτητη για την εκτέλεση των καθηκόντων τους σε οποιαδήποτε χρονική στιγμή.
- Συζητά με τους ορκωτούς ελεγκτές της Εταιρείας τις σημαντικότερες διαπιστώσεις από τον έλεγχό τους.
- Υπογράφει τα representation letters που ζητούνται από τους ορκωτούς ελεγκτές.
- Οργανώνει συναντήσεις με τους Διευθυντές και στελέχη των θυγατρικών Εταιρειών και συντονίζει τις παρουσιάσεις τους σχετικά με την εξέταση της πορείας των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και τη μελλοντική προοπτική τους.
- Συμμετέχει σε εταιρικές ημερίδες/ παρουσιάσεις (road shows).
- Εκπροσωπεί την Εταιρεία στις εργοδοτικές οργανώσεις, επιμελητήρια, σωματεία και συνδέσμους και προωθεί τα συμφέροντα των μετόχων της.
- Λαμβάνει τα πρακτικά των συνεδριάσεων της Επιτροπής Ελέγχου και ενημερώνεται τακτικά από τον Πρόεδρό της για την πρόοδο και τα ευρήματα των ελεγκτικών διαδικασιών στα πλαίσια ενημέρωσης των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Παρίσταται στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, λαμβάνει ενεργό μέρος στις διαδικασίες της και απαντά σε ερωτήσεις που του απευθύνουν οι μέτοχοι.
- Δεσμεύει και εκπροσωπεί την Εταιρεία σύμφωνα με το ισχύον Πρακτικό Εκπροσώπησης

Ρόλος Εταιρικού Γραμματέα

Το Διοικητικό Συμβούλιο και οι Επιτροπές του υποστηρίζονται από ικανό, εξειδικευμένο και έμπειρο Εταιρικό Γραμματέα. Ο ρόλος του Εταιρικού Γραμματέα είναι να παρέχει πρακτική υποστήριξη στον Πρόεδρο και τα άλλα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, συλλογικά και ατομικά, με γνώμονα τη συμμόρφωση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με τους εσωτερικούς κανόνες και τους σχετικούς νόμους και κανονισμούς. Οι αρμοδιότητες του Εταιρικού Γραμματέα ενδεικτικά περιλαμβάνουν:

- Έλεγχο της νομιμότητας των εισηγήσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο όπως καθορίζονται αναλυτικά στις διαδικασίες και τους κανονισμούς της Εταιρείας και από τις αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Νομική επεξεργασία των θεμάτων ημερήσιας διάταξης για τις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.
- Διασφάλιση καλής ροής πληροφοριών ανάμεσα στο Διοικητικό Συμβούλιο και τις Επιτροπές του καθώς και μεταξύ της ανώτατης Διοίκησης και του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Διασφάλιση της αποτελεσματικής οργάνωσης των συνελεύσεων των μετόχων και την εν γένει καλή επικοινωνία των τελευταίων με το Διοικητικό Συμβούλιο, με γνώμονα τη συμμόρφωση του Διοικητικού Συμβουλίου με τις νομικές και καταστατικές απαιτήσεις.
- Τήρηση αρχείων μελών Διοικητικού Συμβουλίου για τη συμμόρφωση με την νομοθεσία (ενδεικτικά ανεξαρτησία, προϋποθέσεις μελών Επιτροπής Ελέγχου και Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών, σύγκρουση συμφερόντων, επικαιροποιημένα αναλυτικά βιογραφικά σημειώματα κλπ).

- Υποβοήθηση της Επιτροπής Ελέγχου στο έργο της με τη συνδρομή του Διευθυντή Εσωτερικού Ελέγχου όπου χρειάζεται, οργανώνοντας τις συναντήσεις της Επιτροπής Ελέγχου (τακτικές συναντήσεις πραγματοποιούνται κάθε τρίμηνο), εκδίδοντας την ατζέντα και τηρώντας τα πρακτικά των συναντήσεων της Επιτροπής Ελέγχου, συντονίζοντας τις συναντήσεις και με τους εξωτερικούς ελεγκτές αλλά και με τον Οικονομικό Διευθυντή Προγραμματισμού και Ελέγχου του Ομίλου και προετοιμάζοντας το απαραίτητο υλικό για την παρουσίαση των θεμάτων που θα συζητηθούν κατά τις συναντήσεις της Επιτροπής Ελέγχου.
- Διαμόρφωση προγράμματος εισαγωγικής ενημέρωσης των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, αμέσως μετά την έναρξη της θητείας τους και συνεχής ενημέρωση και επιμόρφωσή τους σε θέματα που αφορούν την Εταιρεία.

Ο διορισμός του Εταιρικού Γραμματέα και η ανάκληση του είναι υπόθεση του Διοικητικού Συμβουλίου ως συλλογικού οργάνου. Όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν πρόσβαση στις υπηρεσίες του Εταιρικού Γραμματέα.

Λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου

Η λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου περιγράφεται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Στον Κανονισμό αυτό περιγράφεται τουλάχιστον ο τρόπος που συνέρχεται και λαμβάνει αποφάσεις και οι διαδικασίες που ακολουθεί, λαμβάνοντας υπόψη τα σχετικώς οριζόμενα στο Καταστατικό και στις υποχρεωτικές διατάξεις του νόμου. Στον Κανονισμό Λειτουργίας περιλαμβάνονται ενδεικτικά τα κάτωθι:

- Εκλογή Διοικητικού Συμβουλίου
- Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου
- Καθορισμός ανεξαρτησίας υποψηφίων ή εν ενεργεία μελών του Διοικητικού Συμβουλίου
- Θητεία Διοικητικού Συμβουλίου
- Συγκρότηση Διοικητικού Συμβουλίου σε σώμα
- Αρμοδιότητες Διοικητικού Συμβουλίου
- Καθήκοντα και συμπεριφορά των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου
- Επιτροπές Διοικητικού Συμβουλίου
- Απαγορεύσεις
- Συνεδριάσεις Διοικητικού Συμβουλίου
- Απαρτία Διοικητικού Συμβουλίου και λήψη αποφάσεων
- Υποστήριξη λειτουργίας Διοικητικού Συμβουλίου
- Πρακτικά συνεδριάσεων Διοικητικού Συμβουλίου
- Πολιτική καταλληλότητας μελών Διοικητικού Συμβουλίου
- Πολιτική αποδοχών μελών Διοικητικού Συμβουλίου
- Πρόγραμμα εισαγωγικής ενημέρωσης των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνέρχεται με την απαραίτητη συχνότητα, ώστε να εκτελεί αποτελεσματικά τα

καθήκοντά του. Στην αρχή κάθε ημερολογιακού έτους το Διοικητικό Συμβούλιο υιοθετεί ένα ημερολόγιο συνεδριάσεων και ένα 12μηνο πρόγραμμα δράσης, το οποίο δύναται να αναθεωρείται ανάλογα με τις εξελίξεις και τις ανάγκες της Εταιρείας, προκειμένου να διασφαλίζεται η σωστή, πλήρης και έγκαιρη εκπλήρωση των καθηκόντων του καθώς και την εξέταση όλων των θεμάτων, επί των οποίων λαμβάνει αποφάσεις.

Η αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του πραγματοποιείται ετησίως με χρήση ερωτηματολογίων που συμπληρώνονται από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Ειδικότερα, η συλλογική αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου πραγματοποιείται στις παρακάτω περιοχές:

- Στρατηγική και Επιχειρηματικός Σχεδιασμός
- Διαχείριση Κινδύνων και Εσωτερικές Δικλίδες Ασφαλείας
- Στρατηγική Ανθρώπινου Δυναμικού
- Βιώσιμη Ανάπτυξη
- Πληροφοριακά Συστήματα και Διαχείριση Κινδύνων Ασφάλειας Πληροφοριακών Συστημάτων
- Σύνθεση και Υποψηφιότητες Διοικητικού Συμβουλίου
- Λειτουργία και Δυναμική Διοικητικού Συμβουλίου
- Διαδικασίες Διοικητικού Συμβουλίου και Εταιρικός Γραμματέας
- Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου
- Ροή Πληροφόρησης και Συνεργασία με τη Διοίκηση
- Αποτελεσματικότητα των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου
- Αποτελεσματικότητα της Επιτροπής Ελέγχου
- Αποτελεσματικότητα της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών

Τα ερωτηματολόγια για τη συλλογική αξιολόγηση συμπληρώνονται από κάθε μέλος σε ειδική ψηφιακή πλατφόρμα και τα στοιχεία ανωνυμοποιημένα, τα επεξεργάζεται εξωτερικός σύμβουλος και παρουσιάζονται από την Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών στο Διοικητικό Συμβούλιο.

Η ατομική αξιολόγηση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου πραγματοποιείται στις παρακάτω περιοχές:

- Συνεισφορά στις εργασίες του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του (ποιότητα, σχετικότητα, δημιουργικότητα)
- Γενικότερη συνεισφορά στην τεχνογνωσία, την εμπειρία, το προφίλ και τις δεξιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου
- Ενεργός συμμετοχή, παρουσία και συνέπεια
- Ομαδικό πνεύμα, ενεργή ακρόαση, σεβασμός, συμπεριφορά και συναδελφικότητα
- Ανεξαρτησία σκέψης και δημιουργική πρόκληση

Τα ερωτηματολόγια για την ατομική αξιολόγηση συμπληρώνονται από κάθε μέλος σε ειδική ψηφιακή

πλατφόρμα και συζητώνται με τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου σε συνάντηση που προγραμματίζεται για το σκοπό αυτό. Ακολούθως, ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου ενημερώνει την Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών αλλά και τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για την ολοκλήρωση της διαδικασίας. Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου αξιολογείται από όλα τα μέλη κατά τη διαδικασία της συλλογικής αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου. Το ίδιο και ο Εταιρικός Γραμματέας. Όσον αφορά τον CEO συμπληρώνει ειδικά διαμορφωμένο ερωτηματολόγιο για την ατομική του αξιολόγηση ώστε να καλύπτει και τον ρόλο του ως εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου αλλά και ως πρόσωπο που ασκεί διευθυντικά καθήκοντα στην Εταιρεία.

Αμέσως μετά την ανάληψη των καθηκόντων των νέων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου τίθεται σε εφαρμογή ειδικό πρόγραμμα εισαγωγικής ενημέρωσης των νέων μελών (induction) που περιλαμβάνει ενημερωτικές συναντήσεις, παρουσιάσεις και συζητήσεις με τα βασικά στελέχη της Διοίκησης με στόχο την κατανόηση του σκοπού και της φύσης των εργασιών της Εταιρείας. Επιπλέον, τα νέα μέλη ενημερώνονται για τις υποχρεώσεις τους σχετικά με τον Κώδικα Δεοντολογίας, τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, τον Κανονισμό Λειτουργίας, τη νομοθεσία και γενικότερα τις πολιτικές και τις διαδικασίες που διέπουν τη λειτουργία της Εταιρείας. Στο πρόγραμμα της εισαγωγικής ενημέρωσης περιλαμβάνονται και συναντήσεις με τους τακτικές ελεγκτές της Εταιρείας.

Πληροφορίες για τη συμμετοχή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στις συνεδριάσεις του και στις συνεδριάσεις των Επιτροπών του άρθρου 10 του ν.4706/2020 δίνονται στην ενότητα 15.11.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδρίασε είκοσι έξι (26) φορές μέσα στο έτος 2022. Στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου που είχαν ως θέμα την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας ή η ημερήσια διάταξη των οποίων περιλάμβανε θέματα για την έγκριση των οποίων προβλεπόταν η λήψη απόφασης από τη Γενική Συνέλευση με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία, σύμφωνα με τον Ν.4548/2018, το Διοικητικό Συμβούλιο βρισκόταν σε απαρτία και παρίσταντο σε αυτές δύο (2) τουλάχιστον ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του.

Τη λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου υποστηρίζουν δύο Επιτροπές: Η Επιτροπή Ελέγχου και η Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών. Γραμματέας και των δύο Επιτροπών είναι ο Εταιρικός Γραμματέας η κα Σταυρούλα Μουντάνου, το βιογραφικό της οποίας περιλαμβάνεται στην ενότητα 15.10.

Επιτροπή Ελέγχου

Την 31/12/2022, η Επιτροπή Ελέγχου είναι συγκροτημένη σε Σώμα ως εξής:

Σύμβουλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών,	Αλέξιος Πιλάβιος του Ανδρέα
Σύμβουλος, Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου και Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών	Αναστασία Μαρτσέκη του Μιχαήλ
Τρίτος, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου εκλεγμένο από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 2/9/2022	Απόστολος Πεταλάς του Δημητρίου

Η Επιτροπή Ελέγχου λειτουργεί σύμφωνα με το άρθρο 44 του ν.4449/2017 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 74 του ν.4706/2020, τα άρθρα 10, 15 και 16 του ν.4706/2020 και τον Κανονισμό ΕΕ αριθμ. 537/2014, τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που οικειοθελώς έχει υιοθετήσει η Εταιρεία (<http://www.helex.gr/el/esed>) και των διατάξεων του Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας. Η Επιτροπή Ελέγχου έχει τις παρακάτω υποχρεώσεις:

α) Όσον αφορά την εποπτεία του τακτικού ελέγχου:

- Είναι υπεύθυνη για τη διαδικασία επιλογής τακτικού ελεγκτή και κάνει προτάσεις στο Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με το διορισμό, τον επαναδιορισμό και την ανάκληση του τακτικού ελεγκτή, καθώς και για την αμοιβή και τους όρους πρόσληψης του τακτικού ελεγκτή βάσει του άρθρου 44 «Επιτροπή Ελέγχου» του Ν. 4449/2017 και του άρθρου 16 του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014 που θα εγκριθούν από τη Γενική Συνέλευση.
- Εξετάζει και παρακολουθεί την ανεξαρτησία του τακτικού ελεγκτή και την αντικειμενικότητα και την αποτελεσματικότητα της ελεγκτικής διαδικασίας, λαμβάνοντας υπόψη τις σχετικές επαγγελματικές και κανονιστικές απαιτήσεις στην Ελλάδα.
- Εξετάζει και παρακολουθεί την παροχή επιπρόσθετων υπηρεσιών στην Εταιρεία από την ελεγκτική εταιρεία στην οποία ανήκει ο/οι τακτικός/οί ελεγκτής/ές για το σκοπό αυτό, έχει αναπτύξει και εφαρμόζει διαδικασία έγκρισης λήψης μη ελεγκτικών υπηρεσιών από την ελεγκτική εταιρεία που διενεργεί τον υποχρεωτικό έλεγχο των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων των εταιρειών του Ομίλου και επιβλέπει την εφαρμογή της.
- Επισκοπεί τις οικονομικές εκθέσεις πριν την έγκρισή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο προκειμένου να αξιολογήσει 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 ενημερώνει σχετικά το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Πραγματοποιεί συναντήσεις με τη Διοίκηση/ αρμόδια διευθυντικά στελέχη κατά τη διάρκεια προετοιμασίας των οικονομικών εκθέσεων καθώς επίσης και τον ορκωτό ελεγκτή κατά το στάδιο προγραμματισμού και ελέγχου, κατά τη διάρκεια εκτέλεσής του καθώς και κατά το στάδιο προετοιμασίας των εκθέσεων ελέγχου.
- Ενημερώνεται για τη διαδικασία και το χρονοδιάγραμμα σύνταξης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης από τη Διοίκηση και για το ετήσιο πρόγραμμα υποχρεωτικού ελέγχου από τον ορκωτό ελεγκτή.
- Λαμβάνει από τον τακτικό ελεγκτή συμπληρωματική έκθεση βάσει του άρθρου 11 του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014 που περιλαμβάνει τα αποτελέσματα του υποχρεωτικού ελέγχου και τις τυχόν αδυναμίες του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, ιδίως, τις αδυναμίες των διαδικασιών που αφορούν τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και ενημερώνει τον Πρόεδρο, τον Διευθύνοντα Σύμβουλο και το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας.

- Ενημερώνει το Διοικητικό Συμβούλιο για το αποτέλεσμα του υποχρεωτικού ελέγχου και επεξηγεί πως συνέβαλλε ο υποχρεωτικός έλεγχος στην ακεραιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και ποιος ήταν ο ρόλος της ΕΕ στην εν λόγω διαδικασία.
- Παρακολουθεί την απόδοση των εξωτερικών ελεγκτών λαμβάνοντας υπόψη οποιαδήποτε πορίσματα και συμπεράσματα της αρμόδιας αρχής σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 26 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθμ. 537/2014.

β) Όσον αφορά τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και το σύστημα εσωτερικού ελέγχου, κανονιστικής συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων, η Επιτροπή Ελέγχου:

- Παρακολουθεί τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και υποβάλλει συστάσεις ή προτάσεις για την εξασφάλιση της ακεραιότητάς της και της αξιοπιστίας των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.
- Επιβλέπει κάθε επίσημη ανακοίνωση που αφορά στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας (ανακοινώσεις, δελτία τύπου), ενημερώνει το Διοικητικό Συμβούλιο για τις διαπιστώσεις της και υποβάλει προτάσεις βελτίωσης εφόσον το κρίνει αναγκαίο.
- Επιθεωρεί τους εσωτερικούς χρηματοοικονομικούς ελέγχους της Εταιρείας και παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου, κανονιστικής συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας. Για το σκοπό αυτό, η Επιτροπή Ελέγχου εξετάζει σε περιοδική βάση το σύστημα εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων της εταιρείας, ώστε να διασφαλίζει ότι οι κυριότεροι κίνδυνοι προσδιορίζονται, αντιμετωπίζονται και δημοσιοποιούνται με ορθό τρόπο. Ενημερώνει το Διοικητικό Συμβούλιο για τις διαπιστώσεις της και υποβάλει προτάσεις βελτίωσης εφόσον το κρίνει αναγκαίο.
- Εξετάζει και αξιολογεί διεξοδικά σημαντικά θέματα όπως:
 - Σημαντικές κρίσεις, παραδοχές και εκτιμήσεις κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων
 - Την αποτίμηση περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία.
 - Την αξιολόγηση ανακτησιμότητας περιουσιακών στοιχείων.
 - Την επάρκεια γνωστοποιήσεων για τους σημαντικούς κινδύνους που αντιμετωπίζει η Εταιρεία.
 - Τις σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.
 - Τις σημαντικές ασυνήθεις συναλλαγές.
 - Την τήρηση των λογιστικών αρχών και προτύπων και τις τυχόν αλλαγές από την προηγούμενη χρήση.
- Εξετάζει συγκρούσεις συμφερόντων κατά τις συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα με αυτήν πρόσωπα και υποβάλλει στο Διοικητικό Συμβούλιο σχετικές αναφορές,
- Εξετάζει την ύπαρξη και το περιεχόμενο των διαδικασιών εκείνων, σύμφωνα με τις οποίες οι εργαζόμενοι της Εταιρείας μπορούν, υπό εχεμύθεια, να εκφράσουν τις ανησυχίες τους για ενδεχόμενες παρανομίες και παρατυπίες σε θέματα χρηματοοικονομικής πληροφόρησης ή για άλλα ζητήματα που άπτονται της λειτουργίας της Εταιρείας. Η Επιτροπή Ελέγχου διασφαλίζει την ύπαρξη διαδικασιών για την

αποτελεσματική και ανεξάρτητη διερεύνηση τέτοιων ζητημάτων, καθώς και για την κατάλληλη αντιμετώπισή τους.

- Εξετάζει το σύστημα κανονιστικής συμμόρφωσης που περιλαμβάνει τη θέσπιση και εφαρμογή κατάλληλων και επικαιροποιημένων διαδικασιών, με σκοπό να επιτυγχάνεται έγκαιρα η πλήρης και διαρκής συμμόρφωση της Εταιρείας προς το εκάστοτε ισχύον ρυθμιστικό πλαίσιο και να υφίσταται ανά πάσα στιγμή πλήρης εικόνα για το βαθμό επίτευξης του σκοπού αυτού.
- Εξετάζει την πολιτική και τη διαδικασία για τη διενέργεια περιοδικής αξιολόγησης του συστήματος εσωτερικού ελέγχου από πρόσωπα που διαθέτουν αποδεδειγμένη σχετική επαγγελματική εμπειρία και δεν έχουν σχέσεις εξάρτησης σύμφωνα με το άρθρο 14 του Ν. 4706/2020.

γ) Όσον αφορά την εποπτεία της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου, η Επιτροπή Ελέγχου:

- Εξασφαλίζει την αποτελεσματική λειτουργία της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με πρότυπα για την επαγγελματική εφαρμογή του εσωτερικού ελέγχου.
- Προσδιορίζει και εξετάζει τον κανονισμό λειτουργίας της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας.
- Παρακολουθεί και επιθεωρεί την ορθή λειτουργία της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου και εξετάζει τις τριμηνιαίες εκθέσεις ελέγχου της Διεύθυνσης.
- Διασφαλίζει την ανεξαρτησία του εσωτερικού ελέγχου, προτείνοντας στο Διοικητικό Συμβούλιο το διορισμό και την ανάκληση του επικεφαλής της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου.
- Έχει τακτικές συναντήσεις με τον επικεφαλής της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου για τη συζήτηση θεμάτων της αρμοδιότητάς του καθώς και προβλημάτων που ενδεχομένως προκύπτουν από τους εσωτερικούς ελέγχους.
- Ο επικεφαλής της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου υπάγεται διοικητικά στον Διευθύνοντα Σύμβουλο και λειτουργικά στην Επιτροπή Ελέγχου.
- Ο επικεφαλής της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου υποβάλλει στην Επιτροπή Ελέγχου ετήσιο πρόγραμμα ελέγχων και τις απαιτήσεις των απαραίτητων πόρων καθώς και τις επιπτώσεις περιορισμού των πόρων ή του ελεγκτικού έργου της μονάδας εν γένει. Το ετήσιο πρόγραμμα ελέγχων καταρτίζεται με βάση την αξιολόγηση των κινδύνων της Εταιρείας αφού προηγουμένως ληφθεί υπόψη η γνώμη της Επιτροπής Ελέγχου. Το ετήσιο πρόγραμμα ελέγχων εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Λαμβάνει κάθε τρίμηνο από τον Διευθυντή Εσωτερικού Ελέγχου αναφορά σχετική με την πρόοδο των εργασιών της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και την παρουσιάζει στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας μαζί με τις παρατηρήσεις και τις διαπιστώσεις της.

ε) Όσον αφορά τη βιώσιμη ανάπτυξη

- Περιλαμβάνει στην έκθεση πεπραγμένων που υποβάλει στην ετήσια τακτική Γενική Συνέλευση, περιγραφή της πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης που ακολουθεί η Εταιρεία.

Η λειτουργία της Επιτροπής Ελέγχου περιγράφεται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου (Audit Committee Charter) που εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και αναρτάται στον ιστότοπο της Εταιρείας (<http://www.trade-estates.com>). Η Επιτροπή Ελέγχου χρησιμοποιεί οποιουδήποτε πόρους κρίνει πρόσφορους για την εκπλήρωση του σκοπού της,

συμπεριλαμβανομένων υπηρεσιών από εξωτερικούς συμβούλους.

Πληροφορίες για τη συμμετοχή των μελών στις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου δίνονται στην ενότητα 15.11.

Οι συζητήσεις και αποφάσεις της Επιτροπής Ελέγχου καταχωρίζονται σε πρακτικά σύμφωνα με το άρθρο 74 του Ν.4706/2020, τα οποία εγκρίνονται μέσω ηλεκτρονικής αλληλογραφίας από τα παρόντα μέλη, σύμφωνα με το άρθρο 93 του Ν.4548/2018. Χρέη Γραμματέα της Επιτροπής Ελέγχου ασκεί ο Γραμματέας του Διοικητικού Συμβουλίου.

Για το έτος 2022, η Επιτροπή Ελέγχου συνέταξε Ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων προς την τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας η οποία περιλαμβάνεται στην ενότητα 17 της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Στο πλαίσιο του ρόλου της η Επιτροπή Ελέγχου για το έτος που έληξε την 31/12/2022, ενέκρινε τη λήψη μη ελεγκτικών υπηρεσιών, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία των Ορκωτών Ελεγκτών. Για τον Όμιλο, το ποσοστό των λοιπών αμοιβών (Μη ελεγκτικών υπηρεσιών) σε σχέση με τις ελεγκτικές υπηρεσίες ανήλθε στο 0% και για την Εταιρεία στο 0%.

Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών

Η Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών είναι συγκροτημένη σε Σώμα ως εξής:

Ανεξάρτητος Αντιπρόεδρος, Ανώτατο Ανεξάρτητο Μέλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών	Χριστόδουλος Αίσωπος του Αλέξανδρου
Σύμβουλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών	Αλέξιος Πιλάβιος του Ανδρέα
Σύμβουλος, Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου και Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών	Αναστασία Μαρτσέκη του Μιχαήλ

Η Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών της Εταιρείας έχει συσταθεί με σκοπό την υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου, στην εκπλήρωση των υποχρεώσεων του απέναντι στους μετόχους, σχετικά με τη διασφάλιση ότι η ανάδειξη υποψηφίων για το Διοικητικό Συμβούλιο γίνεται αξιοκρατικά και με αντικειμενικά κριτήρια, ώστε να διασφαλίζεται η ομαλή διαδοχή των μελών του καθώς και των ανώτατων διευθυντικών στελεχών με σκοπό τη μακροπρόθεσμη επιτυχία της Εταιρείας. Στο πλαίσιο του ρόλου της, η Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών, εντοπίζει και προτείνει προς το Διοικητικό Συμβούλιο πρόσωπα κατάλληλα για την απόκτηση της ιδιότητας του μέλους Διοικητικού Συμβουλίου, βάσει διαδικασίας η οποία προβλέπεται στον Κανονισμό Λειτουργίας της. Για την επιλογή των υποψηφίων λαμβάνει υπόψη τους παράγοντες και τα κριτήρια που καθορίζει η Εταιρεία, σύμφωνα με την Πολιτική Καταλληλότητας που υιοθετεί.

Η Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών διατυπώνει προτάσεις προς το Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με την Πολιτική Αποδοχών που υποβάλλεται προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση

(ν.4548/2018, αρ.112) και τις αποδοχές των προσώπων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της Πολιτικής Αποδοχών και των διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας, ιδίως του επικεφαλής της μονάδας εσωτερικού ελέγχου και εξετάζει τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στο τελικό σχέδιο της ετήσιας έκθεσης αποδοχών, παρέχοντας τη γνώμη της προς το Διοικητικό Συμβούλιο πριν από την υποβολή της έκθεσης στην Γενική Συνέλευση. Η πολιτική και οι πρακτικές αποδοχών που υιοθετεί η Εταιρεία χαρακτηρίζονται από δικαιοσύνη και υπευθυνότητα και συνδέουν ξεκάθαρα την απόδοση της Εταιρείας με αυτήν του ατόμου.

Στο πλαίσιο του ρόλου της η Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών:

- Συμμετέχει στον προσδιορισμό των κριτηρίων επιλογής και των διαδικασιών ανάδειξης των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Υποβάλλει προτάσεις για την Πολιτική Πολυμορφίας περιλαμβανομένης της ισορροπίας μεταξύ των φύλων.
- Υποβάλλει προτάσεις στο Διοικητικό Συμβούλιο για την ανάδειξη των υποψήφιων μελών του στο πλαίσιο της εγκεκριμένης Πολιτικής Καταλληλότητας.
- Διεκπεραιώνει τη διαδικασία προσδιορισμού και επιλογής υποψήφιων μελών Διοικητικού Συμβουλίου στο πλαίσιο της εγκεκριμένης Πολιτικής Καταλληλότητας.
- Υποβάλλει προτάσεις στο Διοικητικό Συμβούλιο για την αναθεώρηση της Πολιτικής Καταλληλότητας εφόσον απαιτείται.
- Περιοδικά αξιολογεί το μέγεθος και τη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου και υποβάλλει προτάσεις προς εξέταση σχετικά με το επιθυμητό προφίλ του.
- Αξιολογεί την υφιστάμενη ισορροπία προσόντων, γνώσεων, απόψεων, ικανοτήτων, εμπειρίας σχετικής με τους εταιρικούς στόχους καθώς και μεταξύ των φύλων και με βάση αυτή την αξιολόγηση, περιγράφει το ρόλο και τις ικανότητες που απαιτούνται για την πλήρωση κενών θέσεων.
- Ενημερώνει το Διοικητικό Συμβούλιο για τα αποτελέσματα της εφαρμογής της Πολιτικής Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τη λήψη τυχόν μέτρων σε περίπτωση αποκλίσεων.
- Εξετάζει την Ετήσια Έκθεση Αποδοχών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Υποβάλλει προτάσεις στο Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με τις αποδοχές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στο πλαίσιο της εγκεκριμένης Πολιτικής Αποδοχών.
- Υποβάλλει προτάσεις στο Διοικητικό Συμβούλιο για την αναθεώρηση της Πολιτικής Αποδοχών εφόσον απαιτείται.
- Ενημερώνει το Διοικητικό Συμβούλιο για τα αποτελέσματα της εφαρμογής της Πολιτικής Αποδοχών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τη λήψη τυχόν μέτρων σε περίπτωση αποκλίσεων.
- Υποβάλλει προτάσεις στο Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με τις αποδοχές των διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας, ιδίως του επικεφαλής της μονάδας εσωτερικού ελέγχου.

Πληροφορίες για τη συμμετοχή των μελών στις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών δίνονται στην ενότητα 15.11.

Η λειτουργία της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών του Διοικητικού Συμβουλίου περιγράφεται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής που εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και αναρτάται στον ιστότοπο της Εταιρείας (<http://www.trade-estates.com>). Η Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών χρησιμοποιεί οποιουσδήποτε πόρους κρίνει πρόσφορους για την εκπλήρωση του σκοπού της, συμπεριλαμβανομένων υπηρεσιών από εξωτερικούς συμβούλους.

Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή είναι συγκροτημένη σε Σώμα ως εξής:

Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επενδυτικής Επιτροπής	Δημήτριος Παπούλης του Αθανασίου
Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Εκτελεστικό Μέλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	Βασίλειος Φουρλής του Στυλιανού
Αντιπρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Εκτελεστικό Μέλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	Γεώργιος Αλεβίζος του Κωνσταντίνου - Βασιλείου

Η Επενδυτική Επιτροπή (κατόπιν σχετικής αποφάσεως του Δ.Σ. που της αναθέτει τις αρμοδιότητές της) είναι αρμόδια για τη λήψη οποιασδήποτε απόφασης σχετίζεται με την υλοποίηση της επενδυτικής στρατηγικής της Εταιρείας αλλά και με την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων, ρευστοποίησης υφιστάμενων επενδύσεων, και άλλων σχετικών δραστηριοτήτων, κατά τρόπο συνεπή προς την εκάστοτε υιοθετούμενη από το Δ.Σ. επιχειρηματική στρατηγική της Εταιρείας. Η Επενδυτική Επιτροπή (Ε.Ε.) αποτελείται από τρία (3) έως πέντε (5) μέλη, που ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, βάσει σημαντικής σχετικής επαγγελματικής εμπειρίας και αναγνώρισης. Πρόεδρος της Επιτροπής ορίζεται εκ των μελών της. Τα μέλη της Επιτροπής δύνανται να είναι μέλη Δ.Σ. της Εταιρείας, τυχόν άλλα στελέχη της Εταιρείας ή ακόμη και τρίτα πρόσωπα με αποδεδειγμένη γνώση και εμπειρία στο αντικείμενο δραστηριοτήτων της Εταιρείας. Η θητεία των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής ορίζεται με μέγιστη θητεία τεσσάρων (4) ετών χωρίς όμως να αποκλείεται η επανεκλογή τους. Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδριάζει τουλάχιστον μία φορά το εξάμηνο ή όποτε άλλοτε κρίνεται (από οποιοδήποτε από τα μέλη της) αναγκαίο ή σκόπιμο, μετά από πρόσκληση του Προέδρου της. Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδριάζει εγκύρως, πέραν της έδρας της Εταιρείας, στους Δήμους της Περιφέρειας Αττικής. Η Επενδυτική Επιτροπή δύνανται επίσης να συνεδριάζει με τηλεδιάσκεψη ή κλήση συνδιάσκεψης ή με άλλα μέσα επικοινωνίας τα οποία επιτρέπουν σε όλα τα πρόσωπα που λαμβάνουν μέρος στη συνεδρίαση να ακούν το ένα το άλλο. Στην περίπτωση αυτή, η πρόσκληση προς τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής περιλαμβάνει τις απαραίτητες πληροφορίες για τη συμμετοχή τους στη συνεδρίαση (π.χ. κωδικοί πρόσβασης σε συνομιλία). Η Επενδυτική Επιτροπή μπορεί αντί συνεδρίασης να υιοθετήσει γραπτή απόφαση, υπό την προϋπόθεση ότι η απόφαση υπογράφεται από όλα τα μέλη της (απόφαση δια περιφοράς).

Οι κύριες αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής είναι οι ακόλουθες:

- Εποπτεία της επενδυτικής πολιτικής της Εταιρείας, κατά τρόπο συνεπή προς την επιχειρηματική

στρατηγική, την οποία έχει χαράξει το Διοικητικό Συμβούλιο της.

- Προετοιμασία εισήγησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικά με τον ετήσιο προϋπολογισμό για νέες επενδύσεις και την πρόβλεψη σχετικά με τον τρόπο χρηματοδότησης αυτών.
- Λήψη αποφάσεων σχετικά με την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων μετά από αξιολόγηση των επενδυτικών ευκαιριών που υποβάλλονται στην Επενδυτική Επιτροπή από το Διευθύνοντα Σύμβουλο. Η αξιολόγηση των επενδυτικών ευκαιριών γίνεται πάντα με γνώμονα τη γενικότερη στρατηγική και τα επενδυτικά κριτήρια της Εταιρείας. Για τη λήψη των αποφάσεων λαμβάνονται υπόψη οι γενικότερες χρηματιστηριακές, οικονομικές και πολιτικές εξελίξεις τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό, αλλά και ειδικότερα οι εξελίξεις στην εγχώρια και διεθνή αγορά ακινήτων, κατά τρόπο συνεπή προς την επιχειρηματική στρατηγική της Εταιρείας.
- Έγκριση όρων μισθώσεων των ακινήτων που περιέχονται στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας, είτε πρόκειται για νέες μισθώσεις είτε πρόκειται για επαναδιαπραγμάτευση υφιστάμενων μισθώσεων, μετά από σχετική εισήγηση του Διευθύνοντος Συμβούλου, σύμφωνα με τον κανονισμό λειτουργίας της Επενδυτικής Επιτροπής. Η λήψη των σχετικών αποφάσεων γίνεται και πάλι με βάση τη γενικότερη επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας και τις συνθήκες της αγοράς, αλλά επίσης και με βάση τις ειδικότερες προϋποθέσεις κάτω από τις οποίες πραγματοποιήθηκε εξαρχής η επένδυση στο ακίνητο για το οποίο διαπραγματεύεται η μίσθωση, κατά τρόπο συνεπή προς την επιχειρηματική στρατηγική της Εταιρείας.
- Λήψη αποφάσεων σχετικά με ρευστοποίηση επενδύσεων μετά από σχετική εισήγηση του Διευθύνοντος Συμβούλου λαμβάνοντας υπόψη κάθε φορά: α) εάν η κάθε επένδυση αποφέρει τις προσδοκώμενες αποδόσεις, β) εάν υπάρχει εναλλακτική μορφή επένδυσης η οποία θα αποφέρει στην Εταιρεία μεγαλύτερη απόδοση, γ) ποια είναι η κατάλληλη χρονική στιγμή για να αποσυρθεί η Εταιρεία από τη συγκεκριμένη επένδυση, πάντοτε κατά τρόπο συνεπή προς την επιχειρηματική στρατηγική της Εταιρείας.

Τα βασικά καθήκοντα και οι αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής ορίζονται στον Κανονισμό Λειτουργίας της.

Πληροφορίες για τον αριθμό των μετοχών που κατέχουν τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και τα κύρια διευθυντικά στελέχη δεν κατέχουν μετοχές της Εταιρείας την 31/12/2022.

Σύστημα εταιρικής διακυβέρνησης

Το Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας περιλαμβάνει:

- Πολιτική για την Πρόληψη και Καταπολέμηση της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες και της Χρηματοδότησης της Τρομοκρατίας

- Πολιτική για την καταπολέμηση των διακρίσεων, της βίας και της παρενόχλησης στην εργασία
- Κώδικας Δεοντολογίας Προμηθευτών
- Πολιτική Ίσων Ευκαιριών και Πολυμορφίας (Diversity Policy)
- Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης (Sustainability Policy)
- Πολιτική Πραγματοποίησης Συναλλαγών Συνδεδεμένων Μερών
- Πολιτική Σύγκρουσης Συμφερόντων
- Πολιτική Αποδοχών (Remuneration Policy)
- Πολιτική Καταλληλότητας των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου (Fit and Proper Policy)
- Κώδικας Δεοντολογίας (Code of Conduct)
- Κανονισμός Λειτουργίας
- Σύστημα Διαχείρισης Κινδύνων
- Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ)
- Σύστημα Κανονιστικής Συμμόρφωσης
- Πολιτική Δέουσας Επιμέλειας Αποδοχής Προμηθευτών
- Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου
- Μονάδα Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων
- Εξωτερική ανάθεση εργασιών (outsourcing)

Αναλυτικότερα:

Πολιτική για την Πρόληψη και Καταπολέμηση της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες και της Χρηματοδότησης της Τρομοκρατίας

Η Εταιρεία αναγνωρίζει την ανάγκη υιοθέτησης και εφαρμογής αποτελεσματικών μέτρων για την πρόληψη και καταπολέμηση της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες (Ξέπλυμα Χρήματος/ΞΧ) και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας (ΧΤ). Στο πλαίσιο αυτό, θεσπίζει και εφαρμόζει την παρούσα Πολιτική, η οποία είναι ανάλογη προς τον χαρακτήρα και το μέγεθος της Εταιρείας, και θέτει το πλαίσιο, τις βασικές αρχές και τους κανόνες για τον εντοπισμό, την εκτίμηση και την αποτελεσματική διαχείριση των κινδύνων ΞΧ/ΧΤ και την αποτροπή χρήσης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας για σκοπούς ΞΧ και ΧΤ, σύμφωνα και με τις διατάξεις του Ν. 4557/2018 και της Αποφάσεως της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς για το ΞΧ και τη ΧΤ, και εν γένει με το ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο για την πρόληψη και καταπολέμηση του ΞΧ και της ΧΤ.

Σκοπός της Πολιτικής είναι η διασφάλιση του κύρους και της φήμης της Εταιρείας, η αποφυγή επιβολής κυρώσεων εις βάρος της από ενέργειες που μπορούν να καταλήξουν σε χρησιμοποίησή της για σκοπούς ΞΧ/ΧΤ, η συμμόρφωσή της με τις απαιτήσεις του ισχύοντος κανονιστικού πλαισίου ΞΧ/ΧΤ, καθώς και η συμβολή της στην πρόληψη και καταπολέμηση της χρησιμοποίησης του χρηματοπιστωτικού συστήματος για σκοπούς ΞΧ/ΧΤ.

Η Πολιτική εφαρμόζεται μέσω συγκεκριμένων διαδικασιών που συμμορφώνονται με το ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο και ενισχύεται με τη χρήση κατάλληλων πληροφοριακών

συστημάτων για τη συνεχή παρακολούθηση και τον εντοπισμό ύποπτων ή ασυνήθων συναλλαγών ή δραστηριοτήτων.

Η εφαρμογή της αρχής «Γνώρισε τον πελάτη σου» (Know Your Customer ή KYC), η οποία συνεπάγεται τη συλλογή, κατοχή επαρκών πληροφοριών για τον εκάστοτε Συναλλασσόμενο, τη χρήση τους για την εξακρίβωση της ταυτότητάς του καθώς και την αξιολόγηση του συνολικού οικονομικού/ συναλλακτικού του προφίλ, αποτελεί τη βάση όλων των διαδικασιών πρόληψης του ΞΧ και της ΧΤ.

Η πρόληψη και η καταπολέμηση του ΞΧ και της ΧΤ αποτελεί ευθύνη και μέλημα του συνόλου του προσωπικού της Εταιρείας και όλοι οι υπάλληλοι και τα στελέχη της Εταιρείας υποχρεούνται να συμμορφώνονται πλήρως και σε διαρκή βάση με την παρούσα Πολιτική και το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο.

Διαχείριση Κινδύνων

Η Εταιρεία διασφαλίζει ότι αναπτύσσει επαρκείς και αποτελεσματικές διαδικασίες και ελέγχους καθώς και εσωτερικές πρακτικές για τον εντοπισμό δραστηριοτήτων ΞΧ/ΧΤ και τη διαχείριση και τον μετριασμό του σχετικού κινδύνου, οι οποίες περιλαμβάνουν σε γενικές γραμμές τα κάτωθι:

- (α) διαχωρισμό αρμοδιοτήτων εντός της Εταιρείας με σαφή κατανομή σχετικών ευθυνών και καθηκόντων, ιδίως δε με τον διορισμό συγκεκριμένου διοικητικού στελέχους ως υπεύθυνου για τον έλεγχο συμμόρφωσης της Εταιρείας με το ισχύον πλαίσιο καταπολέμησης του ΞΧ και της ΧΤ («Υπεύθυνος Συμμόρφωσης ΞΧ/ΧΤ»),
- (β) εφαρμογή καταλλήλων μέτρων δέουσας επιμέλειας ως προς έκαστο Συναλλασσόμενο, συμπεριλαμβανομένων των πραγματικών δικαιούχων, ακολουθώντας την προσέγγιση με βάση τον κίνδυνο, ώστε η εμβέλεια των εφαρμοζόμενων κάθε φορά μέτρων να είναι ανάλογη προς τον κίνδυνο ΞΧ/ΧΤ (συνήθης, αυξημένη ή απλουστευμένη δέουσα επιμέλεια),
- (γ) διαδικασίες και πληροφοριακά συστήματα σχεδιασμένα για την παρακολούθηση των συναλλαγών με σκοπό τον εντοπισμό ύποπτων ή ασυνήθων συναλλαγών ή δραστηριοτήτων,
- (δ) διερεύνηση και αναφορά, αρχικώς εσωτερικά και έπειτα (εφόσον απαιτείται) στην Αρχή Καταπολέμησης ΞΧ/ΧΤ, κάθε τυχόν ύποπτης ή ασυνήθους συναλλαγής ή δραστηριότητας,
- (ε) εσωτερική διαβίβαση/γνωστοποίηση στο προσωπικό της Εταιρείας όλων των πολιτικών και διαδικασιών αντιμετώπισης κινδύνων ΞΧ/ΧΤ που έχει υιοθετήσει η Εταιρεία και ανάπτυξη κατάλληλων εκπαιδευτικών προγραμμάτων για την επαρκή και τακτική επιμόρφωση του προσωπικού με στόχο την πλήρη κατανόηση της ανάγκης πρόληψης του ΞΧ και της ΧΤ και την επιτυχή εφαρμογή των πολιτικών, διαδικασιών και μέτρων της Εταιρείας για την αντιμετώπισή του,

- (στ) μηχανισμούς εσωτερικού ελέγχου για την εξακρίβωση της εφαρμογής των εσωτερικών πολιτικών, ελέγχων και διαδικασιών της Εταιρείας σχετικά με την καταπολέμηση του ΞΧ και της ΧΤ, και την παρακολούθηση του βαθμού συμμόρφωσής της με το ισχύον σχετικά πλαίσιο, και
- (ζ) τήρηση αρχείου Συναλλασσόμενων, συναλλαγών, διενεργηθέντων ελέγχων και αξιολογήσεων κινδύνου ΞΧ/ΧΤ σύμφωνα με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο.

Διάκριση Αρμοδιοτήτων

Η Εταιρεία διασφαλίζει την ύπαρξη κατάλληλης οργανωτικής δομής και την ανάθεση σαφών αρμοδιοτήτων με σκοπό την αποτελεσματική διαχείριση των κινδύνων ΞΧ/ΧΤ σύμφωνα και με το ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο. Σε αυτό το πλαίσιο, και συμπληρωματικά προς όσα λεπτομερώς προβλέπονται στον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, στον Κανονισμό Λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου («ΔΣ») και στους επιμέρους Κανονισμούς των Επιτροπών του ΔΣ, υιοθετεί την ακόλουθη κατανομή αρμοδιοτήτων αναφορικά με την πρόληψη και την καταπολέμηση του ΞΧ και της ΧΤ.

I. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Το ΔΣ της Εταιρείας έχει τις ακόλουθες αρμοδιότητες σχετικά με την πρόληψη και την καταπολέμηση του ΞΧ και της ΧΤ:

- εγκρίνει τις πολιτικές και διαδικασίες για την πρόληψη και καταπολέμηση του ΞΧ και της ΧΤ, καθώς και όλες τις τροποποιήσεις αυτών,
- ορίζει ένα διευθυντικό στέλεχος της Εταιρείας ως Υπεύθυνο Συμμόρφωσης ΞΧ/ΧΤ (στο οποίο ανατίθενται τα καθήκοντα που προβλέπονται κατωτέρω υπό IV), με κριτήρια το ήθος, την ακεραιότητα, το κύρος, την επιστημονική επάρκεια, την εμπειρία σε αντίστοιχες εργασίες και τη γνώση των εργασιών της Εταιρείας, και διασφαλίζει ότι πρόκειται για υπάλληλο πλήρους απασχόλησης καθώς και ότι διαθέτει όλα τα απαραίτητα μέσα, τους πόρους και τον χρόνο για να επιτελεί τα καθήκοντά του αποτελεσματικά,
- αξιολογεί και εγκρίνει την Ετήσια Έκθεση ΞΧ/ΧΤ που συντάσσει ο Υπεύθυνος Συμμόρφωσης ΞΧ/ΧΤ σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 10 παρ. 2 της Απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς για το ΞΧ και τη ΧΤ, και
- εγκρίνει τη μεθοδολογία και το αποτέλεσμα της αξιολόγησης/εκτίμησης των κινδύνων ΞΧ/ΧΤ.

II. ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΛΕΓΧΟΥ

Η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί ετησίως και αξιολογεί την επάρκεια και αποτελεσματικότητα της παρούσας Πολιτικής αλλά και ευρύτερα των διαδικασιών της Εταιρείας για την πρόληψη και την καταπολέμηση του ΞΧ και της ΧΤ, λαμβάνοντας υπόψη και την Ετήσια Έκθεση ΞΧ/ΧΤ αλλά και την Έκθεση Εσωτερικού Ελέγχου, τις διαπιστώσεις των αρμόδιων εποπτικών αρχών και τις διαπιστώσεις των εξωτερικών ελεγκτών. Κατόπιν τούτων, συντάσσει τα πορίσματα, τις προτάσεις και τις παρατηρήσεις της και τις υποβάλλει στο ΔΣ προς αξιολόγηση.

III. ΜΟΝΑΔΑ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΗΣ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ

Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης, στο πλαίσιο των αναφερόμενων στον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας καθηκόντων της, είναι αρμόδια και για τη θέσπιση και εφαρμογή κατάλληλων και επικαιροποιημένων πολιτικών και διαδικασιών προκειμένου να διασφαλίζεται η πλήρης και διαρκής συμμόρφωση της Εταιρείας με το εκάστοτε ισχύον κανονιστικό πλαίσιο για την πρόληψη και καταπολέμηση του ΞΧ και της ΧΤ, και να υφίσταται ανά πάσα στιγμή πλήρης εικόνα για το βαθμό επίτευξης αυτού του σκοπού. Ως εκ τούτου, έχει και την ευθύνη για τη σύνταξη της παρούσας Πολιτικής, καθώς και για τη διαρκή αξιολόγηση και την αναθεώρησή της όποτε τούτο απαιτείται. Επιπλέον, συνδράμει τον Υπεύθυνο Συμμόρφωσης στην εκτέλεση των καθηκόντων του.

IV. ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ ΞΧ/ΧΤ

Ο Υπεύθυνος Συμμόρφωσης ΞΧ/ΧΤ αποτελεί στέλεχος της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας το οποίο είναι υπεύθυνο και επιμελείται ειδικά για τη συμμόρφωση της Εταιρείας με τις υποχρεώσεις της για την πρόληψη της χρησιμοποίησης του χρηματοπιστωτικού συστήματος για ΞΧ/ΧΤ. Σε αυτό το πλαίσιο, έχει τουλάχιστον τα παρακάτω καθήκοντα, όπως αυτά αναλυτικώς περιγράφονται στο άρθρο 38 του Ν. 4557/2018 και στην Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς για το ΞΧ και τη ΧΤ:

- παραλαμβάνει από υπαλλήλους και διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας αναφορές με πληροφορίες για ύποπτες ή ασυνήθεις συναλλαγές καθώς και για κάθε γεγονός του οποίου λαμβάνουν γνώση και το οποίο θα μπορούσε να αποτελέσει ένδειξη για ΞΧ/ΧΤ, αξιολογεί και εξετάζει τις πληροφορίες αυτές και εφόσον προκύπτουν σοβαρές ενδείξεις ή υποψίες για διάπραξη ΞΧ/ΧΤ υποβάλλει σχετική αναφορά στην Αρχή Καταπολέμησης ΞΧ/ΧΤ, παρέχοντας σε αυτήν - τόσο κατά την έναρξη όσο και καθ' όλη τη διάρκεια της διερεύνησης της υπόθεσης που εξετάζεται μετά την υποβολή της ανωτέρω αναφοράς - όλες τις σχετικές ζητούμενες πληροφορίες και συνεργάζεται με αυτήν,
- συνεργάζεται με τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης για τον εντοπισμό και την εκτίμηση των κινδύνων ΞΧ/ΧΤ, σύμφωνα με τα αναφερόμενα κατωτέρω στο κεφάλαιο 3,
- αξιολογεί σε ετήσια βάση τους κινδύνους που προέρχονται από υφιστάμενους και νέους συναλλασσόμενους, υφιστάμενες και νέες συναλλαγές ή δραστηριότητες της Εταιρείας και προτείνει στο ΔΣ της Εταιρείας τη λήψη συγκεκριμένων μέτρων με προσθήκες και αλλαγές στα συστήματα και τις διαδικασίες που εφαρμόζει η Εταιρεία για την αποτελεσματική αντιμετώπιση κινδύνων ΞΧ/ΧΤ,
- παρακολουθεί διαρκώς με ιδιαίτερη προσοχή τις συναλλαγές των προσώπων για τα οποία έχει υποβληθεί αναφορά στην Αρχή Καταπολέμησης ΞΧ/ΧΤ,
- παρακολουθεί και αξιολογεί την ορθή και αποτελεσματική εφαρμογή της παρούσας Πολιτικής, και τα σχετικά πορίσματα της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου, και στις περιπτώσεις που εντοπίσει παραλείψεις ή αδυναμίες ή κινδύνους ΞΧ/ΧΤ προτείνει εγγράφως προς το ΔΣ τη λήψη κατάλληλων διορθωτικών μέτρων,

- παρέχει καθοδήγηση στους υπαλλήλους της Εταιρείας σε θέματα που σχετίζονται με την πρόληψη και καταπολέμηση του ΞΧ και της ΧΤ,
- προετοιμάζει και εφαρμόζει, σε συνεργασία με τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και τη Διεύθυνση Ανθρωπίνου Δυναμικού, το πρόγραμμα επιμόρφωσης και εκπαίδευσης του προσωπικού για θέματα πρόληψης και καταπολέμησης του ΞΧ και της ΧΤ,
- σε περίπτωση που η Εταιρεία βασίζεται σε τρίτα μέρη για τη διεξαγωγή της διαδικασίας πιστοποίησης και επαλήθευσης της ταυτότητας των Συναλλασσόμενων και των πραγματικών δικαιούχων, υποβάλλει στο ΔΣ εγγράφως αιτιολογημένη έκθεση για τη διαπίστωση της συνδρομής των προϋποθέσεων του άρθρου 19 του ν. 4557/2018,
- συντάσσει κάθε χρόνο Ετήσια Έκθεση ΞΧ/ΧΤ, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 10 παρ. 2 της Απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς για το ΞΧ και τη ΧΤ, την οποία - αφού εγκριθεί από το ΔΣ - υποβάλλει στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς,

V. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

Η Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας ενσωματώνει την παρούσα Πολιτική καθώς και τις διαδικασίες της Εταιρείας για την πρόληψη και την καταπολέμηση του ΞΧ και της ΧΤ, στο πρόγραμμα εσωτερικού ελέγχου, προβαίνει σε έλεγχο και αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας των μέτρων που λαμβάνει η Εταιρεία για τον εντοπισμό, την αξιολόγηση, εκτίμηση, παρακολούθηση και διαχείριση των κινδύνων ΞΧ/ΧΤ και εξακριβώνει την εφαρμογή των σχετικών πολιτικών, ελέγχων και διαδικασιών της Εταιρείας. Ενσωματώνει δε τα πορίσματά της, μαζί με προτάσεις λήψης τυχόν διορθωτικών ενεργειών, στην Έκθεση Εσωτερικού Ελέγχου που συντάσσει σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, την οποία υποβάλλει την Επιτροπή Ελέγχου ώστε αυτή εν συνεχεία να την υποβάλει με τις παρατηρήσεις της στο ΔΣ.

Πολιτική για την καταπολέμηση των διακρίσεων, της βίας και της παρενόχλησης στην εργασία

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει και εφαρμόζει την Πολιτική για την καταπολέμηση των διακρίσεων, της βίας και της παρενόχλησης στην εργασία. Σκοπός της Πολιτικής είναι η περαιτέρω ενίσχυση, στο περιβάλλον εργασίας του Ομίλου του κλίματος σεβασμού, στο πλαίσιο του οποίου προωθείται και διασφαλίζεται η ανθρώπινη αξιοπρέπεια και το δικαίωμα κάθε προσώπου σε έναν κόσμο εργασίας χωρίς διακρίσεις, βία και παρενόχληση. Ο Όμιλος δηλώνει ότι αναγνωρίζει και σέβεται το δικαίωμα όλου του ανθρώπινου δυναμικού του σε ένα εργασιακό περιβάλλον χωρίς διακρίσεις, βία και παρενόχληση, καθώς και ότι δεν ανέχεται καμία τέτοια συμπεριφορά οποιασδήποτε μορφής, από οποιοδήποτε πρόσωπο.

Η αποτελεσματική εφαρμογή της Πολιτικής αποτελεί ευθύνη του συνόλου του ανθρώπινου δυναμικού του Ομίλου.

Παράλληλα, ο Όμιλος έχει σχεδιάσει και εφαρμόζει Πολιτική Ανθρώπινων Δικαιωμάτων, η οποία αποτελεί για τον Όμιλο ένα ακόμη μέσο δήλωσης συμμόρφωσης με τους ισχύοντες νόμους και τα διεθνή πρότυπα

και κατευθυντήριες γραμμές, καθιστώντας σαφές ότι ο Όμιλος σέβεται τα Ανθρώπινα Δικαιώματα και δεν δείχνει καμία ανοχή σε οποιαδήποτε μορφή παραβίασής τους.

Στο πεδίο εφαρμογής της Πολιτικής εμπίπτουν τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα διευθυντικά στελέχη και όλο το ανθρώπινο δυναμικό του Ομίλου, ανεξάρτητα από το συμβατικό τους καθεστώς, συμπεριλαμβανομένων των απασχολούμενων με σύμβαση έργου, ανεξάρτητων υπηρεσιών, έμμισθης εντολής, των απασχολούμενων μέσω τρίτων παρόχων υπηρεσιών, καθώς και ατόμων που παρακολουθούν κατάρτιση, συμπεριλαμβανομένων των ασκουμένων και μαθητευόμενων, εθελοντών, εργαζομένων των οποίων η σύμβαση εργασίας έχει λήξει, καθώς και ατόμων που αιτούνται εργασία, άλλα και ατόμων που συναλλάσσονται ή συνεργάζονται με τον Όμιλο. Ειδικότερα οι απασχολούμενοι με σύμβαση έργου, με σύμβαση παροχής ανεξάρτητων υπηρεσιών, καθώς και τα άτομα που συναλλάσσονται ή συνεργάζονται με τον Όμιλο δεσμεύονται από την Πολιτική σύμφωνα με όσα προβλεπονται ειδικότερα από τις συμβάσεις που έχουν συνάψει με τον Όμιλο.

Όλα τα μέλη του ανθρώπινου δυναμικού του Ομίλου επιβεβαιώνουν ότι έχουν λάβει γνώση του περιεχομένου της Πολιτικής. Η Πολιτική βρίσκεται πάντα αναρτημένη και ελεύθερα προσβάσιμη στα μέσα επικοινωνίας του Ομίλου (ενδεικτικά αναφέρονται: F2F, πίνακες ανακοινώσεων, siteS Ομίλου και Εταιρειών).

Οι μορφές συμπεριφοράς που απαγορεύονται από Πολιτική παρούσα περιλαμβάνουν τις παρακάτω συμπεριφορές, αλλά δεν περιορίζονται μόνο σε αυτές:

- Παράλογες απαιτήσεις από τους προϊστάμενους (απαιτήσεις που δε σχετίζονται με τις υποχρεώσεις στο πλαίσιο της εργασίας).
- Προσβολή ή κυκλοφορία προσβλητικού ή άσεμνου υλικού.
- Υπονοούμενα, κοροϊδίες, αισχρά ή σεξουαλικά/ρατσιστικά αστεία ή σχόλια, ή χρήση προσβλητικής γλώσσας,
- Χρήση προσβλητικής γλώσσας περιγράφοντας κάποιον με αναπηρία ή κοροϊδεύοντας κάποιον με αναπηρία.
- Σχόλια για τη εξωτερική εμφάνιση ή το χαρακτήρα κάποιου, τα οποία προκαλούν ντροπή ή αμηχανία.
- Ανεπιθύμητη παρακολούθηση, καταδίωξη και ανεπιθύμητη φραστική ή φυσική προσοχή.
- Αποστολή ανεπιθύμητων μηνυμάτων με σεξουαλικά τολμηρό περιεχόμενο μέσω SMS, e-mail, μέσω κοινωνικής δικτύωσης, φαξ ή επιστολής ή κάνοντας απειλητικά τηλεφωνήματα.
- Προσβλητικές και επίμονες ερωτήσεις για την ηλικία, την οικογενειακή κατάσταση κάποιου, την προσωπική του ζωή, τα σεξουαλικά του ενδιαφέροντα ή προτιμήσεις, καθώς και παρόμοιες ερωτήσεις για τη φυλή ή την εθνικότητα κάποιου, συμπεριλαμβανομένης και της πολιτισμικής του ταυτότητας και θρησκείας.
- Ανεπιθύμητες σεξουαλικές χειρονομίες ή επίμονες «προτάσεις» για ραντεβού ή απειλές.

- Υπονοούμενα ότι οι σεξουαλικές χάρες κάποιου μπορεί να προωθήσουν την καριέρα του, ή η άρνηση για σύναψη σεξουαλικής σχέσης μπορεί να την επηρεάσει αρνητικά.
- Πονηρά βλέμματα, αγενείς χειρονομίες, αγγίγματα, φιλικά χτυπηματάκια στην πλάτη, ή κάθε είδους ανεπιθύμητη σωματική επαφή.
- Διάδοση κακόβουλων σχολίων ή προσβολή κάποιου, κυρίως λόγω διακρίσεων για την ηλικία, τη φυλή, την αλλαγή φύλου, το είδος γάμου, το σύμφωνο συμβίωσης, την εγκυμοσύνη και τη μητρότητα, το φύλο, την οποιαδήποτε αναπηρία, τις σεξουαλικές του προτιμήσεις, την θρησκεία ή τα πιστεύω του.
- Τα ξεσπάσματα θυμού εναντίον κάποιου, η άσκηση επίμονης ή αδικαιολόγητης κριτικής, ο αποκλεισμός από κοινωνικές εκδηλώσεις, συναντήσεις ομάδων εργασίας, συζητήσεις και συλλογικές αποφάσεις ή σχεδιασμό.

Οι μορφές συμπεριφοράς που εμπίπτουν στην Πολιτική μπορεί να εκδηλώνονται κατά τη διάρκεια της εργασίας, είτε συνδέονται με αυτή, είτε προκύπτουν από αυτή. Μπορεί να λαμβάνουν χώρα:

- στο χώρο εργασίας, συμπεριλαμβανομένων δημόσιων και ιδιωτικών χώρων και χώρων όπου ο εργαζόμενος παρέχει εργασία, λαμβάνει αμοιβή, κάνει διάλειμμα ιδίως για ανάπαυση ή για φαγητό, χώρων ατομικής υγιεινής και φροντίδας, αποδυτηρίων ή καταλυμάτων που παρέχει ο εργοδότης,
- κατά τις μετακινήσεις από και προς την εργασία, τις λοιπές μετακινήσεις για επαγγελματικούς σκοπούς (ταξίδια, εκπαίδευση), καθώς και κατά τις εκδηλώσεις και τις κοινωνικές δραστηριότητες που σχετίζονται με την εργασία, και
- κατά τη διάρκεια επικοινωνιών, που σχετίζονται με την εργασία, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που πραγματοποιούνται μέσω τεχνολογιών πληροφορικής και επικοινωνίας.

Ο Όμιλος δηλώνει ρητά ότι δεσμεύεται να λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για την αντιμετώπιση και την εξάλειψη των διακρίσεων, της βίας και της παρενόχλησης στον χώρο εργασίας, με σκοπό την εξασφάλιση ενός εργασιακού περιβάλλοντος, το οποίο σέβεται, προωθεί και διασφαλίζει το δικαίωμα κάθε προσώπου σε ένα χώρο εργασίας χωρίς διακρίσεις, βία και παρενόχληση.

Λαμβάνοντας υπόψιν τις συνθήκες εργασίας, το μορφωτικό και κοινωνικό επίπεδο του ανθρώπινου δυναμικού του Ομίλου, τη μέχρι σήμερα εμπειρία σχετικά με τέτοια περιστατικά, αλλά και τις πρακτικές που εφαρμόζει ο Όμιλος σε διεθνές και τοπικό επίπεδο, καθώς και τις αξίες που τον διέπουν, οι κίνδυνοι διακρίσεων, βίας και παρενόχλησης κρίνονται περιορισμένοι.

Ο Όμιλος δηλώνει ρητά και κατηγορηματικά τη μηδενική ανοχή του σε κάθε μορφή διάκρισης, βίας και παρενόχλησης, που εκδηλώνεται κατά τη διάρκεια της εργασίας, είτε συνδέεται με αυτή είτε προκύπτει από αυτή.

Κώδικας Δεοντολογίας Προμηθευτών

Ο Κώδικας έχει μοναδικό στόχο να δώσει τις κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με την επιχειρηματική συμπεριφορά των Προμηθευτών του Ομίλου. Αν η σύμβαση που υφίσταται μεταξύ του Ομίλου και του Προμηθευτή περιέχει αυστηρότερους όρους από τον Κώδικα, τότε θα εφαρμόζονται οι όροι της σύμβασης.

Οι προμηθευτές/συνεργάτες οφείλουν να προάγουν και να μεριμνούν για τη διασφάλιση και την προστασία των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, τον σεβασμό στο χώρο της εργασίας, καθώς και την έντιμη συμπεριφορά και την ευθύτητα ανάμεσά στους εργαζόμενους. Οφείλουν να υιοθετούν πολιτικές, διαδικασίες και πρακτικές που αναγνωρίζουν, ενθαρρύνουν και εκτιμούν τη διαφορετικότητα, τις διαφορετικές απόψεις και εμπειρίες, ενώ υποστηρίζουν την ειλικρινή και αμφίδρομη επικοινωνία πάντα με πνεύμα προσαρμογής, διαλλακτικότητας και συμβιβαστικότητας.

Οποιαδήποτε μορφή καταναγκαστικής εργασίας αποτελεί παραβίαση των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και οι Προμηθευτές του Ομίλου θα πρέπει να την απαγορεύουν. Η παροχή εργασίας πρέπει να χαρακτηρίζεται από ελευθερία και να γίνεται σύμφωνα με τη νομοθεσία της χώρας δραστηριοποίησης. Επίσης, οι Προμηθευτές θα πρέπει να απαγορεύουν αυστηρά την απασχόληση ατόμων, που βρίσκονται κάτω από το νόμιμο όριο ενηλικίωσης, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Το ωράριο εργασίας, οι άδειες και οι υπερωρίες του προσωπικού του Προμηθευτή πρέπει να βρίσκονται σε συμμόρφωση με τη σχετική εθνική νομοθεσία και να υπάρχει σεβασμός των σχετικών δικαιωμάτων των εργαζομένων. Οι όροι απασχόλησης πρέπει να είναι δίκαιοι και εύλογοι και σύμφωνοι με τις προβλέψεις της ισχύουσας εργατικής νομοθεσίας. Οι αμοιβές του ανθρώπινου δυναμικού του Προμηθευτή θα πρέπει να καταβάλλονται σύμφωνα με τους όρους της ισχύουσας εργατικής νομοθεσίας.

Η ισότιμη και δίκαιη συμπεριφορά προς τους εργαζόμενους θα πρέπει να χαρακτηρίζει τους Προμηθευτές του Ομίλου. Οφείλουν να δείχνουν μηδενική ανοχή σε οποιαδήποτε μορφή διακρίσεων, λεκτικής ή άλλης παρενόχλησης, ή βίας στο χώρο εργασίας. Οφείλουν να συμμορφώνονται με την κείμενη νομοθεσία για την παροχή ίσων ευκαιριών στην απασχόληση, συμπεριλαμβανομένων και αυτών που σχετίζονται με την απαγόρευση φαινομένων διάκρισης, παρενόχλησης και προσβλητικής αντιμετώπισης.

Η εφαρμογή κανόνων υγιεινής και ασφάλειας για το ανθρώπινο δυναμικό στους χώρους εργασίας, είναι απαραίτητη για την προστασία της ανθρώπινης ζωής.

Κάθε Προμηθευτής πρέπει να μην επιτρέπει στο ανθρώπινο δυναμικό του να κάνει κατανάλωση αλκοόλ ή ουσιών κατά τη διάρκεια της εργασίας. Η κατάχρηση αλκοόλ, ναρκωτικών και άλλων ψυχοτρόπων ουσιών στο χώρο εργασίας μπορεί να δημιουργήσει σοβαρό πρόβλημα για την υγεία, την ασφάλεια και την εργασιακή απόδοση.

Η διασφάλιση της συμμόρφωσης με το εθνικό και διεθνές θεσμικό και ρυθμιστικό πλαίσιο αποτελεί υποχρέωση των Προμηθευτών του Ομίλου.

Οι Προμηθευτές του Ομίλου οφείλουν να δείχνουν μηδενική ανοχή σε κάθε μορφής δωροδοκία, διαφθορά και απάτη. Οφείλουν να έχουν θεσπίσει και να εφαρμόζουν πολιτικές και διαδικασία για την προληπτική και κατασταλτική αντιμετώπιση κάθε τέτοιου περιστατικού.

Οι Προμηθευτές έχουν υποχρέωση να καταβάλουν κάθε προσπάθεια ώστε να αποφεύγονται καταστάσεις που είναι δυνατόν να θεωρηθούν ότι οδηγούν σε σύγκρουση συμφερόντων με τις εταιρείες τον Όμιλο.

Οι Προμηθευτές του Ομίλου πρέπει να συμμορφώνονται με τους κανόνες που ρυθμίζουν τις πρακτικές του εμπορίου, τον ανταγωνισμό και να απαγορεύουν τη δημιουργία μονοπωλίων. Οφείλουν να απέχουν από οποιαδήποτε συμπεριφορά η οποία θα μπορούσε να εκληφθεί ως αθέμιτος ανταγωνισμός σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία.

Εφόσον οι Προμηθευτές, λόγω της φύσης της παρεχόμενης προς τον Όμιλο υπηρεσίας ή του παρεχόμενου προϊόντος, αποκτούν πρόσβαση σε εμπιστευτικές ή απόρρητες πληροφορίες του Ομίλου, έχουν υποχρέωση να τηρούν το απόρρητο αυτών των πληροφοριών.

Οι Προμηθευτές έχουν υποχρέωση να σέβονται και να μην επιτρέπουν καμία πράξη που αποτελεί παραβίαση των δικαιωμάτων του Ομίλου σχετικά με τις εγκαταστάσεις του ή σχετικά με την πνευματική του ιδιοκτησία. Στο πλαίσιο αυτό έχουν υποχρέωση να διασφαλίζουν την εφαρμογή της σχετικής νομοθεσίας.

Τα προϊόντα ή οι υπηρεσίες που προσφέρουν οι Προμηθευτές στον Όμιλο πρέπει να είναι σύμφωνα με τις προδιαγραφές και τις απαιτήσεις ασφάλειας, που ορίζονται από την εθνική νομοθεσία.

Οι Προμηθευτές οφείλουν να συμμορφώνονται με την κείμενη νομοθεσία που αφορά την προστασία του περιβάλλοντος και να καταβάλουν κάθε δυνατή προσπάθεια για τη μείωση του περιβαλλοντικού τους αποτυπώματος, μέσω της ορθής διαχείρισης των φυσικών πόρων και τον μετριασμό των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, στοχεύοντας στη μείωση των σχετικών επιπτώσεων στο περιβάλλον και την κοινωνία ευρύτερα και στη συμβολή στην αντιμετώπιση του φαινομένου της κλιματικής αλλαγής.

Πολιτική Ίσων Ευκαιριών και Πολυμορφίας (Diversity Policy)

Με σκοπό την προώθηση ενός κατάλληλου επιπέδου διαφοροποίησης στο Διοικητικό Συμβούλιο και μιας πολυσυλλεκτικής ομάδας μελών, η Εταιρεία εφαρμόζει Πολιτική Ίσων Ευκαιριών και Πολυμορφίας κατά τον ορισμό των νέων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Η ισχύουσα Πολιτική Ίσων Ευκαιριών και Πολυμορφίας είναι αναρτημένη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας: <http://www.trade-estates.com> και συνοπτικά περιλαμβάνει τα εξής:

Η Εταιρεία έχει δεσμευτεί να παρέχει ίσες ευκαιρίες για όλους τους εργαζόμενους και τους υποψηφίους, σε όλα τα επίπεδα της ιεραρχίας, ανεξάρτητα από τη φυλή, το χρώμα, τη θρησκεία, την καταγωγή, το φύλο, τον σεξουαλικό προσανατολισμό, την ηλικία, την αναπηρία, την οικογενειακή κατάσταση, ή οποιοδήποτε άλλο χαρακτηριστικό προστατεύεται από το νόμο. Η Εταιρεία απαγορεύει ρητά κάθε διάκριση ή παρενόχληση με βάση αυτούς τους παράγοντες.

Η Εταιρεία διασφαλίζει ότι όλες οι αποφάσεις για την απασχόληση, που περιλαμβάνουν αλλά δεν περιορίζονται σε εκείνες που αφορούν την πρόσληψη, την προαγωγή, την κατάρτιση, τις αμοιβές και παροχές, τις μετακινήσεις, τα πειθαρχικά παραπτώματα, και τις απολύσεις είναι απαλλαγμένα από όποια παράνομη διάκριση.

Η Εταιρεία ενθαρρύνει ένα ασφαλές και υγιές περιβάλλον εργασίας, χωρίς διακρίσεις, παρενόχληση και αντίποινα. Όλες οι αποφάσεις που σχετίζονται με την απασχόληση βασίζονται στα ατομικά προσόντα, την απόδοση και τη συμπεριφορά.

Η Εταιρεία παρέχει τις κατάλληλες προσαρμογές για τα προσόντα των εργαζομένων με αναπηρία σύμφωνα με τον νόμο, αντιμετωπίζει και διαχειρίζεται καταστάσεις τυχόν αναπηρίας εργαζομένων ως ξεχωριστές περιπτώσεις.

Με σκοπό την επίτευξη μιας βιώσιμης και ισόρροπης ανάπτυξης, η Εταιρεία βλέπει την αυξανόμενη πολυμορφία στο Διοικητικό Συμβούλιο ως βασικό στοιχείο για την επίτευξη των στρατηγικών του στόχων και τη διατήρηση της ανάπτυξής του. Με βάση την κατεύθυνση αυτή, η Εταιρεία διαθέτει Πολιτικής Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου σε εναρμόνιση και με απαιτήσεις του Ν.4706/2020, οι βασικές αρχές της οποίας παρουσιάζονται στην παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Όσον αφορά τα Ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη αλλά και τα μέλη όλων των λοιπών επιπέδων της ιεραρχίας της Εταιρείας, τα ελάχιστα προσόντα που πρέπει να έχουν είναι οι ισχυρές αξίες και η πειθαρχία, τα υψηλά πρότυπα ηθικής και η δέσμευση για πλήρη υποστήριξη των δομών και διαδικασιών της Εταιρείας. Οι υποψήφιοι θα πρέπει να διαθέτουν ατομικές δεξιότητες, εμπειρία και ικανότητες που θα υποστηρίξουν το βραχυχρόνιο σχεδιασμό και τη στρατηγική της Εταιρείας.

Η πολυμορφία στα Ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη και τα μέλη όλων των λοιπών επιπέδων της ιεραρχίας της Εταιρείας, βασίζεται σε μια σειρά από στοιχεία, που περιλαμβάνουν ενδεικτικά το φύλο, την ηλικία, το πολιτιστικό και εκπαιδευτικό υπόβαθρο, την εθνικότητα, την επαγγελματική εμπειρία, τις δεξιότητες, τις γνώσεις και το χρόνο προϋπηρεσίας.

Ο διορισμός των Ανώτατων Διευθυντικών Στελεχών και των μελών όλων των λοιπών επιπέδων της ιεραρχίας της Εταιρείας, θα πρέπει να βασίζεται στην αξιοκρατία, και οι υποψήφιοι θα πρέπει να εξεταστούν σε σχέση με αντικειμενικά κριτήρια, λαμβάνοντας πάντα υπόψη τα οφέλη της ποικιλομορφίας στην Εταιρεία.

Ακολουθούν στοιχεία αναφορικά με το ποσοστό εκπροσώπησης των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Διευθυντικών Στελεχών της Εταιρείας ανά φύλο και ηλικία:

	2022
Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου	7
Άνδρες	86%
Γυναίκες	14%
50- 60 ετών	71%
60 ετών >	29%
Διευθυντικά στελέχη	4
Άνδρες	100%
40 - 50 ετών	50%
50- 60 ετών	50%
Διοικητικά στελέχη	2
Άνδρες	100%
<40 ετών	50%
50- 60 ετών	50%

Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης:

Στον Όμιλο TRADE ESTATES λειτουργούμε υπεύθυνα, εξελισσόμαστε διαρκώς και πορευόμαστε σε όλες τις χώρες δραστηριοποίησής μας με προσήλωση στις Αξίες μας και γνώμονα τον σεβασμό στους εργαζομένους μας και στο σύνολο των ενδιαφερόμενων μερών μας, τη στήριξη της κοινωνίας και την προστασία του περιβάλλοντος, στοχεύοντας στη βιώσιμη ανάπτυξη σε επίπεδο οικονομικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό.

Οι Αξίες μας

Ακεραιότητα, Αλληλοσεβασμός, Αποτελεσματικότητα

Η Αποστολή μας

Να δημιουργούμε επιπλέον αξία για τους πελάτες μας, τους ανθρώπους μας, τους μετόχους μας και την κοινωνία, παρέχοντας προϊόντα και υπηρεσίες για καλύτερη ζωή.

Για τους Ανθρώπους μας

- Φροντίζουμε για τη δημιουργία και τη διαφύλαξη των θέσεων εργασίας με την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων μας σε Ελλάδα και εξωτερικό.
- Σεβόμαστε, προασπίζουμε και προάγουμε τα διεθνώς αναγνωρισμένα ανθρώπινα δικαιώματα μέσω των πολιτικών που υιοθετούμε και των πρωτοβουλιών που αναλαμβάνουμε.

- Προσφέρουμε ένα εργασιακό περιβάλλον αξιοκρατίας και ίσων ευκαιριών, με πολιτικές δίκαιης πρόσληψης, ανταμοιβής και επαγγελματικής εξέλιξης, στο σύνολο του ανθρώπινου δυναμικού μας, χωρίς καμία διάκριση.
- Επενδύουμε στη διαρκή εκπαίδευση και ανάπτυξη του ανθρώπινου δυναμικού μας, καθώς και στη συστηματική και αξιοκρατική αξιολόγησή του.
- Εφαρμόζουμε Πολιτική Υγιεινής και Ασφάλειας για όλες τις εταιρείες του Ομίλου σε όλες τις χώρες δραστηριοποίησής του, παρέχοντας ένα υγιές και ασφαλές εργασιακό περιβάλλον.
- Προσφέρουμε παροχές υγείας στους εργαζομένους μας και εξατομικευμένη υποστήριξη σε περιπτώσεις σοβαρών θεμάτων υγείας και πληγέντων από φυσικές καταστροφές.
- Ενθαρρύνουμε και προωθούμε τον εθελοντισμό των εργαζομένων μας.

Για την Κοινωνία

- Ενημερωνόμαστε διαρκώς για τις ανάγκες των πολιτών και των κοινωνιών στις οποίες δραστηριοποιούμαστε μέσω θεσμοθετημένων καναλιών επικοινωνίας και διαβούλευσης.
- Αξιολογούμε και ιεραρχούμε τις ανάγκες και στη συνέχεια σχεδιάζουμε και υλοποιούμε προγράμματα και δράσεις με κριτήριο την κάλυψη πραγματικών και σημαντικών αναγκών της εκάστοτε τοπικής κοινωνίας, τον αριθμό των επωφελούμενων καθώς και τη φύση των δραστηριοτήτων μας.
- Εφαρμόζουμε κοινωνικές δράσεις οι οποίες είναι ευθυγραμμισμένες με τη στρατηγική κοινωνικής υπευθυνότητας του Ομίλου μας (στήριξη ευπαθών κοινωνικών ομάδων και κυρίως των παιδιών).
- Ανταποκρινόμαστε σε έκτακτες ανάγκες (π.χ. πανδημία, φυσικές καταστροφές), πέραν του καθιερωμένου προγραμματισμού του πλάνου κοινωνικής υπευθυνότητας.

Για την Αγορά

Οικονομική Ανάπτυξη

- Στοχεύουμε στην επίτευξη θετικών οικονομικών αποτελεσμάτων, στη συνέχιση αυστηρά επιλεγμένων επενδύσεων και στην αξιοποίηση νέων επενδυτικών ευκαιριών.
- Επενδύουμε στην τεχνολογία και την αναβάθμιση των υπηρεσιών μας, ακολουθώντας τις ταχύτερες αλλαγές στις συνήθειες των καταναλωτών αλλά και τη φυσιογνωμία του λιανικού εμπορίου, επιδιώκοντας την κάλυψη των αυξανόμενων προσδοκιών των καταναλωτών και τη δημιουργία μιας θετικής εμπειρίας για τον πελάτη.
- Μεριμνούμε για τη συνεχή βελτίωση των σχέσεων με τους προμηθευτές μας, μέσω της επικοινωνίας των όρων συνεργασίας και του βασικού πλαισίου αρχών και αξιών που πρέπει να διέπουν τη μεταξύ μας συνεργασία.
- Προσφέρουμε ποιοτικά και προσιτά προϊόντα.

Εταιρική Διακυβέρνηση

- Τηρούμε τη νομοθεσία και εφαρμόζουμε δικλείδες ελέγχου συμμόρφωσης με τους κανόνες που αφορούν τη δραστηριότητα όλων των εταιρειών του Ομίλου.
- Έχουμε αναπτύξει και εφαρμόζουμε Κώδικα Δεοντολογίας και σχετικές πολιτικές.
- Έχουμε υιοθετήσει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης για τις εισηγμένες εταιρείες.
- Υιοθετούμε εταιρική δομή και διακυβέρνηση που να επιτρέπει τη στενή σχέση με τους επενδυτές, με απώτερο σκοπό τη δημιουργία περαιτέρω αξίας για τους μετόχους.
- Αξιολογούμε και διαχειριζόμαστε τους επιχειρηματικούς κινδύνους με σκοπό τη διασφάλιση των συμφερόντων όλων των ενδιαφερόμενων μερών μας.
- Διαθέτουμε επιτροπές, λαμβάνουμε μέτρα και ακολουθούμε πολιτικές και διαδικασίες για την ενίσχυση της διαφάνειας και την παρεμπόδιση και καταπολέμηση της απάτης, της διαφθοράς και δωροδοκίας και κάθε συμπεριφοράς που αντίκειται στον Κώδικα Δεοντολογίας.

Υγεία, ασφάλεια και προσβασιμότητα πελατών και επισκεπτών

- Εφαρμόζουμε Πολιτική Υγιεινής και Ασφάλειας για όλες τις εταιρείες του Ομίλου σε όλες τις χώρες δραστηριοποίησής του.
- Παρέχουμε ένα υγιές και ασφαλές περιβάλλον για τους συνεργάτες και επισκέπτες στις εγκαταστάσεις μας.
- Μεριμνούμε για τη δυνατότητα ασφαλούς παραμονής και μετακίνησης και τη διευκόλυνση ατόμων με αναπηρία στις εγκαταστάσεις μας.
- Τα προϊόντα που εμπορεύονται οι εταιρείες του Ομίλου πληρούν τα διεθνή standards ποιότητας και ασφάλειας.

Για το Περιβάλλον

- Υλοποιούμε δράσεις για την προστασία του περιβάλλοντος που ξεπερνούν τα όρια της συμμόρφωσης με τη νομοθεσία.
- Εστιάζουμε σε ενέργειες για τη μείωση του περιβαλλοντικού μας αποτυπώματος, την ορθή διαχείριση της ενέργειας και τη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, την εξοικονόμηση και ανακύκλωση φυσικών πόρων, την υπεύθυνη κατανάλωση νερού.
- Προσφέρουμε προϊόντα που συνεισφέρουν σε έναν βιώσιμο τρόπο ζωής.
- Ευαισθητοποιούμε εργαζόμενους, πελάτες και κοινό σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος και υιοθέτησης ενός βιώσιμου τρόπου ζωής.

Για όλα τα παραπάνω θέματα θέτουμε επιμέρους στόχους βιώσιμης ανάπτυξης, τους οποίους αξιολογούμε σε ετήσια βάση ως προς την αποτελεσματικότητά τους και τους αναθεωρούμε, όταν και όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο, με στόχο τη συνεχή βελτίωση.

Επιπλέον στον Όμιλο TRADE ESTATES

- Προσυπογράφουμε το Οικουμενικό Σύμφωνο των Ηνωμένων Εθνών (United Nations Global Compact) και δεσμευόμαστε να υιοθετούμε, να υποστηρίζουμε και να προωθούμε, μέσω της

επιχειρηματικής μας δραστηριότητας τις 10 Αρχές του.

- Διενεργούμε ανάλυση ουσιαστικότητας, στο πλαίσιο της συνεχούς βελτίωσης της προσέγγισης του Ομίλου σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης και κοινωνικής υπευθυνότητας, ώστε να ιεραρχούμε τα θέματα του Ομίλου που έχουν τις σημαντικότερες οικονομικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές επιδράσεις, αλλά και όσα επηρεάζουν σημαντικά τα ενδιαφερόμενά του μέρη.
- Συνδέουμε τα ουσιαστικά θέματα με τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης (SDGs) του Ο.Η.Ε., συνεισφέροντας στην επίτευξή τους μέσω της υπεύθυνης λειτουργίας, των προγραμμάτων μας και των σχετικών αποτελεσμάτων.
- Ενημερώνουμε τα ενδιαφερόμενά μας μέρη για το διενεργούμενο έργο στον τομέα της Βιώσιμης Ανάπτυξης, δημοσιεύοντας ετησίως σχετική Έκθεση σύμφωνα με διεθνώς αποδεκτά πρότυπα Βιώσιμης Ανάπτυξης.

Η Διοίκηση δεσμεύεται για την εφαρμογή της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης, σε όλα τα επίπεδα, τις εταιρείες και τους τομείς δραστηριοποίησης του Ομίλου.

Πολιτική Πραγματοποίησης Συναλλαγών Συνδεδεμένων Μερών

Η Πολιτική Πραγματοποίησης Συναλλαγών μεταξύ των θυγατρικών της Εταιρείας και Συνδεδεμένων Μερών στοχεύει στην έγκαιρη ενημέρωση για την επιθυμητή συναλλαγή και τη λήψη έγκρισης πριν την πραγματοποίησή της. Η Πολιτική εφαρμόζεται για όλες τις νέες συναλλαγές ανεξαρτήτως της αξίας τους. Σε περίπτωση υφιστάμενων συναλλαγών, έγκριση απαιτείται για ουσιαστική τροποποίηση όρων των συμφωνητικών σε ισχύ (νέος λήπτης, νέα συναλλαγή, επέκταση διάρκειας, αλλαγή όρων πίστωσης, αλλαγή όρων τιμολόγησης κλπ).

Η Εταιρεία ακολουθεί τους κανόνες που αφορούν τη διαφάνεια, την ανεξάρτητη οικονομική διαχείριση, την ακρίβεια και την ορθότητα των συναλλαγών της.

Ως συνδεδεμένα μέρη, αναφορικά με την Εταιρεία, θεωρούνται τα πρόσωπα που ορίζονται ως συνδεδεμένα με αυτήν κατά το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 καθώς και τα νομικά πρόσωπα που ελέγχονται από αυτά, σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 27.

Οι συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν εταιρειών, γίνονται με τίμημα ή αντάλλαγμα το οποίο είναι ανάλογο με εκείνο που θα πραγματοποιείτο εάν η συναλλαγή γινόταν με άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο, με συνθήκες που επικρατούν στην αγορά κατά το χρόνο πραγματοποίησης της συναλλαγής και ιδίως ανάλογο με το τίμημα ή αντάλλαγμα που συμφωνεί η Εταιρεία, όταν συναλλασσεται με οποιονδήποτε τρίτο, σύμφωνα και τα εκάστοτε προβλεπόμενα στη σχετική νομοθεσία.

Οι πληροφορίες για τις ανωτέρω συναλλαγές περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και στις Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων.

Πολιτική Σύγκρουσης Συμφερόντων

Η Εταιρεία διαθέτει και εφαρμόζει Πολιτική και Διαδικασία για τις Συγκρούσεις Συμφερόντων σύμφωνα

με το άρθρο 14 του ν.4706/2020 κάθε αναθεώρηση της οποίας εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Η εν λόγω Πολιτική προσδιορίζει τις περιστάσεις που συνιστούν ή ενδέχεται να οδηγήσουν σε σύγκρουση συμφερόντων, ενώ επιπλέον καθορίζει τις διαδικασίες που πρέπει να ακολουθούνται και τα μέτρα που πρέπει να λαμβάνονται για τον μετριασμό, τη διαχείριση και την επίλυση κάθε τέτοιας σύγκρουσης σε περίπτωση που προκύψει. Με την ως άνω Πολιτική παρέχονται ουσιαστικά κατευθύνσεις προς το Διοικητικό Συμβούλιο, την Εκτελεστική Επιτροπή, τη διοίκηση και όλους τους εργαζόμενους της Εταιρείας σχετικά με τον εντοπισμό και τη διαχείριση των συγκρούσεων συμφερόντων.

Η Εταιρεία επιδιώκει την αποφυγή συγκρούσεων συμφερόντων ώστε να διασφαλίζει ότι συνεχίζει να λειτουργεί σύμφωνα με το σκοπό της. Σε κάθε περίπτωση λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα για την πρόληψη των συγκρούσεων συμφερόντων και, εάν παρόλα αυτά προκύψουν τέτοιες συγκρούσεις, ενεργεί άμεσα για τη διαχείριση και τον περιορισμό τους παρέχοντας μέτρα μετριασμού και επίλυσης και εφαρμόζοντας τους απαραίτητους ελέγχους, σύμφωνα με τις προβλέψεις της ως άνω Πολιτικής.

Κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και κάθε τρίτο πρόσωπο στο οποίο έχουν ανατεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο αρμοδιότητές του, έχουν υποχρέωση πίστης στην Εταιρεία και οφείλουν να μην επιδιώκουν ίδια συμφέροντα που αντιβαίνουν στα συμφέροντα της Εταιρείας. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ενεργούν με ακεραιότητα και προς το συμφέρον της Εταιρείας και διαφυλάσσουν την εμπιστευτικότητα των μη δημόσια διαθέσιμων πληροφοριών. Δεν πρέπει να έχουν σχέση ανταγωνισμού με την Εταιρεία και πρέπει να αποφεύγουν κάθε θέση ή δραστηριότητα που δημιουργεί ή φαίνεται να δημιουργεί σύγκρουση ανάμεσα στα προσωπικά τους συμφέροντα και εκείνα της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένης της κατοχής θέσεων στο Διοικητικό Συμβούλιο ή στη διοίκηση ανταγωνιστικών εταιρειών, χωρίς την άδεια της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου πρέπει να συνεισφέρουν την εμπειρία τους και να αφιερώνουν στα καθήκοντά τους των αναγκαίο χρόνο και προσοχή.

Θα πρέπει να γνωστοποιούν στο Διοικητικό Συμβούλιο, πριν από το διορισμό τους, άλλες επαγγελματικές τους δεσμεύσεις, συμπεριλαμβανομένων σημαντικών μη εκτελεστικών δεσμεύσεων σε εταιρείες και μη κερδοσκοπικά ιδρύματα, καθώς και να αναφέρουν στο Διοικητικό Συμβούλιο αλλαγές σχετικά με τις παραπάνω δεσμεύσεις, μόλις προκύψουν. Επιπλέον, οφείλουν να γνωστοποιούν εγκαίρως και επαρκώς στη Διεύθυνση Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας και στα υπόλοιπα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου τα δικά τους συμφέροντα που ενδέχεται να προκύψουν από τυχόν εταιρικές συναλλαγές ή/και δραστηριότητες της Εταιρείας που εμπίπτουν στα καθήκοντά τους καθώς και κάθε άλλη σύγκρουση συμφερόντων που ενδέχεται να έχουν με αυτά της Εταιρείας ή μιας συνδεδεμένης με αυτήν Εταιρείας.

Κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και της Εκτελεστικής Επιτροπής της Εταιρείας υποχρεούται να υποβάλλει στη Διεύθυνση Κανονιστικής Συμμόρφωσης «Δήλωση Συγκρούσεων Συμφερόντων» κατά τους όρους της ως άνω Πολιτικής κατά τη στιγμή του διορισμού στην Εταιρεία, καθώς και σε ετήσια

βάση και να την επικαιροποιεί κατά τη διάρκεια του έτους, όποτε άλλοτε απαιτηθεί.

Κανένα μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου δεν επιτρέπεται να ψηφίζει για θέματα για τα οποία υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων μεταξύ αυτού (ή ενός συνδεδεμένο με αυτό προσώπου) και του συμφέροντος της Εταιρείας. Στην περίπτωση αυτή, οι αποφάσεις λαμβάνονται από τα υπόλοιπα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Η Διεύθυνση Κανονιστικής Συμμόρφωσης εξετάζει και αξιολογεί όλες τις γνωστοποιηθείσες σε αυτήν συγκρούσεις συμφερόντων σε συνεργασία κατά περίπτωση με τη Νομική Διεύθυνση ή τη Διεύθυνση Ανθρώπινου Δυναμικού ή όποια άλλη Διεύθυνση απαιτείται και λαμβάνεται η απόφαση για τα μέτρα που πρέπει τυχόν να ληφθούν για την κατάλληλη επίλυση ή διαχείριση των διαπιστωθεισών συγκρούσεων, ενημερώνοντας κατάλληλα και το εμπλεκόμενο πρόσωπο. Η Διεύθυνση Κανονιστικής Συμμόρφωσης τηρεί αρχείο με όλες τις περιπτώσεις συγκρούσεων συμφερόντων που της έχουν γνωστοποιηθεί και τις αποφάσεις που έχουν ληφθεί για την αντιμετώπισή τους ενώ επιπλέον ενημερώνει τουλάχιστον ετησίως, την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας για τα ανωτέρω περιστατικά που προέκυψαν και τις αποφάσεις που ελήφθησαν κατά τη διάρκεια του έτους υποβάλλοντας σχετική αναφορά.

Πολιτική Αποδοχών (Remuneration Policy)

Η πολιτική και οι αρχές της Εταιρείας για τη διαμόρφωση των αποδοχών των εκτελεστικών και μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και η μέθοδος υπολογισμού των αποδοχών, συμπεριλαμβανομένων των ποσοτικών και ποιοτικών κριτηρίων που έχουν ληφθεί υπόψη περιλαμβάνονται στην Πολιτική Αποδοχών που έχει εγκριθεί από την Τακτική Γενική Συνέλευση της 30/6/2022 και έχει αναρτηθεί στον ιστότοπο της Εταιρείας <http://www.trade-estates.com>. Η Πολιτική αφορά τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και συντάχθηκε σύμφωνα με την Οδηγία της ΕΕ για τα δικαιώματα των μετόχων (Οδηγία ΕΕ 2017/828 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 17ης Μαΐου 2017) όπως έχει ενσωματωθεί στην ελληνική νομοθεσία με τον Ν. 4548/2018.

Η Πολιτική Αποδοχών συνεισφέρει στην επιχειρηματική στρατηγική και στα μακροπρόθεσμα συμφέροντα και τη βιωσιμότητα της Εταιρείας και διευκρινίζει τον τρόπο συνεισφοράς. Ορίζει διεξοδικά τόσο τα υφιστάμενα δικαιώματα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τις υποχρεώσεις της Εταιρείας προς αυτά, όσο και τους όρους με βάση τους οποίους θα παρέχονται οι αποδοχές στο μέλλον. Η πολιτική ισχύει για τέσσερα (4) έτη, εκτός και αν αναθεωρηθεί και/ή τροποποιηθεί νωρίτερα με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.

Η Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών εξετάζει σε ετήσια βάση εάν η Πολιτική εξακολουθεί να είναι συμβατή με την επιχειρηματική στρατηγική της Εταιρείας ή εάν θα πρέπει να προτείνει τροποποιήσεις της στο Διοικητικό Συμβούλιο. Κάθε τέσσερα χρόνια (4) ή νωρίτερα εάν υπάρχει ανάγκη τροποποίησης κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής, το Διοικητικό Συμβούλιο θα υποβάλει τις όποιες αλλαγές της Πολιτικής κρίνει ενδεδειγμένες στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας προς

έγκριση.

Η Πολιτική Αποδοχών λαμβάνει υπόψη της την ισχύουσα νομοθεσία, τις καλές πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης, τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, το Καταστατικό και Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας. Η Πολιτική αναγνωρίζει τα υφιστάμενα δικαιώματα και υποχρεώσεις στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και ορίζει τους όρους βάσει των οποίων οι μελλοντικές αποδοχές δύνανται να παρέχονται στα υφιστάμενα ή/και σε νέα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την περίοδο ισχύος της.

Κανένα μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου δε λαμβάνει αποφάσεις ούτε είναι υπεύθυνο για τις δικές του αποδοχές. Η Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αμοιβών θα διασφαλίζει ότι κανένα πρόσωπο δε θα είναι παρόν κατά τη συζήτηση των αποδοχών του

Αναλυτικότερα:

Η Εταιρεία αμείβει τόσο τα εκτελεστικά όσο και τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου λαμβάνοντας υπόψη την αρχή της καταβολής δίκαιων και εύλογων αποδοχών για το καλύτερο και καταλληλότερο άτομο για την εκάστοτε θέση συνυπολογίζοντας το επίπεδο της ευθύνης καθώς και τις γνώσεις και την εμπειρία που απαιτούνται προκειμένου να ανταποκριθεί στις προσδοκίες, διασφαλίζοντας παράλληλα το βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο επιχειρησιακό της σχέδιο, ώστε να εξακολουθεί να δημιουργεί αξία για τους πελάτες, τους μετόχους, τους εργαζόμενους και την οικονομία των χωρών στις οποίες δραστηριοποιείται.

Πολιτική Αποδοχών των εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

Η Πολιτική Αποδοχών των εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου συνεισφέρει στην επιχειρηματική στρατηγική, τα μακροπρόθεσμα συμφέροντα και τη βιωσιμότητα της Εταιρείας:

- Παρέχοντας ένα δίκαιο και κατάλληλο επίπεδο σταθερής αμοιβής που επιτρέπει τα εκτελεστικά μέλη να εστιάσουν στη δημιουργία βιώσιμης μακροπρόθεσμης αξίας.
- Εξισορροπώντας τις βραχυπρόθεσμες και τις μακροπρόθεσμες αμοιβές προκειμένου να διασφαλίζεται η επικέντρωση σε βραχυπρόθεσμους στόχους που θα οδηγήσουν μακροπρόθεσμα στη δημιουργία αξίας.
- Προσφέροντας βραχυπρόθεσμες μεταβλητές αποδοχές με κριτήρια απόδοσης τα οποία εναρμονίζουν τα συμφέροντα του εκτελεστικού μέλους με τα συμφέροντα των μετόχων.
- Συμπεριλαμβάνοντας μακροπρόθεσμες μεταβλητές αποδοχές με αντάλλαγμα με τη μορφή τίτλων με μακροπρόθεσμα κριτήρια απόδοσης τα οποία συνεισφέρουν στη δημιουργία αξίας.

Η Πολιτική δεν προβλέπει μεταβλητές αποδοχές για τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ώστε να διασφαλιστεί ότι δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων στη λήψη αποφάσεων των μη εκτελεστικών μελών και στη δυνατότητά τους να αμφισβητήσουν τις αποφάσεις της Διοίκησης όταν συνεπάγονται ανάληψη κινδύνου για την Εταιρεία.

Η Πολιτική Αποδοχών των Εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, πέραν των προαναφερθέντων, λαμβάνει επίσης υπόψη και άλλους σημαντικούς παράγοντες για τον καθορισμό

των αμοιβών όπως είναι οι γνώσεις και η εμπειρία που απαιτούνται για την επίτευξη των στόχων του Επιχειρηματικού σχεδίου της Εταιρείας.

Η Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών και το Διοικητικό Συμβούλιο ενημερώνονται περιοδικά σχετικά με τη δομή των αποδοχών και των πρακτικών που ακολουθούνται εντός της Εταιρείας καθώς και για τις τάσεις της αγοράς στο συγκεκριμένο θέμα (ετήσιες έρευνες αμοιβών και παροχών). Τα στοιχεία αυτά λαμβάνονται υπόψη κατά την επανεξέταση της Πολιτικής.

Οι αποδοχές των εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνουν σταθερό μισθό, συμμετοχή σε βραχυπρόθεσμο πρόγραμμα μεταβλητών αποδοχών MBO (Management by Objectives), συμμετοχή σε μακροπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων (Δικαιώματα προαίρεσης), παροχή συνταξιοδότησης, ασφάλιση ευθύνης στελεχών διοίκησης (D&O) και άλλες παροχές όπως η ιδιωτική ασφάλιση υγείας, ασφάλεια ζωής, το εταιρικό αυτοκίνητο/ επίδομα αυτοκινήτου και η κάρτα καυσίμων.

Πολιτική Αποδοχών των μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

Κατά τον καθορισμό των επιπέδων αμοιβών των μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου λαμβάνεται υπόψη η πρακτική της αγοράς όσον αφορά στις εταιρείες ανάλογου μεγέθους βάσει χρηματιστηριακής αξίας, εσόδων, κερδών, πολυπλοκότητας, δομής και διεθνούς διάστασης.

Τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου λαμβάνουν τη βασική αμοιβή και τους καταβάλλονται πρόσθετες αμοιβές για την άσκηση προεδρίας επιτροπών. Τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν έχουν δικαίωμα συμμετοχής σε κανένα πρόγραμμα παροχής κινήτρων.

Στα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου καταβάλλεται αμοιβή η οποία είναι σταθερή και καλύπτει το χρόνο που απαιτείται για την εκτέλεση των καθηκόντων τους. Οι εν λόγω σταθερές αμοιβές καλύπτουν το χρόνο συμμετοχής στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και στις συνεδριάσεις Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου συμπεριλαμβανομένου του χρόνου προετοιμασίας.

Το ανώτατο ποσό των ετήσιων συνολικών βασικών αποδοχών καθορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αμοιβών και υπόκειται σε έγκριση από την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Δεν υφίσταται προκαθορισμένο επίπεδο ετήσιας αμοιβής ή αύξησης της αμοιβής ούτε και προκαθορισμένο ανώτατο επίπεδο αμοιβής.

Πολιτική Καταλληλότητας των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου (Fit and Proper Policy)

Πληροφορίες για την Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας δίνεται στην ενότητα 15.8.

Κώδικας Δεοντολογίας (Code of Conduct)

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει υψηλά πρότυπα επαγγελματικής δεοντολογίας εξασφαλίζοντας τη δέσμευση και τη συνεργασία όλων των στελεχών του. Ο Κώδικας Δεοντολογίας που διαθέτει περιλαμβάνει τα κάτωθι πρότυπα:

➤ **Σχέση με τρίτους**

• **Συνεργάτες / Προμηθευτές**

Το ανθρώπινο δυναμικό της Εταιρείας αντιμετωπίζει τους συνεργάτες και προμηθευτές με αντικειμενικότητα και σεβασμό.

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει έναν Κώδικα Δεοντολογίας Προμηθευτών, καθώς επίσης και σχετικές πολιτικές και διαδικασίες, οι οποίες χαρακτηρίζουν τις καθημερινές του πρακτικές.

Η Εταιρεία παροτρύνει τη συμμόρφωση των υφιστάμενων και βασικών προμηθευτών/ συνεργατών του με τον ισχύοντα Κώδικα Δεοντολογίας Προμηθευτών.

Επιπρόσθετα, κατά τη διαδικασία επιλογής νέων προμηθευτών/συνεργατών η Εταιρεία τους γνωστοποιεί εγγράφως τον εν λόγω Κώδικα, καθώς και την υποχρέωσή τους ως προς τη συμμόρφωσή τους με τις διατάξεις του.

Κάθε συνεργάτης/προμηθευτής λαμβάνει γνώση ότι ο Κώδικας Δεοντολογίας Προμηθευτών βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα μας και συμφωνεί να συμμορφώνεται με τις αρχές της επιχειρηματικής ηθικής.

• **ΜΜΕ, Δημοσιεύσεις και Δημόσιες Ομιλίες**

Μόνο τα εξουσιοδοτημένα από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας φυσικά πρόσωπα, μπορούν να επικοινωνούν με τους δημόσιους φορείς και τα ΜΜΕ και να ανακοινώνουν στοιχεία σχετικά με τις δραστηριότητες και τα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Ομίλου.

Ειδική και ρητή έγκριση πρέπει να έχει προηγηθεί και σε περίπτωση που μέλος του ανθρώπινου δυναμικού συμμετέχει ως ομιλητής εκπροσωπώντας την Εταιρεία σε οποιαδήποτε παρουσίαση, προκειμένου να λάβει τυχόν αναγκαίο βοηθητικό υλικό και, αν χρειάζεται, σχετική καθοδήγηση, πριν τη δημοσιοποίηση οποιουδήποτε δελτίου τύπου, προκειμένου να επιβεβαιωθεί ότι το κείμενο δεν εκθέτει την φήμη της Εταιρείας σε κίνδυνο.

• **Μέσα Κοινωνικής Δικτύωσης**

Η Εταιρεία ενθαρρύνει τα μέλη του ανθρώπινου δυναμικού του να συμμετέχουν στα Μέσα Κοινωνικής Δικτύωσης, παροτρύνοντάς τους να λειτουργούν με ορθή κρίση, κοινή λογική & να διέπονται από ηθική συμπεριφορά.

Στο πλαίσιο της διασφάλισης της ορθής χρήσης των λογαριασμών, που διατηρεί η Εταιρεία στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης, παρέχεται πρόσβαση και δικαίωμα διαχείρισης των εν λόγω λογαριασμών μόνο σε εξουσιοδοτημένο ανθρώπινο δυναμικό, το οποίο μπορεί να κάνει αναρτήσεις στο όνομα και για λογαριασμό της Εταιρείας.

- **Μέτοχοι & Επενδυτικό κοινό**

Η Εταιρεία εφαρμόζει τις κατάλληλες διαδικασίες προκειμένου να εξασφαλιστεί η άμεση, ακριβής πληροφόρηση των μετόχων, καθώς και η αναγκαία υποστήριξή τους, σχετικά με την άσκηση των δικαιωμάτων τους.

- **Σχέση των εργαζομένων με συναδέλφους και με την Εταιρεία γενικά**

- **Σεβασμός προς τους συναδέλφους**

Όλοι οι εργαζόμενοι της Εταιρείας οφείλουν να προάγουμε τον σεβασμό στο χώρο της εργασίας, καθώς και την έντιμη συμπεριφορά και την ευθύτητα ανάμεσά τους.

Αναγνωρίζουν, ενθαρρύνουν και εκτιμούν τη διαφορετικότητα, τις διαφορετικές απόψεις και εμπειρίες, ενώ υποστηρίζουν την ειλικρινή και αμφίδρομη επικοινωνία πάντα με πνεύμα προσαρμογής, διαλλακτικότητας και συμβιβαστικότητας.

Αναπτύσσουν σχέσεις που διέπονται από κατανόηση και εμπιστοσύνη, αποδεικνύοντας έμπρακτα τον αμοιβαίο σεβασμό και σεβόμενοι την ιεραρχία.

Η Εταιρεία επιδιώκει να βελτιώνει τα θέματα που σχετίζονται με τους εργαζόμενους και τον εργασιακό χώρο μέσω δομημένου διαλόγου κατά τρόπο που κοινοποιείται και είναι γνωστός σε όλους τους εργαζόμενους. Η Εταιρεία συμμετέχει σε κοινωνικό διάλογο, που στηρίζεται στην εμπιστοσύνη και στο σεβασμό.

- **Υγιεινή και Ασφάλεια**

Οι κανόνες Υγιεινής και Ασφάλειας του ανθρώπινου δυναμικού στους χώρους εργασίας είναι απαίτηση για την προστασία της ανθρώπινης ζωής.

Η Εταιρεία μεριμνά για την υγεία και ασφάλεια του συνόλου του ανθρωπίνου δυναμικού. Παρακολουθεί και ελέγχει τους σχετικούς κινδύνους, ενώ λαμβάνει όλα τα απαραίτητα προληπτικά μέτρα κατά των ατυχημάτων και επαγγελματικών ασθενειών στους χώρους εργασίας. Προς το σκοπό αυτό έχει οριστεί υγειονομικός υπεύθυνος εντός της Εταιρείας.

- **Καταναγκαστική και παιδική εργασία**

Οποιασδήποτε μορφής καταναγκαστική και παιδική εργασία αποτελεί παραβίαση των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και των δικαιωμάτων των παιδιών, ως εκ τούτου και τα δύο προαναφερόμενα είδη εργασίας απαγορεύονται απόλυτα εντός της Εταιρείας.

Ειδικότερα, η Εταιρεία απαγορεύει τη χρήση κάθε μορφής καταναγκαστικής εργασίας, συμπεριλαμβανομένης, ενδεικτικά κι όχι περιοριστικά, της εργασίας υπό καθεστώς φυλάκισης, της εργασίας με ιδιαίτερα επαχθείς όρους συμβάσεων, της εργασίας υπό καθεστώς δουλοκτημοσύνης, της

στρατιωτικής εργασίας και της εργασίας υπό καθεστώς δουλείας, καθώς και κάθε μορφή εμπορίας ανθρώπων.

Περαιτέρω, η Εταιρεία απαγορεύει αυστηρά την παιδική εργασία, η οποία καθορίζεται ως η πρόσληψη οποιουδήποτε ατόμου ηλικίας κατώτερης από την ελάχιστη επιτρεπόμενη από την νομοθεσία.

- **Σεβασμός στον άνθρωπο - Πολιτική ίσων ευκαιριών**

Μία βασική αρχή λειτουργίας του Ομίλου είναι ο σεβασμός για τον άνθρωπο. Ο Όμιλος δείχνει το σεβασμό του για όλους τους εργαζόμενους παρέχοντας ένα περιβάλλον εργασίας θετικό, παραγωγικό και ασφαλές, που αποδέχεται τη διαφορετικότητα και τη συμπερίληψη (diversity & inclusion).

Η Εταιρεία διασφαλίζει ότι όλοι οι εργαζόμενοι του έχουν ίσα δικαιώματα και ευκαιρίες όπως επίσης υποχρεώσεις και καθήκοντα. Επιπλέον, όλοι οι εργαζόμενοι αντιμετωπίζονται ισότιμα, τους παρέχονται ίσες ευκαιρίες ανάπτυξης και εξέλιξης, δίκαιη αμοιβή και ισότιμη πρόσβαση σε εργαλεία προκειμένου να κάνουν την εργασία τους στο βέλτιστο των δυνατοτήτων τους και να συμβάλλουν στην ανάπτυξη της Εταιρείας.

- **Παρενόχληση στον χώρο εργασίας**

Ως παρενόχληση νοείται οποιαδήποτε συμπεριφορά, η οποία δύναται να είναι προσβλητική, επιθετική, να παραβιάζει ή να διαταράσσει την ευαισθησία και αξιοπρέπεια ή/και να απομονώνει τον εργαζόμενο.

Απαγορεύεται ρητά οποιαδήποτε μορφή παρενόχλησης και δεν αποδεχόμαστε συμπεριφορές, που συνιστούν παρενόχληση, οι οποίες προσβάλλουν την προσωπικότητα και την ατομική ακεραιότητα του θύματος ή/και δημιουργούν περιβάλλον εκφοβισμού, εχθρικότητας ή εξευτελισμού για το θύμα (π.χ. σωματική, σεξουαλική, ψυχολογική, λεκτική ή άλλη μορφή παρενόχλησης).

Η προσήλωση της Εταιρείας στην ασφάλεια των φυσικών προσώπων αποδεικνύεται επίσης, από τη «μηδενική ανοχή» σε κάθε είδους περιστατικά διάκρισης, βίας, σεξουαλικής παρενόχλησης, που θέτουν σε κίνδυνο την ασφάλεια των εργαζόμενων και την εκτέλεση των εργασιών του Ομίλου.

Η Εταιρεία διασφαλίζει ότι όλοι οι εργαζόμενοι συμβάλουν σ' ένα δίκαιο και ισότιμο εργασιακό περιβάλλον, μη ανεχόμενοι και ενεργώντας άμεσα ενάντια σε όλες τις μορφές παρενόχλησης.

Η επικοινωνία περιστατικών διάκρισης και παρενόχλησης είναι απαραίτητη για να διατηρήσει η Εταιρεία ένα αξιосέβαστο περιβάλλον εργασίας.

- **Αξιολόγηση**

Η αξιολόγησή μας γίνεται με σεβασμό, εντιμότητα και με βάση αντικειμενικά κριτήρια. Στόχος είναι να γίνεται μόνο καλόπιστη κριτική και να τίθενται στόχοι που σχετίζονται με τη βελτίωση της προσωπικής απόδοσής μας και μέσω αυτής με την ανάπτυξη της Εταιρείας.

- **Εκπαίδευση**

Η Εταιρεία παρέχει δυνατότητες εκπαίδευσης σε όλο το ανθρώπινο δυναμικό του ανάλογα με τις ιδιαίτερες απαιτήσεις της θέσεως, που κατέχουμε, αλλά και με τις ανάγκες της. Υπάρχει συνεργασία, ώστε να γίνει επιλογή της εκπαίδευσης που ταιριάζει στις ικανότητες και στο πρόγραμμα του κάθε εργαζόμενου. Όλοι οι εργαζόμενοι πρέπει να δείχνουμε διάθεση συμμετοχής στις προσφερόμενες εκπαιδεύσεις.

- **Διαχείριση κρίσεων / Συνεργασία εργαζομένων σε περίπτωση ελέγχου από αρχές, καθώς και σε περίπτωση δικαστικών διαδικασιών**

Σε κάθε περίπτωση κρίσεως όλοι οι εμπλεκόμενοι οφείλουν να συνδράμουν και να καταβάλουν κάθε δυνατή προσπάθεια με στόχο να μειώνονται κατά το δυνατόν οι αρνητικές επιπτώσεις από κάποια ενδεχόμενη κρίση.

- **Εμπέδωση Κουλτούρας Διαχείρισης Κινδύνων (risk awareness)**

Η εταιρική κουλτούρα αντανakλά τις βασικές αξίες, τις συμπεριφορές και τις αποφάσεις της Εταιρείας και αποτελεί πολύ σημαντικό παράγοντα για τη διαμόρφωση αντίληψης σχετικά με τη διαχείριση των κινδύνων.

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις της νομοθεσίας, ο Όμιλος διαθέτει Σύστημα Διαχείρισης Κινδύνων, με βασικό θεματοφύλακα τη Διεύθυνση Κανονιστικής Συμμόρφωσης στη 2η γραμμή. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία διαθέτει:

- Πολιτική και διαδικασίες διαχείρισης κινδύνων.
- Μεθοδολογία “Enterprise Risk Management” (ERM) βάσει του πλαισίου COSO.
- Μητρώο κινδύνων.

- **Θέματα Κανονιστικής Συμμόρφωσης**

- **Σύγκρουση συμφερόντων**

Σύμφωνα με την Πολιτική και τις Διαδικασίες της Εταιρείας για τις Συγκρούσεις Συμφερόντων, Σύγκρουση Συμφερόντων είναι οποιαδήποτε κατάσταση κατά την οποία ένα υπόχρεο πρόσωπο (μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, μέλος της Εκτελεστικής Επιτροπής, Διευθυντής, Προϊστάμενος, εργαζόμενος του Ομίλου ή οποιασδήποτε συνδεδεμένης εταιρείας) ή ένας εκ των συγγενών αυτού (τέκνα, σύζυγος, σύντροφος στο πλαίσιο συμφώνου συμβίωσης, γονείς, αδέρφια, πεθερικά, παππούδες και εγγόνια, τέκνα του/της συζύγου ή του/της συντρόφου στο πλαίσιο συμφώνου συμβίωσης, πρόσωπα εξαρτώμενα από το εν λόγω πρόσωπο ή τον/την σύζυγο ή τον/την σύντροφο αυτού στο πλαίσιο συμφώνου συμβίωσης, προσωπικοί επιχειρηματικοί εταίροι/ συνδεδεμένες επιχειρήσεις – νομικά ή φυσικά πρόσωπα) έχει, για δικό του λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτων, συμφέρον, η επίτευξη του οποίου θα μπορούσε να παρεμποδίσει την επίτευξη του εταιρικού συμφέροντος του Ομίλου, προς τον οποίο το εν λόγω πρόσωπο οφείλει υποχρέωση πίστης και / ή θα μπορούσε να επηρεάσει ή φαίνεται να επηρεάζει, άμεσα ή έμμεσα,

τον τρόπο με τον οποίο το εν λόγω πρόσωπο ασκεί τα επαγγελματικά του καθήκοντα εις βάρος ή προς όφελος της Εταιρείας.

Η ύπαρξη Σύγκρουσης Συμφερόντων αξιολογείται και εξακριβώνεται λαμβάνοντας υπόψη τις ειδικές περιστάσεις κάθε κατάστασης.

- **Δημοσίευση Χρηματοοικονομικής και Μη Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης**

Η Εταιρεία δεσμεύεται στο πλαίσιο του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) που εφαρμόζει, ότι η χρηματοοικονομική και μη χρηματοοικονομική πληροφόρηση που παρέχει είναι ακριβής και πλήρης, έγκυρη και έγκαιρη, οι πληροφορίες είναι ελεγχόμενα προσβάσιμες, επαρκώς διαθέσιμες στους εξουσιοδοτημένους ή κατάλληλους αποδέκτες, επαρκείς και ότι τα συστήματα, που τις υποστηρίζουν, είναι ασφαλώς προστατευμένα και παρέχουν τις κατάλληλες αποδείξεις για όλες τις καταγεγραμμένες συναλλαγές.

Το σύνολο του ανθρώπινου δυναμικού της Εταιρείας είναι υπεύθυνο για την τήρηση των παραπάνω δεσμεύσεων Χρηματοοικονομικής και Μη Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, καθώς και για την απαιτούμενη συνεργασία με εσωτερικούς και εξωτερικούς ελεγκτές προς εξακρίβωση της παρεχόμενης πληροφόρησης. Η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας πραγματοποιεί επισκόπηση της Χρηματοοικονομικής και Μη Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης προκειμένου να αξιολογήσει την πληρότητα και τη συνέπεια αυτής και ενημερώνει σχετικά το Διοικητικό Συμβούλιο που είναι υπεύθυνο για την έγκρισή της.

- **Γνωστοποίηση Σχέσεων Εξάρτησης μελών του Διοικητικού Συμβουλίου**

Σε συμμόρφωση με τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν.4706/2020 περί ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, η Εταιρεία εφαρμόζει διαδικασία γνωστοποίησης τυχόν σχέσεων εξάρτησης των μελών του ΔΣ τους και των προσώπων που έχουν στενούς δεσμούς με αυτά.

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τη λήψη των αναγκαίων μέτρων, που διασφαλίζουν την παραπάνω συμμόρφωση, όπως και για τις αναγκαίες ενέργειες σε περίπτωση που διαπιστωθεί ότι οι προϋποθέσεις ανεξαρτησίας, που ορίζονται από τον νόμο, δεν συντρέχουν. Η επανεξέταση των προϋποθέσεων λαμβάνει χώρα σε τριμηνιαία βάση με τη συνδρομή του Εταιρικού Γραμματέα του Ομίλου και περιλαμβάνεται στην ετήσια οικονομική έκθεση διαχείρισης.

Η Διαδικασία Γνωστοποίησης Σχέσεων Εξάρτησης μελών του Διοικητικού Συμβουλίου περιγράφεται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας.

- **Συμμόρφωση των Προσώπων που ασκούν Διευθυντικά Καθήκοντα**

Οι εισηγμένες εταιρείες της Εταιρείας διαθέτουν συγκεκριμένη διαδικασία συμμόρφωσης των προσώπων που ασκούν διευθυντικά καθήκοντα σε πλήρη συμμόρφωση με τις διατάξεις του άρθρου 19 του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014 σχετικά με τις συναλλαγές που διενεργούν τα διευθυντικά στελέχη των εισηγμένων εταιρειών και τα πρόσωπα που έχουν στενούς δεσμούς με αυτά.

Η Διαδικασία Συμμόρφωσης των Προσώπων που ασκούν Διευθυντικά Καθήκοντα περιγράφεται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας.

- **Διαφθορά**

Διαφθορά θεωρείται γενικώς η υπόσχεση, προσφορά, καταβολή, αναζήτηση ή αποδοχή αντικρίσματος, όπως η πληρωμή, η δωρεά ή η χάρη, με σκοπό την αθέμιτη άσκηση επιρροής επί μίας επιχειρηματικής συναλλαγής.

Στην Εταιρεία η διατήρηση υψηλών προτύπων ηθικής, σε συμμόρφωση προς εθνικούς και διεθνείς νόμους, αποτελεί κατευθυντήρια αρχή και διακατέχει όλες τις δραστηριότητες και λειτουργίες.

Στην Εταιρεία δίνεται έμφαση στην αυστηρή εφαρμογή του δικαίου καταπολέμησης της διαφθοράς, θεωρούμε κρίσιμη την προστασία της επιχείρησης και της φήμης της και επιδιώκεται το ανθρώπινο δυναμικό να δρα με τρόπο που να εμφορείται από τις ανωτέρω παραδοχές.

- **Δωροδοκία**

Η δωροδοκία συνίσταται στην απαίτηση, λήψη, προσφορά, υπόσχεση ή παροχή χρημάτων ή άλλου μη οφειλόμενου και αθέμιτου ωφελήματος από ή προς εργαζόμενο της Εταιρείας ή σε Δημόσιο Λειτουργό προκειμένου να εξασφαλιστεί εμπορικό ή προσωπικό πλεονέκτημα.

Απαγορεύεται ρητά η προσφορά ή η υπόσχεση ή η παροχή οποιουδήποτε χρηματικού ή άλλο όφελος σε Δημόσιο Λειτουργό ή άλλο Δημόσιο φορέα ή/και τρίτο, καθώς και η λήψη τέτοιου οφέλους, με σκοπό την εξασφάλιση και διατήρηση εμπορικής συναλλαγής την εξασφάλιση εμπορικού πλεονεκτήματος ή προνομιακής μεταχείρισης. Η απαγόρευση ισχύει και για όλα τα πρόσωπα που ενεργούν για λογαριασμό της Εταιρείας.

- **Απάτη**

Απάτη είναι η πράξη ή παράλειψη προσώπου, το οποίο με σκοπό να αποκομίσει το ίδιο ή τρίτος παράνομο περιουσιακό όφελος, βλάπτει ξένη περιουσία πείθοντας κάποιον σε πράξη, παράλειψη ή ανοχή με την εν γνώσει παράσταση ψευδών γεγονότων σαν αληθινών ή την αθέμιτη απόκρυψη ή παρασιώπηση αληθινών γεγονότων.

Δεν είναι ανεκτή από την Εταιρεία οποιαδήποτε μορφή απάτης καθώς και πράξεις ή παραλείψεις που θα μπορούσαν να την εκθέσουν στον κίνδυνο της απάτης.

- **Προστασία πληροφοριών, προσωπικών δεδομένων και περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας**

- **Εμπιστευτικότητα, προνομιακές πληροφορίες**

Υπάρχει υποχρέωση να τηρείται το απόρρητο αυτών εμπιστευτικών ή προνομιακών πληροφοριών, ενώ η διαχείριση, η επεξεργασία, καθώς και η αποκάλυψή τους πρέπει να γίνεται μόνο προς τις αρμόδιες

αρχές ή τα πρόσωπα που είναι ειδικά εξουσιοδοτημένα και σε κάθε περίπτωση με αυστηρή συμμόρφωση προς τις σχετικές επιταγές της νομοθεσίας.

Κάθε νομικό ή φυσικό πρόσωπο εκτός Εταιρείας που λαμβάνει τέτοιες πληροφορίες, πρέπει να υπογράψει σύμβαση εμπιστευτικότητας (στις περιπτώσεις που αυτό είναι νομικά δυνατό).

- **Προσωπικά δεδομένα**

Η Εταιρεία συμμορφώνεται με όλες τις ισχύουσες διατάξεις περί προστασίας προσωπικών και ευαίσθητων προσωπικών δεδομένων και συνεργάζεται πλήρως σε ενδεχόμενους ελέγχους ή έρευνες, που διεξάγονται τόσο εσωτερικά από αρμόδια στελέχη της Εταιρείας, όσο και από τις δημόσιες αρχές, καθώς και/ ή από ιδιωτικούς φορείς που έχουν αναλάβει το έργο αυτό.

Η Εταιρεία σέβεται την ιδιωτική ζωή των φυσικών προσώπων με τα οποία συναλλάσσεται, (επισκέπτες, πελάτες, εργαζόμενους, υποψηφίους αλλά και πρώην εργαζόμενους) χρησιμοποιεί ήδη τα προσωπικά δεδομένα τους αποκλειστικά για νόμιμους επιχειρηματικούς σκοπούς.

- **Περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας**

Η περιουσία της Εταιρείας, οι εγκαταστάσεις και οι πόροι της (ανθρώπινοι και υλικοί) χρησιμοποιούνται μόνο για τις δραστηριότητες της Εταιρείας και όχι για προσωπικούς λόγους.

- **Υγιής ανταγωνισμός**

Αποτελεί πολιτική της Εταιρείας να επιχειρεί με σθένος και συναίσθηση του δικαίου, να ασκεί ανεξάρτητη εμπορική κρίση στη διεξαγωγή των εργασιών του και να συμμορφώνεται πιστά με τους νόμους που διέπουν τις πρακτικές του εμπορίου και του ανταγωνισμού.

Οι νόμοι του Antitrust και του ανταγωνισμού έχουν σκοπό να προάγουν τη λειτουργία της ελεύθερης αγοράς. Οι νόμοι αυτοί προστατεύουν από τη μη ανταγωνιστική συμπεριφορά που βλάπτει τους καταναλωτές. Επίσης, εξασφαλίζουν την ύπαρξη ενός ισορροπημένου επιχειρηματικού στίβου, που επιτρέπει στις επιχειρήσεις να ανταγωνίζονται δίκαια σε ό,τι αφορά την τιμή, την ποιότητα και την εξυπηρέτηση.

- **Προστασία του περιβάλλοντος**

Η Εταιρεία συμμορφώνεται με όλους τους περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς στοχεύοντας στη βιώσιμη ανάπτυξη σε επίπεδο οικονομικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό. Στο πλαίσιο αυτό έχει υιοθετηθεί Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης, αναφορικά με την οποία η Διοίκηση δεσμεύεται για την εφαρμογή της σε όλα τα επίπεδα, τις εταιρείες και τους τομείς δραστηριοποίησης της Εταιρείας.

➤ **Γραμμή του Κώδικα Δεοντολογίας - Σύστημα παροχής ανώνυμης πληροφόρησης (whistleblowing)**

Η Εταιρεία τελεί σε συμμόρφωση με την Οδηγία 2019/1937 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σχετικά με την προστασία των προσώπων που αναφέρουν παραβιάσεις του δικαίου της Ένωσης.

Με σεβασμό στα θεμελιώδη δικαιώματα της ελευθερίας έκφρασης και πληροφόρησης, της προστασίας των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα, της επιχειρηματικής ελευθερίας και χρηστής διοίκησης, της προστασίας του καταναλωτή, της δημόσιας υγείας και του περιβάλλοντος και με σκοπό τη διασφάλιση υψηλού επιπέδου προστασίας των προσώπων, που αναφέρουν παραβιάσεις του δικαίου και του νόμου, η Εταιρεία καθιερώνει τη Γραμμή του Κώδικα Δεοντολογίας - Σύστημα παροχής ανώνυμης πληροφόρησης (whistleblowing). Πρόκειται για ένα σύστημα με εσωτερικούς διαύλους αναφορών και διαδικασίες παρακολούθησης αναφορών σχετικά με παραβιάσεις:

- Ασφάλειας και συμμόρφωσης προϊόντων,
- Προστασίας του περιβάλλοντος,
- Ασφάλειας των τροφίμων,
- Προστασίας δημόσιας υγείας,
- Προστασίας των καταναλωτών,
- Προστασίας της ιδιωτικής ζωής και των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα,
- Κανόνων και διατάξεων φορολογικής νομοθεσίας εταιρειών.

Η Γραμμή του Κώδικα Δεοντολογίας - Σύστημα παροχής ανώνυμης πληροφόρησης (whistleblowing), τηρώντας τα κριτήρια της αμεροληψίας και ανεξαρτησίας, ορίζει ως αρμόδιο πρόσωπο για την παραλαβή και διαχείριση των αναφορών τον Διευθυντή Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας.

Οι σχετικές αναφορές μπορούν να υποβληθούν μέσω των ακόλουθων εναλλακτικών διαύλων:

- Με αποστολή ηλεκτρονικού μηνύματος (email) στο ηλεκτρονικό ταχυδρομείο codeofconduct@fourlis.com ή τηλεφωνική αναφορά στη γραμμή του Κώδικα Δεοντολογίας του Ομίλου – 2106293010.
- Με αίτημα για προσωπική συνάντηση (δια ζώσης ή με τηλεδιάσκεψη) με τον Διευθυντή Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας, εντός εύλογου χρονικού διαστήματος από την ημερομηνία του αιτήματος. Το αίτημα υποβάλλεται γραπτώς ή τηλεφωνικώς στη Γραμμή του Κώδικα Δεοντολογίας 2106293010.

Κανονισμός Λειτουργίας

Η Εταιρεία διαθέτει Κανονισμό Λειτουργίας σύμφωνα με το άρθρο 14 του Ν.4706/2020 ο οποίος περιλαμβάνει:

- Την οργανωτική δομή, τα αντικείμενα των μονάδων, των επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου ή άλλων διαρκών επιτροπών καθώς και τα καθήκοντα των επικεφαλής τους και τις γραμμές αναφοράς τους.

- Την αναφορά των κύριων χαρακτηριστικών του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) που περιλαμβάνει τη μονάδα εσωτερικού ελέγχου, τη διαχείριση κινδύνων και την κανονιστική συμμόρφωση.
- Τη διαδικασία πρόσληψης των ανώτατων διευθυντικών στελεχών και αξιολόγησης της απόδοσής τους.
- Τη διαδικασία συμμόρφωσης των προσώπων που ασκούν διευθυντικά καθήκοντα και των προσώπων που έχουν στενούς δεσμούς με αυτά, με τις υποχρεώσεις του άρθρου 19 του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014.
- Τη διαδικασία γνωστοποίησης τυχόν ύπαρξης σχέσης εξάρτησης των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των προσώπων που έχουν στενούς δεσμούς με τα πρόσωπα αυτά.
- Τη διαδικασία συμμόρφωσης με τις υποχρεώσεις που απορρέουν από το νόμο σχετικά με τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.
- Τις πολιτικές και διαδικασίες πρόληψης και αντιμετώπισης καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων.
- Τις πολιτικές και διαδικασίες συμμόρφωσης της Εταιρείας με τις νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις που ρυθμίζουν την οργάνωση και λειτουργία της καθώς και τις δραστηριότητές της.
- Τη διαδικασία που διαθέτει η Εταιρεία για τη διαχείριση προνομιακών πληροφοριών και την ορθή ενημέρωση του κοινού, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014.
- Την πολιτική και τη διαδικασία για τη διενέργεια περιοδικής αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ), από πρόσωπα που διαθέτουν σχετική επαγγελματική εμπειρία και δεν έχουν σχέσεις εξάρτησης.
- Την πολιτική εκπαίδευσης των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, των διευθυντικών στελεχών καθώς και των λοιπών στελεχών της Εταιρείας, ιδίως όσων εμπλέκονται στον εσωτερικό έλεγχο, τη διαχείριση κινδύνων, την κανονιστική συμμόρφωση και τα πληροφοριακά συστήματα.
- Την πολιτική βιώσιμης ανάπτυξης που ακολουθεί η Εταιρεία.

Ο Κανονισμός Λειτουργίας της Εταιρείας και κάθε τροποποίησή του εκδίδονται και εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Περίληψη του Κανονισμού Λειτουργίας περιλαμβάνεται στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας.

Σύστημα Διαχείρισης Κινδύνων

Η διαχείριση κινδύνων έχει ως προϋπόθεση τον καθορισμό αντικειμενικών σκοπών βάσει των οποίων αναγνωρίζονται τα σημαντικότερα γεγονότα που μπορούν να επηρεάσουν την Εταιρεία, αξιολογούνται οι σχετικοί κίνδυνοι και αποφασίζεται η απόκριση της Εταιρείας σε αυτούς.

Η επάρκεια του Συστήματος Διαχείρισης Κινδύνων βασίζεται:

- Στη φύση και έκταση των κινδύνων που αντιμετωπίζει,
- Στην έκταση και τις κατηγορίες κινδύνων που το Διοικητικό Συμβούλιο κρίνει πως βρίσκονται σε όρια αποδεκτά για την Εταιρεία,

- Στην πιθανότητα υλοποίησης των κινδύνων,
- Στην ικανότητα της Εταιρείας να μειώσει την επίπτωση των κινδύνων που τελικώς υλοποιούνται,
- Στο κόστος λειτουργίας συγκεκριμένων ασφαλιστικών δικλείδων, σε σχέση με το όφελος από τη διαχείριση των κινδύνων.

Η διαχείριση κινδύνων είναι μια διαδικασία που:

- πραγματοποιείται από τα διευθυντικά στελέχη και τους λοιπούς εργαζόμενους της Εταιρείας.
- έχει σχεδιαστεί με σκοπό να αναγνωριστούν δυνητικά γεγονότα που μπορεί να επηρεάσουν την Εταιρεία.
- διαχειρίζεται τους κινδύνους στα πλαίσια ανάληψης κινδύνων που καθορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, προκειμένου να υπάρχει εύλογη βεβαιότητα σχετικά με την επίτευξη των στόχων της Εταιρείας.

Η μεθοδολογία που ακολουθείται για τη διαχείριση κινδύνων διακρίνεται σε τέσσερις φάσεις:

- Καθορισμός αντικειμενικών στόχων: Οι στόχοι της Εταιρείας καθορίζονται σε στρατηγικό επίπεδο, σε συνεργασία με τη Διοίκηση. Η Εταιρεία αντιμετωπίζει ποικίλους κινδύνους από εξωτερικές και εσωτερικές πηγές. Ο καθορισμός σαφών στόχων είναι η αναγκαία προϋπόθεση για την αποτελεσματική αναγνώριση, αξιολόγηση και αντιμετώπιση κινδύνων/ γεγονότων. Οι στόχοι της Εταιρείας, ευθυγραμμίζονται με τη την άποψη της Διοίκησης για την ανάληψη κινδύνων.
- Αναγνώριση κινδύνου: Η αναγνώριση κινδύνων βασίζεται στη συσσωρευμένη γνώση και εμπειρία της Διοίκησης, των εργαζόμενων και άλλων φορέων της Εταιρείας και διενεργείται μέσω δομημένων συζητήσεων. Κάθε ομάδα εργασίας έχει έναν συντονιστή που οδηγεί τη συζήτηση σχετικά με τους κινδύνους που μπορούν να επηρεάσουν την επίτευξη των στόχων της Εταιρείας.
- Αξιολόγηση κινδύνου: Η πιθανότητα του κινδύνου αξιολογείται με βάση τις ακόλουθες προσεγγίσεις ανάλογα με το αν ο κίνδυνος είναι επαναλαμβανόμενος ή όχι: α) για τους επαναλαμβανόμενους κινδύνους, η συχνότητα εκδήλωσής τους κατά τη διάρκεια του έτους, β) για συνεχείς κινδύνους ή κινδύνους που χαρακτηρίζονται από ένα περιστατικό, η πιθανότητα εμφάνισης του κινδύνου σε μια δεδομένη χρονική περίοδο. Για την αξιολόγηση των επιπτώσεων ενός κινδύνου, εξετάζεται ο αντίκτυπος που θα έχει στα περιουσιακά στοιχεία και τους πόρους της Εταιρείας και του Ομίλου. Οι επιπτώσεις μπορεί να είναι: α) χρηματοοικονομικές (απώλεια εσόδων, μείωση των κερδών, πτώση της απόδοσης των επενδυμένων κεφαλαίων), β) εμπορικές (απώλεια πελατείας ή συμβάσεων, μείωση της ικανοποίησης του πελάτη), γ) ανθρώπινες και κοινωνικές (ζημίες στη σωματική ακεραιότητα, υποβάθμιση του κοινωνικού κλίματος, τις απαιτήσεις αστικής ευθύνης), δ) στην εικόνα και τη φήμη των της Εταιρείας που λαμβάνονται υπόψη από όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη (πελάτες, προμηθευτές, ρυθμιστικές αρχές, ευρύ κοινό).
- Απόκριση στον κίνδυνο: Ύστερα από αξιολόγηση των σχετικών κινδύνων, η Διοίκηση καθορίζει τον τρόπο αντίδρασης της Εταιρείας. Κατά τη διαδικασία αυτή, η Εταιρεία εξετάζει το σχετικό κόστος και τα οφέλη των επιλογών ανταπόκρισης στους κινδύνους, λαμβάνοντας υπόψη τα μετρήσιμα άμεσα και έμμεσα κόστη που συνδέονται με την απόκριση στον κίνδυνο. Επίσης, λαμβάνεται υπόψη το

κόστος ευκαιρίας που συνδέεται με τη χρήση των πόρων που θα απασχοληθούν για την απόκριση στον κίνδυνο.

Η Εταιρεία για τη διαχείριση των κινδύνων της χρησιμοποιεί μεθοδολογία διαχείρισης κινδύνων (Enterprise Risk Management Methodology) η οποία ακολουθεί το COSO Framework.

Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ)

Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) της Εταιρείας, περιλαμβάνει το σύνολο των πολιτικών, διαδικασιών, καθηκόντων, συμπεριφορών και άλλων στοιχείων που τη χαρακτηρίζουν, τα οποία τίθενται σε εφαρμογή από το Διοικητικό Συμβούλιο, τη Διοίκηση και τους λοιπούς εργαζόμενους της και έχουν ως στόχους:

- Τη συνεπή υλοποίηση της επιχειρησιακής στρατηγικής με την αποτελεσματική χρήση των διαθέσιμων πόρων.
- Την αναγνώριση και διαχείριση των ουσιωδών κινδύνων που συνδέονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα και λειτουργία της Εταιρείας.
- Την αποτελεσματική λειτουργία της μονάδας εσωτερικού ελέγχου.
- Τη διασφάλιση της πληρότητας και της αξιοπιστίας των στοιχείων και πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή και έγκαιρο προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής κατάστασης της Εταιρείας και την κατάρτιση αξιόπιστων οικονομικών καταστάσεων καθώς και της μη χρηματοοικονομικής κατάστασης,
- Τη συμμόρφωση με το κανονιστικό και νομοθετικό πλαίσιο καθώς και τους εσωτερικούς κανονισμούς που διέπουν την Εταιρεία.

Η Εταιρεία διαθέτει τα εξής βασικά χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ):

- Κώδικα Δεοντολογίας και διαδικασίες παρακολούθησης της εφαρμογής του.
- Εγκεκριμένο οργανόγραμμα σε πλήρη ανάπτυξη, για όλα τα επίπεδα ιεραρχίας και με διάκριση των λειτουργιών σε κύριες και δευτερεύουσες, στο οποίο με σαφήνεια προσδιορίζεται η περιοχή ευθύνης ανά τομέα/ τμήμα.
- Σύνθεση και λειτουργία της Επιτροπής Ελέγχου.
- Οργανωτική διάρθρωση και λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου.
- Περιγραφή του στρατηγικού σχεδιασμού, διαδικασία ανάπτυξης αυτού και υλοποίησής του.
- Μακροχρόνιος και βραχυχρόνιος προγραμματισμός δράσης ανά σημαντική δραστηριότητα, με αντίστοιχο απολογισμό και επισήμανση των αποκλίσεων σε περιοδική βάση καθώς και αιτιολόγηση αυτών.
- Πλήρες και ενήμερο καταστατικό όπου προσδιορίζονται και αποτυπώνονται με σαφήνεια το αντικείμενο εκμετάλλευσης, εργασίας και οι κύριοι σκοποί της Εταιρείας.
- Περιγραφή καθηκόντων των διευθύνσεων, τμημάτων και περιγραμμάτων θέσεων εργασίας.
- Καταγραφή πολιτικών και διαδικασιών σημαντικών λειτουργιών της Εταιρείας και εντοπισμός δικλείδων ασφαλείας.
- Διαδικασίες συμμόρφωσης με το ισχύον θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο (Κανονιστική

Συμμόρφωση).

- Διαδικασίες αξιολόγησης και διαχείρισης κινδύνων.
- Διαδικασίες για την πληρότητα και αξιοπιστία της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.
- Διαδικασίες πρόσληψης, επιμόρφωσης, ανάθεσης αρμοδιοτήτων, στοχοθεσίας και αξιολόγησης της απόδοσης των στελεχών.
- Διαδικασίες για την ασφάλεια, επάρκεια και αξιοπιστία των πληροφοριακών συστημάτων.
- Διαδικασίες διασφάλισης προσωπικού και περιουσιακών στοιχείων.
- Περιγραφή γραμμών αναφοράς και διαύλων επικοινωνίας εντός και εκτός της Εταιρείας.
- Μηχανισμός παρακολούθησης και αξιολόγησης της αποδοτικότητας και αποτελεσματικότητας των διαδικασιών.
- Διαδικασία περιοδικής αξιολόγησης της επάρκειας και της αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ από ανεξάρτητο αξιολογητή, επικοινωνία αποτελεσμάτων και κατάρτιση πλάνου θεραπείας αδυναμιών.
- Πολιτικές για το σύστημα περιβαλλοντικής διαχείρισης και άλλων περιβαλλοντικών, κοινωνικών και σχετικών με τη διακυβέρνηση θεμάτων (ESG factors).

Οι επιχειρηματικοί στόχοι, η εσωτερική οργάνωση και το περιβάλλον στο οποίο λειτουργεί η Εταιρεία μεταβάλλονται διαρκώς. Ως αποτέλεσμα, μεταβάλλονται και οι κίνδυνοι που αυτή αντιμετωπίζει. Συνεπώς, ένα επαρκές και αποτελεσματικό Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) προϋποθέτει την περιοδική επαναξιολόγηση της φύσης και του εύρους των κινδύνων στους οποίους εκτίθεται. Σε κάθε περίπτωση πάντως σκοπό δεν αποτελεί η εξάλειψη (η οποία είναι ανέφικτη), αλλά η διαχείριση αυτών των κινδύνων σε επιθυμητό για την Εταιρεία πλαίσιο.

Υπάρχουν 5 βασικά συστατικά στοιχεία του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ):

- το περιβάλλον ελέγχου,
- η αξιολόγηση κινδύνων,
- οι δικλείδες ασφαλείας,
- η πληροφόρηση και επικοινωνία,
- η παρακολούθηση.

Περιβάλλον Ελέγχου (Control Environment)

Το περιβάλλον ελέγχου αποτελεί το θεμέλιο του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) που εφαρμόζει η Εταιρεία. Επηρεάζει τον τρόπο κατάρτισης επιχειρηματικών στρατηγικών και στόχων, τη δομή των εταιρικών διεργασιών καθώς και τη διαδικασία αναγνώρισης, αξιολόγησης και συνολικής διαχείρισης των επιχειρηματικών κινδύνων. Επηρεάζει επίσης το σχεδιασμό και τη λειτουργία των δικλείδων ασφαλείας, των συστημάτων πληροφόρησης & επικοινωνίας καθώς και των μηχανισμών παρακολούθησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ).

Το περιβάλλον ελέγχου είναι ουσιαστικά το άθροισμα πολλών επιμέρους στοιχείων που καθορίζουν τη συνολική οργάνωση και τρόπο διοίκησης και λειτουργίας της Εταιρείας.

Αξιολόγηση Κινδύνων (Risk Assessment)

Η επάρκεια και αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) της Εταιρείας βασίζεται:

α) στη φύση και έκταση των κινδύνων που αντιμετωπίζει, β) στην έκταση και τις κατηγορίες κινδύνων που το Διοικητικό Συμβούλιο κρίνει ως αποδεκτά προς ανάληψη, γ) στην πιθανότητα υλοποίησης των ανωτέρω κινδύνων, δ) στην ικανότητα της Εταιρείας να μειώσει την επίπτωση των κινδύνων που τελικώς υλοποιούνται και ε) στο κόστος λειτουργίας συγκεκριμένων δικλείδων ασφαλείας, σε σχέση με το όφελος από τη διαχείριση των κινδύνων.

Η αξιολόγηση κινδύνων έχει ως προϋπόθεση τον καθορισμό αντικειμενικών σκοπών. Με βάση αυτούς, θα πρέπει να αναγνωρίζονται τα σημαντικά γεγονότα που μπορούν να τους επηρεάσουν, να αξιολογηθούν οι σχετικοί κίνδυνοι και να αποφασιστεί η απόκριση της Εταιρείας σε αυτούς.

Δικλείδες Ασφαλείας (Control Activities)

Οι δικλείδες ασφαλείας είναι οι πολιτικές, οι διαδικασίες, οι τεχνικές και οι μηχανισμοί οι οποίοι τίθενται σε λειτουργία προκειμένου να διασφαλιστεί ότι υλοποιούνται οι αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου σχετικά με τη διαχείριση των κινδύνων που απειλούν την επίτευξη των αντικειμενικών σκοπών της Εταιρείας. Αφορούν στο σύνολο της Εταιρείας και εκτελούνται από τα στελέχη όλων των βαθμίδων (Διοικητικό Συμβούλιο, Διοίκηση, λοιπούς εργαζόμενους) και σε όλες τις εταιρικές εργασίες.

Οι δικλείδες ασφαλείας αποτελούνται από πολλές κατηγορίες ενεργειών που ποικίλουν σε κόστος και βαθμό αποτελεσματικότητας, αναλόγως των συνθηκών. Περιλαμβάνουν εγκρίσεις, εξουσιοδοτήσεις, επιβεβαιώσεις, επισκοπήσεις της λειτουργικής απόδοσης, ασφάλεια περιουσιακών στοιχείων. Αποτελούν μέρος των καθημερινών εργασιών των εργαζόμενων και ενσωματώνονται στις εταιρικές πολιτικές και διαδικασίες, οι οποίες θα πρέπει να επισκοπούνται περιοδικά προκειμένου να είναι καταλλήλως επικαιροποιημένες.

Κάθε εφαρμοζόμενη δικλείδα ασφαλείας να συνδέεται με την ύπαρξη σχετικού κινδύνου, καθώς σε διαφορετική περίπτωση η λειτουργία της επιβαρύνει την εταιρεία με κόστος (άμεσο ή έμμεσο), χωρίς την πρόσδοση οφέλους ως προς την επίτευξη των επιχειρηματικών σκοπών της. Κατά την επιλογή μεταξύ πιθανών εναλλακτικών δικλείδων ασφαλείας για την κάλυψη κάποιου κινδύνου, λαμβάνεται υπόψη η σχέση κόστους – ωφέλειας.

Πληροφόρηση & Επικοινωνία (Information & Communication)

Στοιχείο του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) αποτελεί ο τρόπος με τον οποίο η Εταιρεία διασφαλίζει την αναγνώριση, συγκέντρωση και επικοινωνία της πληροφόρησης, σε τέτοιο χρόνο και τρόπο που να επιτρέπουν στα διάφορα στελέχη της να επιτελούν τις αρμοδιότητές τους. Η ροή αυτή μπορεί να είναι προς όλες τις κατευθύνσεις, εντός (από πάνω προς τα κάτω, από κάτω προς τα πάνω, οριζόντια) και εκτός της Εταιρείας.

Παρακολούθηση (Monitoring)

Η παρακολούθηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) της Εταιρείας έγκειται στην συνεχή αξιολόγηση της ύπαρξης και της λειτουργίας των συστατικών στοιχείων του πλαισίου εσωτερικού ελέγχου. Αυτό επιτυγχάνεται μέσω συνδυασμού διαρκών εποπτικών δραστηριοτήτων αλλά και μεμονωμένων αξιολογήσεων. Οι εντοπιζόμενες ανεπάρκειες του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου να γνωστοποιούνται στις ανώτερες βαθμίδες της Εταιρείας, ενώ οι πιο σημαντικές εξ' αυτών στην ανώτατη

Διοίκηση και στο Διοικητικό Συμβούλιο.

Περιοδική αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ)

Η περιοδική αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) διενεργείται ιδίως ως προς την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σε ατομική και ενοποιημένη βάση, ως προς τη διαχείριση των κινδύνων και ως προς την κανονιστική συμμόρφωση, σύμφωνα με αναγνωρισμένα πρότυπα αξιολόγησης και του εσωτερικού ελέγχου, καθώς και της εφαρμογής των διατάξεων περί εταιρικής διακυβέρνησης του ισχύοντος νομικού πλαισίου. Η αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου πραγματοποιείται από ανεξάρτητο πρόσωπο που διαθέτει αποδεδειγμένη σχετική επαγγελματική εμπειρία, σύμφωνα με τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές (ενδεικτικά τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα, το Πλαίσιο των Διεθνών Επαγγελματικών Προτύπων για τον Εσωτερικό Έλεγχο και του Πλαίσιο Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Επιτροπής COSO).

Σύστημα Κανονιστικής Συμμόρφωσης

Κύρια αποστολή της κανονιστικής συμμόρφωσης είναι η θέσπιση και εφαρμογή κατάλληλων και επικαιροποιημένων πολιτικών και διαδικασιών, με σκοπό να επιτυγχάνεται έγκαιρα η πλήρης και διαρκής συμμόρφωση της Εταιρείας προς το εκάστοτε ισχύον θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο και να υφίσταται ανά πάσα στιγμή πλήρης εικόνα για το βαθμό επίτευξης του σκοπού αυτού. Για τη θέσπιση των σχετικών πολιτικών και διαδικασιών έχει αξιολογηθεί η πολυπλοκότητα και η φύση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων της ανάπτυξης και της προώθησης των νέων προϊόντων και των επιχειρηματικών πρακτικών.

Στην Εταιρεία υφίσταται Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης με κύρια αποστολή τη διασφάλιση της συμμόρφωσης της Εταιρείας με το ισχύον θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο, που διέπει τις επιχειρηματικές δραστηριότητες και τη λειτουργία του. Για το λόγο αυτό, η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης παρακολουθεί και αναλύει τις εξελίξεις και τροποποιήσεις του θεσμικού και κανονιστικού πλαισίου και διενεργεί αναλύσεις επιπτώσεων/ αποκλίσεων. Βάσει αυτών των αναλύσεων, η Διεύθυνση Κανονιστικής Συμμόρφωσης διατυπώνει προτάσεις και σχέδια δράσης /ενέργειες.

Συγκεκριμένα, η Εταιρεία οφείλει να συμμορφώνεται τουλάχιστον με το κάτωθι πλαίσιο:

- Εταιρική νομοθεσία και νομοθεσία Εταιρικής Διακυβέρνησης (π.χ. Ν. 4548/2018, Ν. 4706/2020, Ν. 4449/2017, Απόφαση ΕΚ 1.891/2020, ΕΚΕΔ)
- Χρηματιστηριακό θεσμικό και εποπτικό πλαίσιο (π.χ. Ν. 4443/2016, Ν. 3556/2007, Απόφαση ΕΚ 3/347/2005, Εγκύκλιος ΕΚ 33/3.7.2007, 25/17.07.2008 του Δ.Σ. του Χ.Α, Κανονισμός ΧΑ)
- Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 596/2014 (MAR) και λοιπές διατάξεις του εθνικού και ευρωπαϊκού ρυθμιστικού πλαισίου αναφορικά με την κατάχρηση προνομιακών πληροφοριών και χειραγώγηση της αγοράς
- Ευρωπαϊκή και εθνική νομοθεσία σχετικά με τις προδιαγραφές των προϊόντων

— Ευρωπαϊκή και εθνική νομοθεσία σχετικά με την προστασία προσωπικών δεδομένων, προστασία πληροφοριών, εμπιστευτικότητα

— Λοιπό θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο.

Το θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο προς με το οποίο συμμορφώνεται η Εταιρεία και το οποίο εποπτεύεται από τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης αναλύεται λεπτομερώς στον Κανονισμό Λειτουργίας. Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης είναι ανεξάρτητη και έχει λειτουργική αναφορά στο Διοικητικό Συμβούλιο και διοικητική αναφορά στον Διευθύνοντα Σύμβουλο.

Πολιτική Δέουσας Επιμέλειας Αποδοχής Προμηθευτών

Η δέουσα επιμέλεια είναι η διαδικασία ελέγχου ενός φυσικού ή νομικού προσώπου πριν από την υπογραφή ενός συμβολαίου ή μιας οικονομικής συμφωνίας. Χρησιμοποιείται συνήθως κατά τις συγχωνεύσεις, αλλά και τις συμφωνηθείσες ή τις επιθετικές εξαγορές εταιρειών.

Η Εταιρεία κρίνει αναγκαίο όλοι οι εξωτερικοί συνεργάτες, στους οποίους έχουν ανατεθεί υπηρεσίες ή εργασίες σε μορφή εξωτερικής ανάθεσης, να τηρούν υψηλό επίπεδο ακεραιότητας και νομιμότητας, όταν λειτουργούν για λογαριασμό της. Προς τον σκοπό αυτό, η Εταιρεία εφαρμόζει έλεγχο της νομιμότητας και ακεραιότητας των εξωτερικών συνεργατών της. Ο έλεγχος αυτός αναλύεται σε τρία διακριτά στάδια.

Προσυμβατικό στάδιο

Κάθε εξωτερικός συνεργάτης καλείται να παρέχει στην Εταιρεία συγκεκριμένα έγγραφα και πληροφορίες πριν από την υπογραφή της σύμβασης συνεργασίας (π.χ. νομιμοποιητικά έγγραφα για νομικά πρόσωπα, έγγραφα εξακρίβωσης ταυτότητας για φυσικά πρόσωπα, οικονομικές καταστάσεις). Στο στάδιο αυτό καταβάλλεται κάθε δυνατή προσπάθεια αξιολόγησης του πιθανού εξωτερικού συνεργάτη και κυρίως γίνεται προσπάθεια εντοπισμού, αξιολόγησης και διαχείρισης πιθανών κινδύνων και καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων. Τα έγγραφα και οι πληροφορίες, που συγκεντρώνονται, ελέγχονται από τον Διευθυντή Κανονιστικής Συμμόρφωσης, ο οποίος, ανάλογα με το πόρισμα του ελέγχου που διενεργεί, εισηγείται προς τον αρμόδιο Διευθυντή την έγκριση της συνεργασίας και την κατάρτιση των σχετικών συμβατικών εγγράφων ή την απόρριψη της πιθανής συνεργασίας.

Συμβατικό στάδιο

Κατά το στάδιο αυτό γίνεται η κατάρτιση των συμβατικών κειμένων με βάση τις απαιτήσεις που επιβάλλει η φύση της κάθε συνεργασίας, το σχετικό θεσμικό πλαίσιο, που τυχόν υφίσταται και τους περιορισμούς που προβλέπονται από εσωτερικές πολιτικές της Εταιρείας. Αφού συνταχθούν τα συμβατικά κείμενα και εγκριθούν από τα αρμόδια στελέχη, ακολουθεί το στάδιο της υπογραφής αυτών και της θέσης αυτών σε εφαρμογή με την έναρξη παροχής των προβλεπόμενων υπηρεσιών.

Κατά την παροχή υπηρεσιών / Μετασυμβατικό στάδιο

Όλες οι εξωτερικοί συνεργασίες ελέγχονται διαρκώς για πιθανούς κινδύνους κατά την εκτέλεσή τους. Ανάλογα με τη χρονική διάρκεια της κάθε συνεργασίας, προβλέπονται συγκεκριμένα χρονικά σημεία στα

οποία η παροχή των υπηρεσιών αξιολογείται και επανελέγχεται τόσο ο εξωτερικός συνεργάτης, ώστε να διαπιστωθεί ότι δεν έχει αλλάξει κάτι από όσα διαπιστώθηκαν στο προσυμβατικό στάδιο αξιολόγησής του κι αν χρειάζεται να γίνει επικαιροποίηση των πληροφοριών του, όσο και το επίπεδο των προσφερόμενων υπηρεσιών, ώστε να διαπιστωθεί αν ανταποκρίνονται σε όσα έχουν συμφωνηθεί κι αν τελικά προκύπτει το αναμενόμενο αποτέλεσμα.

Αν διαπιστωθεί η ανάγκη να γίνει διακοπή της συνεργασίας για οποιοδήποτε λόγο, εξετάζονται οι προβλέψεις της σχετικής σύμβασης αναφορικά με το θέμα της καταγγελίας και καταβάλλεται κάθε δυνατή προσπάθεια, ώστε οι συνέπειες μιας τέτοιας καταγγελίας ως προς όλα τα συμβαλλόμενα μέρη να είναι οι προβλεπόμενες, χωρίς να υπάρξει έκθεση της Εταιρείας σε κάποιο κίνδυνο. Περαιτέρω, ανάλογα με τη φύση των υπηρεσιών που αφορούσε η καταγγελθείσα σύμβαση και τις ανάγκες της Εταιρείας, γίνεται αναζήτηση νέου εξωτερικού συνεργάτη για τις υπηρεσίες αυτές.

Η Εταιρεία τηρεί μητρώο εξωτερικών συνεργατών, καθώς και αρχείο των συμβάσεων εξωτερικής ανάθεσης, που έχει καταρτίσει κι όλων των εγγράφων που συγκεντρώθηκαν και αξιολογήθηκαν για τους υφιστάμενους συνεργάτες, συμμορφούμενη πάντα με τις προβλέψεις της ισχύουσας νομοθεσίας σχετικά με την προστασία των πληροφοριών και των προσωπικών δεδομένων.

Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου λειτουργεί σύμφωνα με τα άρθρα 15 και 16 του ν.4706/2020, τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που οικειοθελώς έχει υιοθετήσει η Εταιρεία (<http://www.helex.gr/el/esed>) και των διατάξεων του Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας. Η λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου περιγράφεται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου (Audit Committee Charter) που εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και αναρτάται στον ιστότοπο της Εταιρείας (<http://www.trade-estates.com>).

Οι αρμοδιότητες της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου περιλαμβάνουν την παρακολούθηση, έλεγχο και αξιολόγηση:

- της εφαρμογής του Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας 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.
- των μηχανισμών διασφάλισης ποιότητας,
- των μηχανισμών εταιρικής διακυβέρνησης,
- την τήρηση των δεσμεύσεων που περιέχονται σε ενημερωτικά δελτία και τα επιχειρηματικά σχέδια της Εταιρείας σχετικά με τη χρήση των κεφαλαίων που αντλήθηκαν από τη ρυθμιζόμενη αγορά.
- της νομιμότητας των αμοιβών και πάσης φύσεως παροχών προς τα μέλη της διοικήσεως αναφορικά με τις αποφάσεις των αρμοδίων οργάνων της εταιρείας.
- των σχέσεων και συναλλαγών της εταιρείας με τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες, όπως ισχύει με βάση την παράγραφο 2 του άρθρου 99 του Ν.4548/2018.

Στην ευθύνη της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου περιλαμβάνονται και τα κάτωθι:

- η παροχή διασφάλισης ότι οι διαδικασίες αναγνώρισης και διαχείρισης κινδύνων που εφαρμόζονται από τη Διοίκηση είναι επαρκείς,
- η παροχή διασφάλισης ως προς την αποτελεσματικότητα του συστήματος εσωτερικού ελέγχου,
- η παροχή διασφάλισης ως προς την ποιότητα και την αξιοπιστία της παρεχόμενης πληροφόρησης από τη Διοίκηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικά με το σύστημα εσωτερικού ελέγχου.

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου αποτελεί διακριτά την 3η γραμμή άμυνας της Εταιρείας και είναι ανεξάρτητη από τις υπόλοιπες οργανωτικές μονάδες της Εταιρείας (IIA – The Three Lines Model).

Ο επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έπειτα από πρόταση της Επιτροπής Ελέγχου, είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης εργαζόμενος, προσωπικά και λειτουργικά ανεξάρτητος και αντικειμενικός κατά την άσκηση των καθηκόντων του και διαθέτει τις κατάλληλες γνώσεις και σχετική επαγγελματική εμπειρία. Υπάγεται διοικητικά στον Διευθύνοντα Σύμβουλο και λειτουργικά στην Επιτροπή Ελέγχου.

Ο επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου υποβάλλει στην Επιτροπή Ελέγχου το ετήσιο πρόγραμμα ελέγχων και τις απαιτήσεις των απαραίτητων πόρων, καθώς και τις επιπτώσεις περιορισμού των πόρων ή του ελεγκτικού έργου της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου εν γένει. Το ετήσιο πρόγραμμα ελέγχων καταρτίζεται με βάση την αξιολόγηση των κινδύνων της Εταιρείας αφού προηγουμένως ληφθεί υπόψη η γνώμη της Επιτροπής Ελέγχου.

Ο επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου παρίσταται στις γενικές συνελεύσεις των μετόχων.

Για τις περιοχές αρμοδιότητάς της, η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου συντάσσει εκθέσεις προς τις ελεγχόμενες μονάδες με τυχόν ευρήματα, τους κινδύνους που απορρέουν από αυτά και τις προτάσεις βελτίωσης εάν υπάρχουν.

Οι εκθέσεις αυτές μετά την ενσωμάτωση των σχετικών απόψεων από τις ελεγχόμενες μονάδες, τις συμφωνημένες δράσεις εάν υπάρχουν ή την αποδοχή του κινδύνου της μη ανάληψης δράσης από αυτές, τους περιορισμούς στο εύρος του ελέγχου της εάν υπάρχουν, τις τελικές προτάσεις εσωτερικού ελέγχου και τα αποτελέσματα της ανταπόκρισης των ελεγχόμενων μονάδων της Εταιρείας στις προτάσεις της, υποβάλλονται ανά τρίμηνο στην Επιτροπή Ελέγχου. Επίσης, η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου εφαρμόζει περιοδική επιβεβαίωση (follow-up) του βαθμού υλοποίησης των συμφωνημένων ενεργειών και ενημερώνει σχετικά την Επιτροπή Ελέγχου. Επιπλέον, η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου υποβάλει κάθε τρεις (3) τουλάχιστον μήνες στην Επιτροπή Ελέγχου αναφορές, στις οποίες περιλαμβάνονται τα σημαντικότερα θέματα και οι προτάσεις της σχετικά με τα παραπάνω καθήκοντά της, τις οποίες η Επιτροπή Ελέγχου παρουσιάζει και υποβάλλει μαζί με τις παρατηρήσεις της στο Διοικητικό Συμβούλιο. Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου έχει την ευθύνη της απόλυτης διαφύλαξης του απόρρητου των στοιχείων και της εν γένει εχεμύθειας.

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου συνεργάζεται και συντονίζει τις εργασίες της με άλλες οργανωτικές μονάδες της Εταιρείας που αποτελούν την πρώτη και δεύτερη γραμμή άμυνας και έχουν παρόμοιους σκοπούς διασφάλισης (π.χ. Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης, Οικονομική Διεύθυνση

Προγραμματισμού και Ελέγχου) με σκοπό την αποτελεσματική και αποδοτική κάλυψη όλων των περιοχών ελεγκτικού ενδιαφέροντος (λειτουργικών, χρηματοοικονομικών, συμμόρφωσης), χωρίς αλληλοεπικαλύψεις μεταξύ τους.

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, κατόπιν αιτήματος της Διοίκησης, είναι δυνατόν να παρέχει συμβουλευτικές υπηρεσίες σε θέματα όπως: αξιολόγηση διαδικασιών, πληροφοριακών συστημάτων ώστε αυτά να είναι σύμφωνα με τα συστήματα Εσωτερικού Ελέγχου. Η ανάληψη συμβουλευτικών έργων εγκρίνεται από την Επιτροπή Ελέγχου και το είδος και η διάρκεια τους δε θα πρέπει να παρεμποδίζουν την αντικειμενικότητα και ανεξαρτησία των Εσωτερικών Ελεγκτών.

Σε περίπτωση που στις θυγατρικές λειτουργούν ξεχωριστές Μονάδες Εσωτερικού Ελέγχου, η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου της μητρικής μεριμνά για την ομοιόμορφη ανάπτυξη και εφαρμογή του εσωτερικού ελέγχου στις εταιρείες του Ομίλου.

Ο επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου παρέχει εγγράφως οποιαδήποτε πληροφορία ζητηθεί από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, συνεργάζεται με αυτήν και διευκολύνει με κάθε δυνατό τρόπο το έργο της παρακολούθησης, του ελέγχου και της εποπτείας από αυτήν.

Μονάδα Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων

Η Μονάδα Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων μεριμνά για την:

- άμεση, ακριβή και ισότιμη πληροφόρηση των μετόχων καθώς και την υποστήριξή τους, όσον αφορά την άσκηση των δικαιωμάτων τους με βάση την ισχύουσα νομοθεσία και το Καταστατικό της Εταιρείας,
- διανομή μερισμάτων και δωρεάν μετοχών, τις πράξεις έκδοσης νέων μετοχών με καταβολή μετρητών, την ανταλλαγή μετοχών, τη χρονική περίοδο άσκησης των σχετικών δικαιωμάτων προτίμησης ή τις μεταβολές στα αρχικά χρονικά περιθώρια, όπως η επέκταση του χρόνου άσκησης των δικαιωμάτων,
- παροχή πληροφοριών σχετικά με τις τακτικές ή έκτακτες γενικές συνελεύσεις και τις αποφάσεις που λαμβάνονται από αυτές,
- απόκτηση ιδίων μετοχών και τη διάθεση και ακύρωσή τους, καθώς και τα προγράμματα διάθεσης μετοχών ή δωρεάν διάθεσης μετοχών σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τους εργαζόμενους της Εταιρείας,
- ανταλλαγή στοιχείων και πληροφοριών με τα κεντρικά αποθετήρια τίτλων και τους διαμεσολαβητές, στο πλαίσιο ταυτοποίησης των μετόχων,
- ευρύτερη επικοινωνία με τους μετόχους,
- ενημέρωση των μετόχων τηρουμένων των προβλέψεων του νόμου για την παροχή διευκολύνσεων και πληροφοριών από την Εταιρεία,
- παρακολούθηση της άσκησης των μετοχικών δικαιωμάτων ιδίως όσον αφορά τα ποσοστά συμμετοχής των μετόχων και της άσκησης του δικαιώματος ψήφου στις γενικές συνελεύσεις,
- ενημέρωση των μετόχων μέσω των απαραίτητων ανακοινώσεων που αφορούν ρυθμιζόμενες πληροφορίες (άρθρο 91 Ν.4548/2018) και εταιρικά γεγονότα (άρθρο 104 Ν.4548/2018),

- συμμόρφωση με τις υποχρεώσεις που προβλέπονται στο άρθρο 17 του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014 όσον αφορά τη δημοσιοποίηση προνομιακών πληροφοριών και τις λοιπές εφαρμοστέες διατάξεις.

15.7 Αν η Εταιρεία αποκλίνει από τον κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης, στον οποίο υπάγεται ή τον οποίο εφαρμόζει, η δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης περιλαμβάνει περιγραφή της απόκλισης με αναφορά στα σχετικά μέρη του κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης και αιτιολόγηση της απόκλισης αυτής. Αν η εταιρεία δεν εφαρμόζει ορισμένες διατάξεις του κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης, στον οποίο υπάγεται ή τον οποίο εφαρμόζει, η δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης περιλαμβάνει αναφορά της διάταξης που δεν εφαρμόζει και εξήγηση των λόγων της μη εφαρμογής.

Η Εταιρεία εφαρμόζει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης με τις κάτωθι αποκλίσεις οι οποίες παρουσιάζονται και αιτιολογούνται στον Πίνακα που ακολουθεί.

Ελληνικός Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης (Ιούνιος 2021)	Επεξήγηση/ Αιτιολόγηση απόκλισης από τις ειδικές πρακτικές του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης
<p>Η εταιρεία υιοθετεί πολιτική πολυμορφίας που εντάσσεται στο πλαίσιο της πολιτικής καταλληλότητας. Ως προς την εκπροσώπηση των φύλων, η πολιτική πολυμορφίας περιλαμβάνει συγκεκριμένους ποσοτικούς στόχους εκπροσώπησης ανά φύλο. Η εταιρεία διασφαλίζει ότι τα κριτήρια πολυμορφίας αφορούν πέρα από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα ανώτατα ή και ανώτερα διευθυντικά στελέχη με συγκεκριμένους στόχους εκπροσώπησης ανά φύλο καθώς και χρονοδιαγράμματα για την επίτευξη αυτών (ειδικές πρακτικές 2.2.13, 2.2.14 και 2.2.15, Σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου).</p>	<p>Η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία συμμόρφωσης και εντός του 2023 θα τεθούν συγκεκριμένοι στόχοι εκπροσώπησης ανά φύλο και χρονοδιαγράμματα για την επίτευξη αυτών προσαρμοσμένα στο μέγεθος και το αντικείμενο των εργασιών της.</p>
<p>Οι συμβάσεις των εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου προβλέπουν ότι το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να απαιτήσει την επιστροφή όλου ή μέρους του bonus που έχει απονεμηθεί, λόγω παράβασης συμβατικών όρων ή ανακριβών οικονομικών καταστάσεων προηγούμενων χρήσεων ή γενικώς βάσει εσφαλμένων χρηματοοικονομικών στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό του bonus αυτού (ειδική πρακτική 2.4.14, Αποδοχές μελών του Διοικητικού Συμβουλίου).</p>	<p>Οι υφιστάμενες συμβάσεις των εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου με την εταιρεία δεν περιλαμβάνουν αυτόν τον όρο. Για τις συμβάσεις εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου που θα προκύψουν μελλοντικά και μετά τη λήξη της θητείας του υφιστάμενου Διοικητικού Συμβουλίου, θα υπάρξει σχετική συμμόρφωση της Εταιρείας.</p>

Ελληνικός Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης (Ιούνιος 2021)	Επεξήγηση/ Αιτιολόγηση απόκλισης από τις ειδικές πρακτικές του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης
<p>Η επιτροπή υποψηφιοτήτων βάσει βέλτιστων πρακτικών καθορίζει τις παραμέτρους αξιολόγησης και προΐσταται στα εξής:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Αξιολόγηση του σώματος του Διοικητικού Συμβουλίου, • Ατομικές αξιολογήσεις του Διευθύντος Συμβούλου και του Προέδρου, • Πλάνο διαδοχής του Διευθύνοντος Συμβούλου και των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, <p>Στοχευμένο προφίλ σύνθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου σε σχέση με τη στρατηγική και την πολιτική καταλληλότητας της εταιρείας (ειδική πρακτική 3.3.8, Αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου / του Διευθύνοντος Συμβούλου).</p>	<p>Η Εταιρεία διαθέτει διαδικασία συλλογικής αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου και ατομικής αξιολόγησης των μελών του. Η αξιολόγηση (συλλογική και ατομική) θα ολοκληρωθεί εντός του α΄ εξαμήνου του 2023.</p>
<p>Το Διοικητικό Συμβούλιο υπό την καθοδήγηση της επιτροπής υποψηφιοτήτων μεριμνά για την ετήσια αξιολόγηση της απόδοσης του Διευθύνοντος Συμβούλου. Τα αποτελέσματα της αξιολόγησης θα πρέπει να επικοινωνούνται στο Διευθύνοντα Σύμβουλο και να λαμβάνονται υπόψη στον προσδιορισμό των μεταβλητών αποδοχών του (ειδική πρακτική 3.3.12, Αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου / του Διευθύνοντος Συμβούλου).</p>	<p>Η Εταιρεία διαθέτει διαδικασία αξιολόγησης του Διευθύνοντος Συμβούλου. Η αξιολόγηση θα ολοκληρωθεί εντός του α΄ εξαμήνου του 2023</p>

Ο Ελληνικός Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης είναι ανηρτημένος στον ιστότοπο του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης, στη διεύθυνση: <http://www.esed.org.gr>.

15.8 Αναφορά στην Πολιτική Καταλληλότητας

Η Εταιρεία διαθέτει Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου η οποία εγκρίνεται από το Διοικητικό της Συμβούλιο και υποβάλλεται για τελική έγκριση στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας. Η πρώτη έκδοση της Πολιτικής Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου βάσει των προβλεπόμενων στον Ν.4706/2020 εγκρίθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων 13/9/2021 και είναι ανηρτημένη στον διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας (<http://www.trade-estates.com>). Οι βασικές έννοιες και αρχές της Πολιτικής Καταλληλότητας της Εταιρείας είναι οι εξής:

- Πολιτική Καταλληλότητας είναι το σύνολο των αρχών και κριτηρίων που εφαρμόζονται τουλάχιστον κατά την επιλογή, αντικατάσταση και ανανέωση της θητείας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στο πλαίσιο της αξιολόγησης της ατομικής και συλλογικής καταλληλότητας.
- Ατομική καταλληλότητα είναι ο βαθμός στον οποίο ένα πρόσωπο θεωρείται ότι έχει ως μέλος

Διοικητικού Συμβουλίου επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες, εμπειρία, ανεξαρτησία κρίσης, εχέγγυα ήθους και καλή φήμη για την εκτέλεση των καθηκόντων του ως μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, σύμφωνα με τα κριτήρια καταλληλότητας που θέτει η Πολιτική Καταλληλότητας της Εταιρείας.

- Συλλογική καταλληλότητα είναι η καταλληλότητα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στο σύνολό τους.
- Η Πολιτική Καταλληλότητας αποσκοπεί στη διασφάλιση της ποιοτικής στελέχωσης, αποτελεσματικής λειτουργίας και εκπλήρωσης του ρόλου του Διοικητικού Συμβουλίου με βάση τη γενικότερη στρατηγική και μεσομακροπρόθεσμες επιχειρηματικές επιδιώξεις της Εταιρείας με στόχο την προαγωγή του εταιρικού συμφέροντος.
- Η Πολιτική Καταλληλότητας είναι σαφής, επαρκώς τεκμηριωμένη και διέπεται από την αρχή διαφάνειας και αναλογικότητας.
- Τα κριτήρια αξιολόγησης της ατομικής καταλληλότητας είναι γενικά και εφαρμόζονται για όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ανεξάρτητα από την ιδιότητά τους ως εκτελεστικά, μη εκτελεστικά ή ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη.
- Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου αντικατοπτρίζει τις γνώσεις, τις δεξιότητες και την εμπειρία που απαιτούνται για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του. Στο πλαίσιο αυτό περιλαμβάνεται η απαίτηση το Διοικητικό Συμβούλιο να κατανείμει επαρκώς τους τομείς για τους οποίους τα μέλη είναι συλλογικά υπεύθυνα και να διαθέτει τις απαραίτητες δεξιότητες για να ασκεί την πραγματική διαχείριση και επίβλεψη της Εταιρείας μεταξύ άλλων και όσον αφορά:
 - Την επιχειρηματική της δραστηριότητα και τους βασικούς κινδύνους που συνδέονται με αυτή,
 - Το στρατηγικό σχεδιασμό,
 - Τις χρηματοοικονομικές αναφορές,
 - Τη συμμόρφωση με το νομοθετικό και ρυθμιστικό πλαίσιο,
 - Την κατανόηση θεμάτων εταιρικής διακυβέρνησης,
 - Την ικανότητα αναγνώρισης και διαχείρισης κινδύνων,
 - Την επίδραση της τεχνολογίας στις δραστηριότητές της,
 - Την επαρκή εκπροσώπηση ανά φύλο.
- Στην Πολιτική Καταλληλότητας προβλέπεται ρητώς η επαρκής εκπροσώπηση ανά φύλο τουλάχιστον 25% επί του συνόλου των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και σε περίπτωση κλάσματος, το ποσοστό αυτό στρογγυλοποιείται στο προηγούμενο ακέραιο.
- Η Πολιτική Καταλληλότητας αναφέρεται στην Πολιτική Ίσων Ευκαιριών και Πολυμορφίας της Εταιρείας ώστε να διασφαλίζεται ότι έχει ληφθεί υπόψη κατά τον ορισμό νέων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Η παρακολούθηση της εφαρμογής της Πολιτικής Καταλληλότητας αποτελεί ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου. Στην εφαρμογή της Πολιτικής Καταλληλότητας συνδράμουν η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης, η Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και

Αποδοχών και ο Εταιρικός Γραμματέας όπου απαιτείται. Τα αποτελέσματα της αξιολόγησης της Πολιτικής Καταλληλότητας καταγράφονται καθώς και οι ενέργειες που πρέπει να ληφθούν για την αντιμετώπιση τυχόν ελλείψεων που εντοπίζονται τόσο σε επίπεδο ατομικής όσο και σε επίπεδο συλλογικής καταλληλότητας.

- Η τεκμηρίωση όσον αφορά την έγκριση της Πολιτικής Καταλληλότητας και τυχόν τροποποιήσεις της τηρούνται σε ηλεκτρονικό αρχείο.

15.9 Αναφορά στα πεπραγμένα των Επιτροπών του άρθρου 10 του ν.4706/2020

Κατά τη περίοδο 1/1-31/12/2022, τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου πραγματοποίησαν συνολικά οκτώ (8) συνεδριάσεις, κατά τις οποίες συζήτησαν τα ακόλουθα θέματα:

- **Συνεδρίαση 28/2/2022**

Θέμα 1^ο: Έγκριση Κατάστασης Επενδύσεων της 31-12-2021

- **Συνεδρίαση 18/3/2022**

Θέματα Ημερησίας Διάταξης:

A. Εξωτερικός Έλεγχος

1. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ βάσει του άρθρου 11 του Κανονισμού της ΕΕ αρ. 537/ 2014 για το οικονομικό έτος 2021
2. Έγκριση λήψης μη ελεγκτικών υπηρεσιών από την ελεγκτική εταιρεία που διενεργεί τον υποχρεωτικό έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων

B. Διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης (περ. β' της παρ. 3 άρθρου 44 του Ν. 4449/2017)

1. Ετήσια Οικονομική Έκθεση 12/7 - 31/12/2021 της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ: Αξιολόγηση της διαδικασίας σύνταξης και επισκόπηση από πλευράς πληρότητας και εφαρμογής των λογιστικών αρχών
2. Έγκριση της παρουσίασης του Προέδρου της Ελεγκτικής Επιτροπής στο ΔΣ της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ της 18/3/2022, αναφορικά με τις υποχρεώσεις τακτικής ενημέρωσης της Επιτροπής Ελέγχου προς το Διοικητικό Συμβούλιο σύμφωνα με τον Ν. 4449/2017 και τη σχετική απόφαση της ΕΚ Αρ. Πρωτ. 1302 της 28/4/2017

Γ. Διαδικασίες συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων και μονάδα εσωτερικού ελέγχου (παρ. 3 άρθρου 44 του Ν.4449/2017 & Ν. 3016/2002)

1. Απολογισμός έργου εσωτερικού ελέγχου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για το ελεγκτικό έτος 2021 και αναφορά της ΕΕ προς το ΔΣ της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ
2. Έγκριση Ετήσιου Προγράμματος Εσωτερικού Ελέγχου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για το ελεγκτικό έτος 2022
3. Αναφορά έργου εσωτερικού ελέγχου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για την περίοδο Ιανουαρίου 2022 - Μαρτίου 2022 και αναφορά της ΕΕ προς το ΔΣ της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ

4. Προγραμματισμός έργων εσωτερικού ελέγχου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για την περίοδο 16 Μαρτίου 2022 – 30 Απριλίου 2022
 5. Ενημέρωση για την Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, Μητρώο Κινδύνων
- Δ. Λοιπά Θέματα
1. Έγκριση Πρακτικών προηγούμενων συνεδριάσεων της ΕΕ
 - **Συνεδρίαση 9/5/2022**
- Θέματα Ημερήσιας Διάταξης:
- Α. Εξωτερικός Έλεγχος
1. Έγκριση λήψης μη ελεγκτικών υπηρεσιών από την ελεγκτική εταιρεία που διενεργεί τον υποχρεωτικό έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων
 2. Αμοιβές Υποχρεωτικού Ελέγχου 2022 (Statutory fees)
 3. Αξιολόγηση των ελεγκτικών υπηρεσιών της ΕΥ
- Β. Διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης
1. Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις Ομίλου Α' τριμήνου 2022 της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ.
- Γ. Διαδικασίες συστημάτων εσωτερικού ελέγχου, κανονιστικής συμμόρφωσης, διαχείρισης κινδύνων και μονάδα εσωτερικού ελέγχου
1. Αναφορά έργου εσωτερικού ελέγχου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για την περίοδο Μαρτίου 2022 – Απριλίου 2022
 2. Αναφορά της ΕΕ προς το ΔΣ της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για τον διενεργούμενο εσωτερικό έλεγχο της περιόδου Μαρτίου 2022 – Απριλίου 2022
 3. Προγραμματισμός έργων εσωτερικού ελέγχου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για την περίοδο Μαΐου 2022 –Αυγούστου 2022
 4. Απολογισμός της Κανονιστικής Συμμόρφωσης για το α' τρίμηνο 2022 και προγραμματισμός για το β' τρίμηνο 2022
 5. Απολογισμός της Διαχείρισης Κινδύνων για το α' τρίμηνο 2022 και προγραμματισμός για το β' τρίμηνο 2022
- Δ. Λοιπά Θέματα
1. Κανονισμός Λειτουργίας της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ σύμφωνα με το άρθρο 14 του ν.4706/2020 (Επικαιροποίηση)
 2. Έγκριση Πρακτικών προηγούμενης συνεδρίασης της ΕΕ
 - **Συνεδρίαση 30/6/2022 Θέματα Ημερήσιας Διάταξης**
- Συγκρότηση σε Σώμα και Ορισμός Προέδρου

- **Συνεδρίαση 5/7/2022 Θέμα Ημερήσιας Διάταξης**

Έγκριση αμοιβών για την παροχή ελεγκτικών υπηρεσιών για χρήση 2022

- **Συνεδρίαση 2/9/2022**

Θέματα Ημερήσιας Διάταξης:

A. Εξωτερικός Έλεγχος

1. Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις Εξαμήνου 2022 της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ
2. Έγκριση λήψης μη ελεγκτικών υπηρεσιών από την ελεγκτική εταιρεία που διενεργεί τον υποχρεωτικό έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων
3. Παρουσίαση της Επιτροπής Ελέγχου στο ΔΣ σχετικά με την εξαμηνία οικονομική έκθεση της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ

B. Διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

1. Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις εξαμήνου 2022 της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ

Γ. Διαδικασίες συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων και μονάδα εσωτερικού ελέγχου (παρ. 3 άρθρου 44 του Ν.4449/2017 & παρ. γ) του άρθρου 16 του Ν.4706/2020)

1. Αναφορά έργου εσωτερικού ελέγχου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για την περίοδο Μαΐου 2022 – Αυγούστου 2022
2. Αναφορά της ΕΕ προς το ΔΣ της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για τον διενεργούμενο εσωτερικό έλεγχο της περιόδου Μαΐου 2022 – Αυγούστου 2022
3. Προγραμματισμός έργων εσωτερικού ελέγχου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για την περίοδο Σεπτεμβρίου 2022 – Οκτωβρίου 2022
4. Απολογισμός της Κανονιστικής Συμμόρφωσης για το β' τρίμηνο 2022 και προγραμματισμός για τα γ' και δ' τρίμηνα 2022 – Τριμηνιαία αναφορά προς τον CEO της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ
5. Απολογισμός της Διαχείρισης Κινδύνων για το β' τρίμηνο 2022 και προγραμματισμός για τα γ' και δ' τρίμηνα 2022

Δ. Λοιπά Θέματα

1. Αναθεώρηση του Κανονισμού Λειτουργίας της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ
2. Αναθεώρηση του Κανονισμού Λειτουργίας της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ
3. Έγκριση Πρακτικών προηγούμενης συνεδρίασης της ΕΕ

- **Συνεδρίαση 15/11/2022**

A. Εξωτερικός Έλεγχος

1. Καθορισμός συνάντησης με τους εξωτερικούς ελεγκτές για τον προγραμματισμό του ελέγχου της χρήσης 2022

2. Επιβεβαίωση έγκρισης λήψης μη ελεγκτικών υπηρεσιών από την ελεγκτική εταιρεία που διενεργεί τον υποχρεωτικό έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων και καταγραφή στα πρακτικά
- B. Διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης
1. Επισκόπηση Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων περιόδου 1/1 – 30/9/2022
- Γ. Διαδικασίες συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων και μονάδα εσωτερικού ελέγχου
1. Αναφορά έργου εσωτερικού ελέγχου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για την περίοδο Σεπτεμβρίου 2022 – μέσα Νοεμβρίου 2022
 2. Αναφορά της ΕΕ προς το ΔΣ της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για τον διενεργούμενο εσωτερικό έλεγχο της περιόδου Σεπτεμβρίου 2022 – μέσα Νοεμβρίου 2022
 3. Προγραμματισμός έργων εσωτερικού ελέγχου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για την περίοδο μέσα Νοεμβρίου 2022 – Δεκεμβρίου 2022
 4. Ετήσιο Πρόγραμμα Εσωτερικού Ελέγχου 2023 και σχετικό Risk Assessment
 5. Παρουσίαση Εγχειριδίου Διαδικασιών Εσωτερικού Ελέγχου (Internal Audit Manual)
 6. Έγκριση Διαδικασίας Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου
 7. Επιλογή αξιολογητή του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου
 8. Προτεινόμενο ερωτηματολόγιο ετήσιας αυτοαξιολόγησης Επιτροπής Ελέγχου
 9. Καθορισμός συνάντησης με την Διευθύντρια Βιώσιμης Ανάπτυξης και Εταιρικής Υπευθυνότητας για την πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας
 10. Προγραμματισμός ετήσιας αξιολόγησης Επικεφαλής Εσωτερικού Ελέγχου
 11. Απολογισμός της Κανονιστικής Συμμόρφωσης για το γ' τρίμηνο 2022 και προγραμματισμός δ' τριμήνου 2022
 12. Απολογισμός της Διαχείρισης Κινδύνων για το γ' τρίμηνο 2022 και προγραμματισμός δ' τριμήνου 2022
- Δ. Συνεδριάσεις και ενέργειες ΕΕ
1. Προγραμματισμός συνεδριάσεων και ενεργειών Επιτροπής Ελέγχου 2023
 2. Προγραμματισμός σύνταξης ετήσιας έκθεσης πεπραγμένων Επιτροπής Ελέγχου
- Ε. Λοιπά Θέματα
1. Έγκριση Πρακτικών προηγούμενης συνεδρίασης της ΕΕ
- **Συνεδρίαση 12/12/2022**
1. Συνάντηση με τους εξωτερικούς ελεγκτές για τον προγραμματισμό των ελεγκτικών εργασιών τέλους χρήσης 2022
 2. Συνάντηση με την Διευθύντρια Βιώσιμης Ανάπτυξης και Εταιρικής Υπευθυνότητας για την πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας

3. Παρουσίαση και συζήτηση του Προσχεδίου του Προγράμματος Εσωτερικού Ελέγχου 2023

Κατά τη περίοδο 1/1-31/12/2022, τα μέλη της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών πραγματοποίησαν τέσσερις (4) συνεδριάσεις, κατά τις οποίες συζήτησαν τα ακόλουθα θέματα:

- **Συνεδρίαση 18/3/2022**

Θέμα 1ο: Συζήτηση/ ανταλλαγή απόψεων επί θεμάτων αποδοχών

- **Συνεδρίαση 30/6/2022**

Θέματα Ημερησίας Διάταξης:

1. Επικύρωση Πρακτικών
2. Επισκόπηση της Έκθεσης Αποδοχών και υποβολή Γνώμης προς το ΔΣ για Έκθεση Αποδοχών, προ υποβολής στη Τακτική Γενική Συνέλευση
3. Ετήσια αξιολόγηση της ανεξαρτησίας των μελών του ΔΣ, καθώς και αξιολόγηση της ατομικής και συλλογικής καταλληλότητας των μελών του ΔΣ
4. Συζήτηση για την Αναθεώρηση της Πολιτικής Αποδοχών, που θα υποβληθεί στο ΔΣ και στην Τακτική Γενική Συνέλευση προς έγκριση, Προτάσεις
5. Πρόγραμμα Παραχώρησης Μετοχών εφάπαξ, επιβράβευση εισαγωγής στο Χρηματιστήριο
6. Πρόγραμμα Μακροχρόνιας Επιβράβευσης

- **Συνεδρίαση 2/9/2022**

Θέματα Ημερησίας Διάταξης:

1. Πρόταση της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, για την εκλογή του νέου μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, σε συνδικατάσταση του παραιτηθέντος και αξιολόγηση της ατομικής του καταλληλότητας
2. Εισήγηση της Επιτροπής στο ΔΣ, αναφορικά με την Εκλογή του κ. Δημητρίου Παπούλη, ως Διευθύνοντα Συμβούλου της εταιρείας και πρόταση για τις αποδοχές αυτού

- **Συνεδρίαση 21/12/2022**

Θέμα: Συζήτηση για τις αμοιβές των προσώπων που εμπίπτουν στην αρμοδιότητα της Επιτροπής, για το έτος 2023.

Στην ενότητα 16 περιλαμβάνεται η Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για τη χρήση 2022.

15.10 Αναλυτικά βιογραφικά σημειώματα μελών Διοικητικού Συμβουλίου και ανώτατων διευθυντικών στελεχών

Βασίλειος Φουρλής, Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Εκτελεστικό Μέλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής

Προσωπικά Στοιχεία:

Εθνικότητα: Ελληνική

Έτος Γέννησης: 1960

Τρέχουσες Θέσεις:

Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της FOURLIS AE ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της HOUSEMARKET A.E. (IKEA) και μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της INTERSPORT AEE.

Μέλος των Διοικητικών Συμβουλίων του Ελληνικού Ιδρύματος Ευρωπαϊκής & Εξωτερικής Πολιτικής (ΕΛΙΑΜΕΠ) και της Ελληνικής Εταιρείας Περιβάλλοντος και Πολιτισμού.

Προηγούμενη Επαγγελματική Εμπειρία:

Έχει υπάρξει μέλος των Διοικητικών Συμβουλίων του Συνδέσμου Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (ΣΕΒ), του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ) της εταιρείας A.E. Τσιμέντων TITAN, του ΟΤΕ A.E., της Τραπέζης Πειραιώς, της Vivartia A.E., Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. της ΗΜΙΘΕΑ A.E. (Ερρίκος Ντυνάν Hospital Center) καθώς και της Εθνικής Ασφαλιστικής.

Το 2004 του απονεμήθηκε το βραβείο «Επιχειρηματικότητας Κούρος» από τον Πρόεδρο της Ελληνικής Δημοκρατίας.

Ακαδημαϊκά Προσόντα:

Master of Science in Management (International Business), Boston University/ Brussels, έτος αποφοίτησης 1989

Master of City Planning (Economic Development and Regional Planning), University of California /Berkeley, έτος αποφοίτησης 1985

Bachelor of Arts (Honors in Economics and Urban Studies), College of Wooster, έτος αποφοίτησης 1983

Χριστόδουλος Αίσωπος, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος, Ανεξάρτητος Αντιπρόεδρος ΔΣ και Πρόεδρος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών

Προσωπικά Στοιχεία:

Εθνικότητα: Ελληνική

Έτος Γέννησης: 1967

Τρέχουσες θέσεις:

Ο κ. Χριστόδουλος Αίσωπος είναι Διευθύνων Σύμβουλος της ALPHA TRUST, Πρόεδρος της Ελληνικής Ένωσης Διαχειριστών Συλλογικών Επενδύσεων και Περιουσίας (ΕΘΕ), Μέλος Δ.Σ. του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ).

Προηγούμενη Επαγγελματική Εμπειρία:

Διαθέτει επαγγελματική εμπειρία άνω των είκοσι πέντε ετών στη διαχείριση κεφαλαίων, έχοντας εργαστεί ως Επικεφαλής της Διεύθυνσης Διαχείρισης Ιδιωτών Επενδυτών στην EFG Eurobank Ergasias S.A., ενώ βρίσκεται στο στελεχιακό δυναμικό της ALPHA TRUST από το 2001.

Ακαδημαϊκά Προσόντα:

Κάτοχος MSc in Shipping, Trade and Finance από το Cass Business School (University of London), MSc in Economics από το Birkbeck College (University of London) και BSc in Economics από το London School of Economics (University of London).

Γεώργιος Αλεβίζος, Αντιπρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Εκτελεστικό Μέλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής

Ατομικά Στοιχεία:

Εθνικότητα: Ελληνική

Έτος Γέννησης: 1967

Τρέχουσες Θέσεις Εργασίας:

03/2000 - Σήμερα

Οικονομικός Διευθυντής (Treasury, IR and Risk Management)

Βασικές αρμοδιότητες:

Χρηματοδοτήσεις & Αγορά Κεφαλαίων (Capital Markets)

Διαπραγμάτευση, τεκμηρίωση και διάρθρωση ομολογιακών δανείων, κοινοπρακτικά δάνεια, μακροπρόθεσμα δάνεια, διασυνωριακά δάνεια, χρηματοδοτικές μισθώσεις και χρηματοδοτήσεις ειδικού σκοπού (project financing). Εγγυητικές και επιστολές υποστήριξης. Σχέσεις με ρυθμιστικές και εποπτικές αρχές (συμπεριλαμβανομένης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Χρηματιστηρίου Αθηνών) και διασφάλιση συμμόρφωσης με το εφαρμοστέο δίκαιο.

Συναλλαγές

«Buy-side» και «sell-side» συναλλαγές (Στην Ελλάδα και το εξωτερικό)

Διαχείριση ρευστότητας (Cash Management)

Διαχείριση ρευστότητας Ομίλου (cash pooling), Σχέσεις με τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

Διαχείριση Ρίσκου (Risk Management)

Συναλλαγματικό και επιτοκιακό ρίσκο, παράγωγα, κίνδυνο αντισυμβαλλομένου, διαχείριση κινδύνου λειτουργίας και τεχνικές διασφάλισης κινδύνου (hedging).

Επενδυτικές Σχέσεις (Investor Relation)

Οργάνωση παρουσιάσεων και εκδηλώσεων με επενδυτές, εταιρική επικοινωνία, δελτία τύπου, γνωστοποιήσεις, ιστοσελίδα της εταιρείας.

Ασφάλειες

Ασφάλιση περιουσίας κατά παντός κινδύνου, Αστικής ευθύνης, διακρατικές καλύψεις, Ασφάλιση Στελεχών (Directors & Officers liability).

Προηγούμενη επαγγελματική εμπειρία:

ΧΙΟΣBANK Α.Ε. (Τραπεζικός Κλάδος)

04/1995 - 02/2000

Treasury Dealer (Διαπραγματευτής Money Market και FX)

Διαπραγματευτής Money market (Ομόλογα, interest rate swaps) και διαπραγματευτής συναλλάγματος (Spot, Forwards, SWAPS, Options). Πιστοποίηση διαπραγματευτή τύπου "Α" του Χρηματιστηρίου Παραγώγων.

ΑΦΟΙ ΓΚΙΖΑ Α.Ε. (Χονδρικό Εμπόριο)

Ακαδημαϊκά Προσόντα:

Απόφοιτος Τμήματος Μαθηματικών του Πανεπιστημίου Πατρών και κάτοχος MBA in Finance από το ALBA Graduate Business School.

Επαγγελματική Εκπαίδευση:

Advanced Real Estate (Euromoney)

Real Estate Finance (Euromoney)

Valuation Skills Workshop (KPMG)

Χρηματιστήριο Παραγώγων (Πιστοποίηση ADEX Dealer/ Class A)

The Euro – Opportunities and Practical Issues (Euromoney)

Practical Risk Management with Derivatives (Euromoney)

Financial Market Mathematics (Euromoney)

ACI Diploma, Forex Education Ltd. (D. C. Gardner Training)

F. X. Options, (Forex Club - Greece)

M. M. Basics, (Forex Club - Greece)

Δημήτριος Παπούλης, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επενδυτικής Επιτροπής

Ατομικά Στοιχεία:

Εθνικότητα: Ελληνική

Έτος Γέννησης: 1967

Τρέχουσες Θέσεις:

Ο κος Δημήτριος Παπούλης είναι Διευθύνων Σύμβουλος, εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής.

Προηγούμενη επαγγελματική εμπειρία:

2015 – 2022 Sofia Ring Mall EOOD - Chief Executive Officer

2011 – 2013: Όμιλος Μαρινόπουλου – Regional Managing Director Starbucks Coffee / Regional Managing Director Gap Inc.

2008 – 2011: HATZIOANNOU Holdings – Γενικός Διευθυντής και Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

2001 – 2008: FFG Platinum AE – Chief Operating Officer

1995 – 2001: FASHION BOX HELLAS AE – Εμπορικός Διευθυντής

Ακαδημαϊκά Προσόντα:

Κάτοχος προπτυχιακού τίτλου σπουδών BA στα Οικονομικά και στις Επιχειρήσεις από το Macalester College, MN, USA, μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών MSc in Economics από το London School of Economics, καθώς και Executive Education Diploma στο Real Estate Management από το Harvard Business School.

Ευτύχιος Βασιλάκης, Μη Εκτελεστικό Μέλος

Ατομικά Στοιχεία:

Εθνικότητα: Ελληνική

Έτος Γέννησης: 1967

Τρέχουσες Θέσεις:

Ο κ. Ευτύχιος Βασιλάκης είναι Εκτελεστικός Πρόεδρος της Aegean Airlines και Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της Autohellas.

Παράλληλα είναι μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ. της εταιρείας LAMDA DEVELOPMENT S.A και της εταιρείας ανάπτυξης και διαχείρισης τουριστικών προορισμών υψηλών προδιαγραφών TEMES ενώ μετέχει στα διοικητικά συμβούλια και εταιρειών.

Από το 2011 είναι μέλος Διοικητικού Συμβουλίου και Αντιπρόεδρος από το 2014 του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (Σ.Ε.Τ.Ε.) καθώς και μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και της Εκτελεστικής Επιτροπής του Συνδέσμου Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (ΣΕΒ). Από το 2017 είναι Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Endeavor Greece.

Προηγούμενη Επαγγελματική Εμπειρία:

Έχει διατελέσει μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, της HOUSEMARKET A.E., της Τράπεζας Πειραιώς και της εταιρίας TITAN.

Ακαδημαϊκά Προσόντα:

Έχει σπουδάσει Οικονομικά στο Yale University (1988) και είναι κάτοχος Master in Business Administration από το Columbia Business School of New York (1991).

Αλέξιος Πιλάβιος, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών

Ατομικά Στοιχεία:

Εθνικότητα: Ελληνική

Έτος Γέννησης: 1953

Τρέχουσες Θέσεις:

Ο κ. Αλέξιος Πιλάβιος είναι σήμερα μη εκτελεστικός Πρόεδρος της Alpha Asset Management Α.Ε.Δ.Α.Κ. και Αντιπρόεδρος της ABC Factoring. Είναι επίσης μη εκτελεστικός Αντιπρόεδρος της Ελληνικά Χρηματιστήρια Α.Ε. και μη εκτελεστικός Αντιπρόεδρος της Εταιρίας Εκκαθάρισης Συναλλαγών Χρηματιστηρίου Αθηνών, μη εκτελεστικός Αντιπρόεδρος του Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων και ανεξάρτητο μέλος του Δ.Σ. της "Πλαίσιο Computers Α.Ε.Β.Ε." και της "Μυτιληναίος Α.Ε.".

Προηγούμενη Επαγγελματική Εμπειρία:

Έχει πολύ μεγάλη εμπειρία στους τομείς των Τραπεζών, της Διαχείρισης Επενδύσεων και των Κεφαλαιαγορών.

Στη διάρκεια της τριανταπεντάχρονης καριέρας του κατείχε ανώτατες θέσεις στον εγχώριο χρηματοπιστωτικό τομέα. Έχει διατελέσει Πρόεδρος της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (2004-2009) και Γενικός Διευθυντής της Alpha Bank (Επικεφαλής της μονάδος Wealth Management) και μέλος της Εκτελεστικής Επιτροπής της Τραπέζης (2009-2017).

Έχει διατελέσει επίσης για αρκετά χρόνια Διευθύνων Σύμβουλος της Alpha Επενδύσεων και της Alpha Asset Management (1992-2004). Την περίοδο 1996-2000 ήταν επίσης Πρόεδρος της Ενώσεως Θεσμικών Επενδυτών.

Πριν από τη θητεία του στον Όμιλο της Alpha Bank κατείχε ανώτερες διευθυντικές θέσεις στην Τράπεζα Εργασίας, την Εμπορική Τράπεζα και την ΕΤΕΒΑ.

Ακαδημαϊκά Προσόντα:

Έχει αποφοιτήσει από το Κολλέγιο Αθηνών και είναι κάτοχος BSc (Econ) από το London School of Economics, MSc στα Οικονομικά από το Πανεπιστήμιο του Essex και PhD στα Οικονομικά της Παιδείας από το London University Institute of Education.

Αναστασία Μαρτσέκη, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου και Μέλος της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών

Ατομικά Στοιχεία:

Εθνικότητα: Ελληνική

Έτος Γέννησης: 1969

Τρέχουσες Θέσεις:

Είναι μέλος Διοικητικού Συμβουλίου στην εταιρεία Ελληνικά Πετρέλαια ΑΕ

Είναι Ιδρυτικό Μέλος και μέλος ΔΣ στο NED Club in Greece, ένα οργανισμό που προάγει σύγχρονες πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης στις Ελληνικές Εταιρείες μέσα από την ενεργοποίηση του μηχανισμού των Ανεξάρτητων Μη Εκτελεστικών Μελών. Παράλληλα είναι μέλος του ESG Working Group της Ευρωπαϊκής EcoDa.

Το 2014 ίδρυσε την Bright Blue, μια εταιρεία που δραστηριοποιείται στο χώρο των υπηρεσιών στον Τουρισμό.

Προηγούμενη Επαγγελματική Εμπειρία:

Η κα Μαρτσέκη είναι πρώην τραπεζικό στέλεχος με πολυετή εμπειρία στις διεθνείς κεφαλαιαγορές και χρηματιστηριακές αγορές. Έχει διατελέσει Διευθύντρια Ξένων Θεσμικών Πελατών στην Alpha Bank για 19 χρόνια όπου διαχειρίστηκε τους μεγαλύτερους επενδυτές ξένων κεφαλαίων στην Ελλάδα και έχει εργαστεί σε ανάλογες θέσεις ευθύνης στην Νέα Υόρκη, το Λονδίνο και την Ζυρίχη στην Shell Oil, στην Citibank και στην Lehman Brothers. Έχει διατελέσει Ανεξάρτητο, Μη Εκτελεστικό μέλος στο Διοικητικό Συμβούλιο της Ceral Hellas, της εταιρείας διαχείρισης απαιτήσεων από δάνεια και πιστώσεις στην Ελλάδα με χαρτοφυλάκιο 35 δισ. ευρώ.

Ακαδημαϊκά Προσόντα:

Κατέχει MBA Degree από το Columbia Business School όπου φοίτησε σαν υπότροφος του Ιδρύματος Fulbright καθώς και Πτυχίο στην Διοίκηση των Επιχειρήσεων από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών. Είναι απόφοιτος του Λυκείου Αναβρύτων.

Λοιπές Πληροφορίες:

Είναι μέλος της Επιστημονικής Ομάδας των Womentors, μέλους του Women on Boards UK, του Columbia Business School Women's Circle Club και ενεργή εθελόντρια στο Safe Water Sports. Έχει συμμετάσχει σαν trainer σε Board workshops στην EcoDa, ως motivational speaker στο Reload Greece, καθώς και σε πλήθος webinars σε θέματα που αφορούν την Εταιρική Διακυβέρνηση, την γυναικεία επιχειρηματικότητα, το diversity and inclusion στο χώρο εργασίας καθώς και την ενδυνάμωση των γυναικών στην σύγχρονη επαγγελματική πραγματικότητα. Άρθρα της για την εταιρική διακυβέρνηση και το ESG καθώς και την περαιτέρω ανάπτυξη των γυναικών εμφανίζονται σε περιοδικά οικονομικού και τουριστικού ενδιαφέροντος.

Απόστολος Πεταλάς, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου εκλεγμένο από την Έκτακτη Γενική

Συνέλευση 2/9/2022

Προσωπικά Στοιχεία:

Εθνικότητα: Ελληνική

Έτος Γέννησης: 1961

Εμπειρία:

2007-'Εως σήμερα	<p>Όμιλος FOURLIS</p> <p><u>Διευθύνων Σύμβουλος FOURLIS ΑΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, Εκτελεστικό Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου FOURLIS ΑΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, μέλος Επιτροπής Ελέγχου TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Franchisee της IKEA σε Ελλάδα, Βουλγαρία, Κύπρο ➤ Franchisee της Intersport σε Ελλάδα, Ρουμανία, Βουλγαρία και Τουρκία (140 καταστήματα) ➤ Διανομέας των εταιρειών Samsung, General Electric, Liebherr & Körting σε Ελλάδα και Ρουμανία έως 2011 ➤ Κύρια καθήκοντα περιλαμβάνουν Στρατηγικές Κατευθύνσεις, Ανάπτυξη Νέων Δραστηριοτήτων, Οργανωσιακός Σχεδιασμός & Ανάπτυξη, Επικοινωνία με Επενδυτές, Ανάπτυξη σχέσεων με επιχειρηματικούς συνεργάτες και με βασικούς μετόχους, Τοποθέτηση στόχων & επιδόσεων ➤ Αναφορά στο Διοικητικό Συμβούλιο του Ομίλου
1999 - 2006	<p>PBG (Pepsi Bottling Group), Ελλάδα</p> <p><u>Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Υπεύθυνος για την Ελλάδα (Παραγωγή, Πώληση, Marketing & Διανομή) και τη Λειτουργία της PepsiCo Franchise Operations στην Κύπρο και τα Βαλκάνια ➤ Πλήρες χαρτοφυλάκιο Αεριούχων Αναψυκτικών, Μεταλλικό Νερό (Φυσικό & Αεριούχο), Φυσικοί Χυμοί, Παγωμένο Τσάι και Ισοτονικά ποτά ➤ Έσοδα €130 εκ., 3 Εργοστάσια Παραγωγής, 200 Διανομείς, 700 Εργαζόμενοι, Κανάλια διανομής (Λιανική, On the Go, Χονδρική, Εξαγωγές) ➤ Αναφορά στην Ευρωπαϊκή και Παγκόσμια Κεντρική Διοίκηση
1996 - 1998	<p>PEPSICO Ελλάδα</p> <p><u>Οικονομικός Διευθυντής</u></p> <p>Αναφορά στη Γενική Διεύθυνση Ελλάδος και στην κεντρική Οικονομική Διοίκηση</p>
1990 – 1995	<p>PEPSICO Ελλάδα</p> <p><u>Financial Controller</u></p> <p>Αναφορά στον Οικονομικό Διευθυντή</p>
1985 – 1990	<p>Colgate–Palmolive Ελλάδα</p> <p>Διευθυντής Διαθεσίμων και Κοστολόγησης</p> <p>Αναφορά στον Οικονομικό Διευθυντή</p>

Ανεξάρτητο Μέλος του Δ.Σ, Ανεξάρτητος Αντιπρόεδρος, Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου και Πρόεδρος της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών της εισηγμένης AS Company ΑΕ.

Μέλος σε πολλές Ενώσεις στην Ελλάδα, ενδεικτικά: ΣΕΒΤ, ΣΕΛΠΕ, ΣΕΒ ΕΑΣΕ, Ελληνοαμερικάνικο Επιμελητήριο κλπ.

Εκπαίδευση:

1992-1993 PepsiCo Executives Strategic Development Program (international)

1978-1982 Πανεπιστήμιο Πειραιώς, Τμήμα Διοίκησης Επιχειρήσεων

Σταυρούλα Μουντάνου, Εταιρικός Γραμματέας

Ατομικά Στοιχεία:

Εθνικότητα: Ελληνική

Έτος Γέννησης: 1963

Επαγγελματική Δραστηριότητα:

1/1989 - σήμερα Δικηγορία, Νομικός Σύμβουλος εταιρειών, με τομείς εξειδίκευσης το Εμπορικό δίκαιο, Συμβάσεις και Ακίνητα, ειδικότερα:

11/2021 - σήμερα Νομικός Σύμβουλος TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ

3/2006 – σήμερα Νομικός Σύμβουλος Ομίλου εταιρειών VITA DEVELOPMENT (εταιρικά θέματα), ΣΟΥΛΤΟΣ Α.Ε., PHARMAXIS Ε.Π.Ε., AXION COTTON Α.Ε.

9/2000 – 3/2006 Νομικός Σύμβουλος – Δ/ντρια Νομικής Υπηρεσίας CARREFOUR ΜΑΡΙΝΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.

5/1997 – 9/2000 Δικηγόρος Νομικού Τμήματος Ομίλου ΜΑΡΙΝΟΠΟΥΛΟΣ

7/1992 – 3/1995 Υπεύθυνη Νομικού Τμήματος ΑΤΛΑΝΤΙΚΗ ΕΝΩΣΗ

Άλλες Δραστηριότητες:

11/2021 – σήμερα Εταιρικός Γραμματέας TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ

6/2020 – σήμερα Διαπιστευμένη Διαμεσολαβήτρια του Υπουργείου Δικαιοσύνης

Εκπαίδευση:

1987 - 1988 LL.M International Business Law, University College London (Πανεπιστήμιο του Λονδίνου) με θέματα: Διεθνές Εμπορικό Δίκαιο, Ευρωπαϊκό Δίκαιο Ανταγωνισμού, Θαλάσσια Ασφάλιση, Θαλάσσιες Μεταφορές.

1981 – 1986 Πτυχίο Νομικού Τμήματος, Νομική Σχολή Πανεπιστημίου Αθηνών

1981 Απόφοιτος Αρσακείου Ψυχικού

Αλέξιος Θωμαδάκης Κυριακόπουλος, Διευθυντής Επενδύσεων και Ανάπτυξης

Ατομικά Στοιχεία:

Εθνικότητα: Ελληνική

Έτος Γέννησης: 1970

Προηγούμενη επαγγελματική εμπειρία:

2018 – 2019: ANAKO A.E. – Διευθυντής Επενδύσεων Ακινήτων

2012 – 2017: PRAXIS Real Estate - Partner

2009 - 2014: Attica Bank Properties AE – Διευθυντής Επενδύσεων και Ανάπτυξης

2008 – 2009: EKTASIS Development AE – Διευθυντής Ανάπτυξης

2003 – 2008: LAMDA DEVELOPMENT AE – Διευθυντής Ανάπτυξης Εξωτερικού

2000 – 2003: ΑΦΟΙ ΣΩΤΗΡΟΠΟΥΛΟΙ – Σύμβουλος Επενδύσεων Ακινήτων

1997 – 2000: Arthur Andersen AE – Senior Tax Consultant

Ακαδημαϊκά Προσόντα:

1996: Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών, Τμήμα Διοίκησης Επιχειρήσεων, Ειδίκευση στη Λογιστική και στα Χρηματοοικονομικά

1988: Απόφοιτος Κολλεγίου Αθηνών

Χρυσάνθη Τριανταφύλλου, Εσωτερικός Ελεγκτής

Ατομικά Στοιχεία:

Εθνικότητα: Ελληνική

Έτος Γέννησης: 1975

Προηγούμενη επαγγελματική εμπειρία:

2006 - 2021: Group Senior Internal Auditor, FOURLIS AE ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ

Προγραμματισμός, σχεδιασμός, οργάνωση και άσκηση Εσωτερικού Ελέγχου στις εταιρείες του Ομίλου FOURLIS ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, INTERSPORT και IKEA σε Ελλάδα, Κύπρο, Ρουμανία, Βουλγαρία και Τουρκία.

Σύνταξη εκθέσεων ελέγχου.

Συμμετοχή στη σύνταξη αναφορών προόδου προς τη Διοίκηση και την Ελεγκτική Επιτροπή.

2005 – 2006: OPUS SA Σύμβουλοι Διοίκησης και Πληροφορικής – Σύμβουλος Εσωτερικού Ελέγχου

2002 – 2005: ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ Α.Ε. (πρώην ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.) – Στέλεχος Εσωτερικού Ελέγχου

2000 -2002: Grant Thornton A.E. - Ασκούμενη Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια

Ακαδημαϊκά Προσόντα:

1995 – 2000: Τμήμα Οικονομικών Επιστημών – Πανεπιστήμιο Μακεδονίας

Επαγγελματική Εκπαίδευση:

2017	Πιστοποίηση με γνωστικό αντικείμενο "ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΗΣ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ" του ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΚΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
2009	Certified Internal Controls Auditors του INTERNATIONAL INSTITUTE FOR INTERNAL CONTROLS.
2004 - 2005	Πιστοποίηση με γνωστικό αντικείμενο "ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ" του ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΚΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
2004	Πιστοποίηση με γνωστικό αντικείμενο "ΚΟΣΤΟΛΟΓΗΣΗ" του ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΚΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ

15.11 Πληροφορίες για τη συμμετοχή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στις συνεδριάσεις του και στις συνεδριάσεις των Επιτροπών του άρθρου 10 του ν.4706/2020

Στον Πίνακα που ακολουθεί δίνονται πληροφορίες για τη συμμετοχή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στις συνεδριάσεις του για τη χρήση 2022.

Στον Πίνακα που ακολουθεί δίνονται πληροφορίες για τη συμμετοχή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στις συνεδριάσεις του για τη χρήση 2022.

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου	Ιδιότητα	Συνεδριάσεις Διοικητικού Συμβουλίου κατά το 2022 Σύνολο 26	Ποσοστό συμμετοχής στις συνεδριάσεις
Βασίλειος Φουρλής του Στυλιανού	Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου (και Διευθύνων Σύμβουλος μέχρι 2/9/2022), Εκτελεστικό Μέλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	26	100%
Γεώργιος Αλεβίζος του Κωνσταντίνου - Βασιλείου	Αντιπρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Εκτελεστικό Μέλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	26	100%
Χριστόδουλος Αίσωπος του Αλέξανδρου	Ανεξάρτητος Αντιπρόεδρος, Ανώτατο Ανεξάρτητο Μέλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών	26	100%

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου	Ιδιότητα	Συνεδριάσεις Διοικητικού Συμβουλίου κατά το 2022 Σύνολο 26	Ποσοστό συμμετοχής στις συνεδριάσεις
Απόστολος Πεταλάς του Δημητρίου	Σύμβουλος, Μη Εκτελεστικό Μέλος (μέχρι 2/9/2022), Μέλος Επιτροπής Ελέγχου	24	100%
Ευτύχιος Βασιλάκης του Θεοδώρου	Σύμβουλος, Μη Εκτελεστικό Μέλος (από 2/9/2022)	2	100%
Αλέξιος Πιλάβιος του Ανδρέα	Σύμβουλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών,	26	100%
Αναστασία Μαρτσέκη του Μιχαήλ	Σύμβουλος, Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου και Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών	26	100%
Δημήτριος Παπούλης του Αθανασίου	Σύμβουλος, μη εκτελεστικό μέλος μέχρι 2/9/2022, από 2/9/2022 εκτελεστικό μέλος Διευθύνων Σύμβουλος, Πρόεδρος Επενδυτικής Επιτροπής	26	100%

Στον Πίνακα που ακολουθεί δίνονται πληροφορίες για τη συμμετοχή των μελών στις συνεδριάσεις των Επιτροπών του άρθρου 10 του ν.4706/2020 και συγκεκριμένα της Επιτροπής Ελέγχου και της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών για τη χρήση 2022.

Σύνθεση Επιτροπής Ελέγχου	Ιδιότητα	Συνεδριάσεις Επιτροπής Ελέγχου κατά το 2022 Σύνολο 6	Ποσοστό συμμετοχής στις συνεδριάσεις
Αλέξιος Πιλάβιος του Ανδρέα	Σύμβουλος, Ανεξάρτητο Μη	6	100%

Σύνθεση Επιτροπής Ελέγχου	Ιδιότητα	Συνεδριάσεις Επιτροπής Ελέγχου κατά το 2022 Σύνολο 6	Ποσοστό συμμετοχής στις συνεδριάσεις
	Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών,		
Αναστασία Μαρτσέκη του Μιχαήλ	Σύμβουλος, Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου και Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών	6	100%
Απόστολος Πεταλάς του Δημητρίου	Σύμβουλος, Μη Εκτελεστικό Μέλος, μέχρι 2/9/2022, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου	5	83,33%

Σύνθεση Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών	Ιδιότητα	Συνεδριάσεις Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών κατά το 2022 Σύνολο 4	Ποσοστό συμμετοχής στις συνεδριάσεις
Χριστόδουλος Αίσωπος του Αλέξανδρου	Ανεξάρτητος Αντιπρόεδρος, Ανώτατο Ανεξάρτητο Μέλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών	4	100%
Αλέξιος Πιλάβιος του Ανδρέα	Σύμβουλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών	4	100%

Σύνθεση Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών	Ιδιότητα	Συνεδριάσεις Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών κατά το 2022 Σύνολο 4	Ποσοστό συμμετοχής στις συνεδριάσεις
Αναστασία Μαρτσέκη του Μιχαήλ	Σύμβουλος, Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου και Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών	4	100%

15.12 Πληροφορίες για τον αριθμό των μετοχών που κατέχει κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και κάθε κύριο διευθυντικό στέλεχος στην Εταιρεία

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και τα κύρια διευθυντικά στελέχη δεν κατέχουν μετοχές της Εταιρείας την 31/12/2022.

15.13 Επιβεβαίωση της πλήρωσης των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας βάσει του άρθρου 9 του ν.4706/2020 των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου πριν τη δημοσιοποίηση της ετήσιας οικονομικής έκθεσης 2022

Το Διοικητικό Συμβούλιο επιβεβαίωσε την πλήρωση των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας βάσει του άρθρου 9 του ν.4706/2020, των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, πριν τη δημοσιοποίηση της ετήσιας οικονομικής έκθεσης 2022.

15.14 Αναφορές και εκθέσεις των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου βάσει του άρθρου 9 του ν.4706/2020

Το ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, από την έναρξη του ν.4706/2020, υποχρεούνται να υποβάλλουν στην τακτική ή έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας αναφορές και εκθέσεις είτε από κοινού, είτε κάθε μέλος χωριστά.

Το περιεχόμενο των ανωτέρω εκθέσεων, πρέπει να περιλαμβάνει κατ' ελάχιστον, αναφορά σχετικά με τις υποχρεώσεις τους, όπως αυτές περιγράφονται στο άρθρο 7 του ν.4706/2020: τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, συμπεριλαμβανομένων των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών, έχουν,

ιδίως, τις ακόλουθες υποχρεώσεις:

- α) Παρακολουθούν και εξετάζουν τη στρατηγική της Εταιρείας και τη υλοποίησή της, καθώς και την επίτευξη των στόχων της.
- β) Διασφαλίζουν την αποτελεσματική εποπτεία των εκτελεστικών μελών, συμπεριλαμβανομένης της παρακολούθησης και του ελέγχου των επιδόσεών τους.
- γ) Εξετάζουν και εκφράζουν απόψεις σχετικά με τις προτάσεις που υποβάλλουν τα εκτελεστικά μέλη, βάσει υφιστάμενων πληροφοριών.

15.15 Αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου βάσει του άρθρου 14 του ν.4706/2020 και της απόφασης 1/891/30.9.2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς

Η Εταιρεία διαθέτει συγκεκριμένη διαδικασία περιοδικής αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) από αντικειμενικό, ανεξάρτητο, αποδεδειγμένα πιστοποιημένο και επαρκώς έμπειρο αξιολογητή όπως ορίζεται στο άρθρο 9 και στο άρθρο 14 του Ν.4706/2020 και εξειδικεύεται από την απόφαση 1/891/30.9.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Επίσης, η Εταιρεία διαθέτει συγκεκριμένη διαδικασία πρότασης, επιλογής και έγκρισης του αξιολογητή του ΣΕΕ.

Η διαδικασία περιοδικής αξιολόγησης του ΣΕΕ καθορίζει τα αντικείμενα αξιολόγησης, τη μορφή και τους αποδέκτες της έκθεσης αξιολόγησης, την περιοδικότητα, τη διαδικασία ανάθεσης στον ανεξάρτητο αξιολογητή και τις θυγατρικές εταιρείες που περιλαμβάνονται στην αξιολόγηση.

Αντικείμενα Αξιολόγησης του ΣΕΕ

Τα αντικείμενα αξιολόγησης του όπως καθορίζονται στη διαδικασία αξιολόγησης του ΣΕΕ της Εταιρείας είναι τα ακόλουθα:

Περιβάλλον Ελέγχου (Control Environment)

Η αξιολόγηση του περιβάλλοντος ελέγχου της Εταιρείας εστιάζει:

- Στο πλαίσιο ακεραιότητας και ηθικών αξιών εντός του οποίου λαμβάνονται οι αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και στις διαδικασίες παρακολούθησης για την πιστή τήρησή τους,
- Στην οργανωτική δομή της Εταιρείας μέσω της οποίας οριοθετούνται οι περιοχές ευθύνης των επιχειρηματικών μονάδων – διευθύνσεων, ο έλεγχος των εργασιών τους και οι γραμμές αναφοράς,
- Στη δομή, οργάνωση και στον τρόπο λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου, αναφορικά με τις σχέσεις με την εκτελεστική διοίκηση, την εποπτεία του ΣΕΕ και τη σύνθεσή του,
- Στην εταιρική ευθύνη με την οποία η ανώτατη εκτελεστική διοίκηση της Εταιρείας εγκαθιστά την οργανωτική της δομή για την επίτευξη των εταιρικών στόχων,
- Στο ανθρώπινο δυναμικό, αναφορικά με τις πολιτικές πρόσληψης, αμοιβών, εκπαίδευσης και

αξιολόγησης απόδοσης.

Το περιβάλλον ελέγχου αποτελεί το θεμέλιο του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) που εφαρμόζει η Εταιρεία. Επηρεάζει τον τρόπο κατάρτισης επιχειρηματικών στρατηγικών και στόχων, τη δομή των εταιρικών διεργασιών καθώς και τη διαδικασία αναγνώρισης, αξιολόγησης και συνολικής διαχείρισης των επιχειρηματικών κινδύνων. Επηρεάζει επίσης το σχεδιασμό και τη λειτουργία των δικλίδων ασφαλείας, των συστημάτων πληροφόρησης & επικοινωνίας καθώς και των μηχανισμών παρακολούθησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ).

Το περιβάλλον ελέγχου είναι ουσιαστικά το άθροισμα πολλών επιμέρους στοιχείων που καθορίζουν τη συνολική οργάνωση και τρόπο διοίκησης και λειτουργίας της Εταιρείας.

Διαχείριση Κινδύνων (Risk Management)

Η αξιολόγηση του ΣΕΕ εστιάζει στις διαδικασίες αναγνώρισης κινδύνων (risk assessment), στις διαδικασίες διαχείρισης και απόκρισης της Εταιρείας σε αυτούς (risk response) και στις διαδικασίες παρακολούθησης της εξέλιξης των κινδύνων (risk monitoring).

Ειδικότερα αξιολογείται ο ρόλος, η λειτουργία και οι αρμοδιότητες της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων όπως και οι πρακτικές που αυτή εφαρμόζει.

Η επάρκεια και αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) της Εταιρείας βασίζεται: α) στη φύση και έκταση των κινδύνων που αντιμετωπίζει, β) στην έκταση και τις κατηγορίες κινδύνων που το Διοικητικό Συμβούλιο κρίνει ως αποδεκτά προς ανάληψη, γ) στην πιθανότητα υλοποίησης των ανωτέρω κινδύνων, δ) στην ικανότητα της Εταιρείας να μειώσει την επίπτωση των κινδύνων που τελικώς υλοποιούνται, και ε) στο κόστος λειτουργίας συγκεκριμένων δικλίδων ασφαλείας, σε σχέση με το όφελος από τη διαχείριση των κινδύνων.

Η αξιολόγηση κινδύνων έχει ως προϋπόθεση τον καθορισμό αντικειμενικών επιχειρηματικών σκοπών από την εκτελεστική διοίκηση της Εταιρείας. Με βάση αυτούς, θα πρέπει να αναγνωρίζονται τα σημαντικά γεγονότα που μπορούν να τους επηρεάσουν, να αξιολογηθούν οι σχετικοί κίνδυνοι και να αποφασιστεί η απόκριση της Εταιρείας σε αυτούς.

Δικλίδες Ασφαλείας (Control Activities)

Η αξιολόγηση των δικλίδων ασφαλείας του ΣΕΕ εστιάζει σε θέματα σύγκρουσης συμφερόντων, διαχωρισμού καθηκόντων και ασφάλειας των πληροφοριακών συστημάτων της Εταιρείας.

Οι δικλίδες ασφαλείας είναι οι πολιτικές, οι διαδικασίες, οι τεχνικές και οι μηχανισμοί οι οποίοι τίθενται σε λειτουργία προκειμένου να διασφαλιστεί ότι υλοποιούνται οι αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου σχετικά με τη διαχείριση των κινδύνων που απειλούν την επίτευξη των αντικειμενικών σκοπών της Εταιρείας. Αφορούν στο σύνολο της Εταιρείας και εκτελούνται από τα στελέχη όλων των βαθμίδων (Διοικητικό Συμβούλιο, Διοίκηση, λοιπούς εργαζόμενους) και σε όλες τις εταιρικές εργασίες.

Οι δικλίδες ασφαλείας αποτελούνται από πολλές κατηγορίες ενεργειών που ποικίλουν σε κόστος και βαθμό αποτελεσματικότητας, αναλόγως των συνθηκών. Περιλαμβάνουν εγκρίσεις, εξουσιοδοτήσεις,

επιβεβαιώσεις, επισκοπήσεις της λειτουργικής απόδοσης, ασφάλεια περιουσιακών στοιχείων. Αποτελούν μέρος των καθημερινών εργασιών των εργαζόμενων και ενσωματώνονται στις εταιρικές πολιτικές και διαδικασίες, οι οποίες θα πρέπει να επισκοπούνται περιοδικά προκειμένου να είναι καταλλήλως επικαιροποιημένες.

Κάθε εφαρμοζόμενη δικλείδα ασφαλείας πρέπει να συνδέεται με την ύπαρξη σχετικού κινδύνου, καθώς σε διαφορετική περίπτωση η λειτουργία της επιβαρύνει την εταιρεία με κόστος (άμεσο ή έμμεσο), χωρίς την πρόσδοση οφέλους ως προς την επίτευξη των επιχειρηματικών σκοπών της. Κατά την επιλογή μεταξύ πιθανών εναλλακτικών δικλείδων ασφαλείας για την κάλυψη κάποιου κινδύνου, λαμβάνεται υπόψη η σχέση κόστους – ωφέλειας.

Σύστημα Πληροφόρησης & Επικοινωνίας (Information & Communication)

Η αξιολόγηση του ΣΕΕ της Εταιρείας, ως προς την αποτελεσματικότητα της πληροφόρησης και επικοινωνίας, εστιάζει στην αποτελεσματικότητα της διαδικασίας ανάπτυξης και διάδοσης τόσο της χρηματοοικονομικής όσο και της μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Στοιχείο του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) αποτελεί ο τρόπος με τον οποίο η Εταιρεία διασφαλίζει την αναγνώριση, συγκέντρωση και επικοινωνία της πληροφόρησης, σε τέτοιο χρόνο και τρόπο που να επιτρέπουν στα διάφορα στελέχη της να επιτελούν τις αρμοδιότητές τους. Η ροή αυτή μπορεί να είναι προς όλες τις κατευθύνσεις, εντός (από πάνω προς τα κάτω, από κάτω προς τα πάνω, οριζόντια) και εκτός της Εταιρείας προς μετόχους, επενδυτές και εποπτεύουσες αρχές.

Παρακολούθηση του ΣΕΕ (Monitoring)

Η αξιολόγηση του ΣΕΕ της Εταιρείας έχει επίσης σαν αντικείμενο την αποτελεσματική λειτουργία των μηχανισμών και δομών της Εταιρείας που έχουν επιφορτισθεί με τη διαρκή αξιολόγηση στοιχείων του ΣΕΕ και συγκεκριμένα με την Επιτροπή Ελέγχου, τη Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου και τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης.

Η παρακολούθηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) της Εταιρείας έγκειται στην συνεχή αξιολόγηση της ύπαρξης και της λειτουργίας των συστατικών στοιχείων του πλαισίου εσωτερικού ελέγχου. Αυτό επιτυγχάνεται μέσω συνδυασμού διαρκών εποπτικών δραστηριοτήτων αλλά και μεμονωμένων αξιολογήσεων. Οι εντοπιζόμενες ανεπάρκειες του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου γνωστοποιούνται στις ανώτερες βαθμίδες της Εταιρείας, ενώ οι πιο σημαντικές εξ αυτών στην ανώτατη Διοίκηση και στο Διοικητικό Συμβούλιο.

Αναφορικά με την Επιτροπή Ελέγχου, η αξιολόγηση εστιάζει στη διαδικασία παρακολούθησης της αποτελεσματικότητας του συνόλου του ΣΕΕ με την οποία η Επιτροπή είναι επιφορτισμένη.

Αναφορικά με τη Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου, η αξιολόγηση εστιάζει στη συμμόρφωση με τα άρθρα 15 και 16 του Ν.4706/2020 και ιδίως:

- Στην ύπαρξη και εφαρμογή εγκεκριμένου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας Κανονισμού Λειτουργίας της Μονάδας εσωτερικού ελέγχου,

- Στην ενσωμάτωση της λειτουργίας της Μονάδας εσωτερικού ελέγχου στο πλαίσιο διακυβέρνησης της Εταιρείας, την οργανωτική της ανεξαρτησία και την επάρκεια στελέχωσης,
- Στην επισκόπηση εργαλείων και τεχνικών που χρησιμοποιούνται από τη Μονάδα εσωτερικού Ελέγχου,
- Στην επισκόπηση συνδυασμού γνώσεων και δεξιοτήτων του απασχολούμενου προσωπικού στη Μονάδα εσωτερικού ελέγχου,
- Στην επισκόπηση, δειγματοληπτικά, των εκθέσεων ελέγχου της Μονάδας εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της ως προς την έγκαιρη υποβολή τους καθώς και την καταλληλότητα και πληρότητα κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 16 του ν. 4706/2020.

Αναφορικά με τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης, η αξιολόγηση εστιάζει στη συμμόρφωση με τις διατάξεις περί εταιρικής διακυβέρνησης του Ν.4706/2020 και ιδίως:

- στην ανεξαρτησία της, τη δυνατότητα πρόσβασης σε όλες τις απαιτούμενες πηγές πληροφόρησης, την έγκαιρη και έγκυρη επικοινωνία των ευρημάτων της και την εκπαίδευση και ενημέρωσή της για την παρακολούθηση της αποτελεσματικής υιοθέτησης και απαρέγκλιτης εφαρμογής των αλλαγών που συντελούνται στο κανονιστικό πλαίσιο,
- στην επάρκεια στελέχωσης με προσωπικό που διαθέτει επαρκείς γνώσεις και εμπειρία, για την διεκπεραίωση των εν λόγω αρμοδιοτήτων,
- στην ύπαρξη εγκεκριμένου από την Επιτροπή Ελέγχου, ετήσιου, σχεδίου δράσης και στην παρακολούθηση εφαρμογής του.

Περιοδικότητα Αξιολόγησης του ΣΕΕ

Η περιοδική αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) διενεργείται ιδίως ως προς την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα της χρηματοοικονομικής και μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σε ατομική και ενοποιημένη βάση, ως προς τη διαχείριση των κινδύνων και ως προς την κανονιστική συμμόρφωση, σύμφωνα με αναγνωρισμένα πρότυπα αξιολόγησης και του εσωτερικού ελέγχου, καθώς και της εφαρμογής των διατάξεων περί εταιρικής διακυβέρνησης του ισχύοντος νομικού πλαισίου. Η αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου πραγματοποιείται από ανεξάρτητο πρόσωπο που διαθέτει αποδεδειγμένη σχετική επαγγελματική εμπειρία, σύμφωνα με τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές (ενδεικτικά τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα, το Πλαίσιο των Διεθνών Επαγγελματικών Προτύπων για τον Εσωτερικό Έλεγχο και του Πλαίσιο Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Επιτροπής COSO).

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας είναι υπεύθυνο για την επαρκή και αποτελεσματική λειτουργία του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου όπως αυτή ορίζεται στα άρθρα 1 έως 24 του Ν.4706/2020. Στα πλαίσια αυτής της ευθύνης το Διοικητικό Συμβούλιο ορίζει την περιοδική αξιολόγηση του ΣΕΕ κάθε τρία (3) χρόνια με πρώτη περίοδο αναφοράς την περίοδο 17/7/2021 έως 31/12/2022 και εκτιμώμενη ημερομηνία αξιολόγησης εντός του 2023.

Σε κάθε περίπτωση, η αξιολόγηση του ΣΕΕ αποτελεί μέρος της συνολικής αξιολόγησης του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 1 του ν. 4706/2020. Το Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας προβλέπεται να αξιολογηθεί εντός του 2023 με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2022.

Ο παρακάτω πίνακας συνοψίζει τις ημερομηνίες της πρώτης αξιολόγησης του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου:

Σύστημα	Ημερομηνία Αξιολόγησης	Ημερομηνία Αναφοράς
Εταιρικής Διακυβέρνησης	Εντός του έτους 2024	31/12/2023
Εσωτερικού Ελέγχου	Εντός του έτους 2023	31/12/2022

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας υποχρεούται να συνεργαστεί με την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς σε περίπτωση που η τελευταία απαιτήσει την κατά περίπτωση διενέργεια αξιολόγησης του ΣΕΕ της Εταιρείας.

Διαδικασία Ανάθεσης της Αξιολόγησης του ΣΕΕ

Η διαδικασία πρότασης, επιλογής, έγκρισης και τελικώς ανάθεσης της αξιολόγησης του ΣΕΕ εκκινεί με την εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο να συγκεντρώσει τρεις (3) γραπτές και υπογεγραμμένες προσφορές από αντικειμενικούς, ανεξάρτητους, αποδεδειγμένα πιστοποιημένους και επαρκώς έμπειρους αξιολογητές. Οι Αξιολογητές είναι νομικά ή φυσικά πρόσωπα ή ένωση προσώπων.

Στη συνέχεια, ο Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας με τη συνδρομή του Οικονομικού Διευθυντή της Εταιρείας, συγκεντρώνει τρεις (3) γραπτές και υπογεγραμμένες προσφορές από αξιολογητές που πληρούν τα παρακάτω συγκεκριμένα κανονιστικά κριτήρια όπως αυτά σαφώς ορίζονται στο άρθρο 9 του Ν.4706/2020 και στην απόφαση 1/891/30.9.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς :

- Ανεξαρτησία (άρθρο 9 του Ν.4706/2020). Ως ενδείξεις ανεξαρτησίας αναφέρονται ενδεικτικά:
 - ✓ Η μη κατοχή άμεσα ή έμμεσα ποσοστού δικαιωμάτων ψήφου μεγαλύτερο του μηδέν κόμμα πέντε τοις εκατό (0,5%) του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας
 - ✓ απαλλαγή από οικονομικές, επιχειρηματικές, οικογενειακές ή άλλου είδους σχέσεις εξάρτησης με την Εταιρεία, το Διοικητικό της Συμβούλιο ή τα ανώτατα διευθυντικά της στελέχη, οι οποίες μπορούν να επηρεάσουν τις αποφάσεις τους.

Αντικειμενικότητα (απόφαση 1/891/30.9.2020). Αμερόληπτη στάση και νοοτροπία. Στο πλαίσιο της διασφάλισης της ανεξαρτησίας και αντικειμενικότητας, η αξιολόγηση του ΣΕΕ δεν δύναται να πραγματοποιείται από τον ίδιο Αξιολογητή για 3η συνεχόμενη αξιολόγηση.

- Πιστοποίηση και επάρκεια γνώσεων και πόρων (απόφαση 1/891/30.9.2020). Ο επικεφαλής της ομάδας έργου της αξιολόγησης του ΣΕΕ και σε κάθε περίπτωση ο υπογράφων την αξιολόγηση, πρέπει να διαθέτουν τις κατάλληλες επαγγελματικές πιστοποιήσεις (ανάλογα με τα επαγγελματικά πρότυπα που επικαλείται) καθώς και αποδεδειγμένη σχετική εμπειρία (όπως για παράδειγμα σε έργα αξιολόγησης ΣΕΕ και δομών εταιρικής διακυβέρνησης). Επίσης, ο Αξιολογητής λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα ώστε κατά τη διενέργεια του έργου τα πρόσωπα τα οποία συμμετέχουν διαθέτουν κατάλληλες γνώσεις και πείρα ως προς τα καθήκοντα που τους ανατίθενται και ότι χρησιμοποιεί κατάλληλα συστήματα διασφάλισης ποιότητας, επαρκείς ανθρώπινους και υλικούς πόρους και διαδικασίες, προκειμένου να εξασφαλίζει τη συνέχεια, την κανονικότητα και την ποιότητα της εκτέλεσης των εργασιών.

Το επόμενο βήμα της διαδικασίας ανάθεσης είναι η εισήγηση του Διευθύντος Συμβούλου της Εταιρείας στην Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας ως προς τον κατάλληλο αξιολογητή με βάση τα κανονιστικά κριτήρια που προαναφέρθηκαν αλλά και κριτήρια τεχνικά και οικονομικά.

Η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας ελέγχει την εισήγηση του Διευθύνοντος Συμβούλου και εισηγείται με τη σειρά της στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας το οποίο είναι και τελικώς υπεύθυνο για την επιλογή αξιολογητή και ανάθεση του έργου αξιολόγησης του ΣΕΕ.

Ο επιλεγμένος αξιολογητής στη συνέχεια εκκινεί το έργο και καταλήγει με την έκθεση αξιολόγησης που περιγράφεται παρακάτω.

Έκθεση Αξιολόγησης του ΣΕΕ και Αποδέκτες

Η Αξιολόγηση του ΣΕΕ καταλήγει με μία συνοπτική αλλά και μία αναλυτική έκθεση που καλύπτει το σύνολο των ευρημάτων και των ενδεχόμενων κινδύνων σχετικά με τα αντικείμενα της αξιολόγησης. Οι δύο εκθέσεις αναφέρουν απαραίτητα τον χρόνο σύνταξής τους, την ημερομηνία αναφοράς της αξιολόγησης και την περίοδο που καλύπτουν.

Οι αποδέκτες της συνοπτικής και αναλυτικής έκθεσης είναι το Διοικητικό Συμβούλιο και η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας.

Η Εταιρεία υποβάλλει αμελλητί στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, και πάντως εντός τριών (3) μηνών από την ημερομηνία αναφοράς της Έκθεσης αξιολόγησης, τη σύνοψη της Έκθεσης και, εφόσον απαιτηθεί, το σύνολο αυτής.

Η ετήσια Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης περιλαμβάνει σχετική αναφορά για τα αποτελέσματα της Έκθεσης Αξιολόγησης.

Σημαντικές Θυγατρικές Εταιρείες που περιλαμβάνονται στην Αξιολόγηση του ΣΕΕ

Σύμφωνα με το άρθρο 2 του Ν.4706/2020, ως σημαντική θυγατρική της Εταιρείας ορίζεται εκείνη η οποία επηρεάζει ή μπορεί να επηρεάσει ουσιωδώς τη χρηματοοικονομική θέση ή τις επιδόσεις ή την επιχειρηματική δραστηριότητα ή τα εν γένει οικονομικά συμφέροντα της Εταιρείας. Επίσης, σύμφωνα με την απόφαση 1/891/30.9.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η αξιολόγηση

του ΣΕΕ περιλαμβάνει ως προς το αντικείμενο και την περιοδικότητα τις σημαντικές θυγατρικές της Εταιρείας.

Η Εταιρεία ορίζει ως σημαντικές θυγατρικές εκείνες τις θυγατρικές που πληρούν σωρευτικά τα παρακάτω κριτήρια:

- Η συνεισφορά τους στον συνολικό κύκλο εργασιών είναι τουλάχιστον 25% και
- Η συνεισφορά τους στο συνολικό ενεργητικό είναι τουλάχιστον 25%

Τα κριτήρια αυτά επαναξιολογούνται κάθε τρία χρόνια.

Στο πλαίσιο της πρώτης αξιολόγησης του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, δεν ορίζονται ως σημαντικές, θυγατρικές της Εταιρείας.

Πρώτη Αξιολόγηση του ΣΕΕ

Η πρώτη αξιολόγηση του ΣΕΕ ανατέθηκε στην εταιρεία Grant Thornton με την από 15/9/2022 προσφορά της.

Σκοπός της εργασίας της "Grant Thornton A.E." με Α.Φ.Μ. 094399329 είναι η απόκτηση διασφάλισης εκ μέρους της Εταιρείας σας σχετικά με την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του ΣΕΕ της Εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. ι της παρ. 3 και της παρ. 4 του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020, την Απόφαση 1/891/30.09.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς καθώς και την Απόφαση 2/917/17.06.2021 τροποποιητική της Απόφ. 1/891.

Το συνολικό έργο καθοδηγήθηκε από την κα Αθηνά Μουστάκη, Partner με ΑΜ ΟΕΛ 28871, η οποία συμμετείχε σε όλα τα στάδια του και ήταν αρμόδια για την τελική έγκριση και υπογραφή των παραδοτέων.

Η κα. Μουστάκη είναι Partner της Grant Thornton στην Ελλάδα, στην οποία εργάζεται πάνω από 20 χρόνια. Σήμερα είναι επικεφαλής του τμήματος Environmental, Social, Governance, Risk & Compliance Services (ESGRC). Η κα Μουστάκη διαθέτει πολυετή εμπειρία στην παροχή ελεγκτικών και συμβουλευτικών υπηρεσιών σε ποικίλους φορείς στον ιδιωτικό, δημόσιο καθώς και στον χρηματοπιστωτικό τομέα. Ειδικότερα για τον χρηματοπιστωτικό τομέα, σχετίζεται με έλεγχο οικονομικών καταστάσεων, due diligence, εταιρική διακυβέρνηση, αξιολόγηση συστημάτων εσωτερικού ελέγχου, επισκοπήσεις κανονιστικής συμμόρφωσης, υπηρεσίες εσωτερικού ελέγχου, συμβουλευτικές υπηρεσίες για την ανάπτυξη επιχειρήσεων και την διαχείριση κινδύνων. Έχει απασχοληθεί σε πληθώρα έργων, ως Engagement Partner, σχετικά με την εταιρική διακυβέρνηση, τη διαχείριση κινδύνων και την κανονιστική συμμόρφωση στις παρακάτω εταιρείες: NBG, Συστημική Τράπεζα (Εμπιστευτικό), Piraeus, Attica Bank, Investment Bank of Greece, Emporiki Bank, Marfin Egnatia Bank, HSBC Greece, ETEAN, Thea Artemis, B2Kapital, ΤΜΕΔΕ, Attica Bank Properties, PRODEA ,PREMIA,ALUMIL, ΛΑΖΑΡΙΔΗΣ, Π. Πετρόπουλος, ΛΑΜΨΑ, ΣΑΡΑΝΤΗΣ κλπ Η κα. Μουστάκη ηγήθηκε των ομάδων στα έργα Monitoring Trustee σε δύο από τις τέσσερις συστημικές τράπεζες στην Ελλάδα (Eurobank Ergasias και Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος) για λογαριασμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής από το 2013 – 2021. Η κα Μουστάκη είναι Πιστοποιημένη Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια με

AM ΟΕΛ 28871. Κατέχει την επαγγελματική πιστοποίηση CPA (Institute of Certified Public Accountants of Greece). Είναι μέλος του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος και του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (ΣΟΕΛ). Επιπλέον κατέχει διαπίστευση EMCC (European Mentoring and Coaching Council accreditation). Η κα. Μουστάκη είναι μέλος του Μητρώου Εσωτερικών Ελεγκτών του Υπουργείου Οικονομικών.

Όσον αφορά την **ανεξαρτησία** η Grant Thornton βεβαιώνει ότι ως εταιρεία ή/και ως άτομα που εργάζονται στην εταιρεία δεν έχουν οποιασδήποτε μορφής σχέσεις, ούτε έχουν εισέλθει σε οποιασδήποτε μορφής συναλλαγές, ούτε έχουν οποιοδήποτε οικονομικό συμφέρον σε σχέση με την Εταιρεία, που να της απαγορεύουν να παράσχει τις συγκεκριμένες Υπηρεσίες, όπως επιβάλλεται από τις πρακτικές δεοντολογίας της Grant Thornton, καθώς και τον Κώδικα Επαγγελματικής Δεοντολογίας της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών. Στην περίπτωση που διαπιστωθούν συνθήκες όπου απειλείται η ανεξαρτησία η Grant Thornton δεσμεύεται ότι θα λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα για τον περιορισμό σε ανεκτό βαθμό ή την εξάλειψη του κινδύνου υπονόμησης της ανεξαρτησίας της. Επιπλέον, έχει το δικαίωμα να καταγγείλει με άμεση ισχύ τη σχετική Σύμβαση που υπέγραψε με την Εταιρεία, στο σύνολό της ή εν μέρει, εάν εύλογα διαπιστώσει ότι δεν μπορεί πλέον να παρέχει τις Υπηρεσίες σύμφωνα με τον εφαρμοστέο νόμο ή τις επαγγελματικές μας υποχρεώσεις.

Η **μεθοδολογική προσέγγιση** περιλάμβανε τέσσερα (4) στάδια:

- Διερεύνηση και αξιολόγηση υφιστάμενης κατάστασης
- Προσδιορισμός αδυναμιών και κατάρτιση ειδικής αναφοράς αδυναμιών (gap analysis report)
- Επικοινωνία και επανεξέταση ευρημάτων με αρμόδιες μονάδες της Εταιρείας
- Σύνταξη Έκθεσης Αξιολόγησης του ΣΕΕ

Το συμπέρασμα της Έκθεσης Αξιολόγησης της Επάρκειας και Αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ ήταν χωρίς επιφύλαξη δεδομένου ότι δεν εντοπίστηκαν ουσιώδεις αδυναμίες και η σχετική Αναλυτική Έκθεση με ημερομηνία 8/3/2023 υποβλήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο και την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας ενώ, η σύνοψή της θα υποβληθεί στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, σύμφωνα με τις προθεσμίες του ν.4706/2020 και της απόφασης 1/891/30.9.2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

16. Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ της χρήσης 2022 (1/1-31/12/2022)

Προς την τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων του έτους 2023

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου αφορά στη χρονική περίοδο των μηνών της κλειόμενης περιόδου (1/1-31/12/2022). Η έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις διατάξεις του ν.4449/2017 όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 75 του ν.4706/2020 και σκοπό έχει να σας ενημερώσει για τα πεπραγμένα της Επιτροπής Ελέγχου με βάση τις προβλεπόμενες αρμοδιότητές της.

Αναλυτικότερα:

Κατά τη διάρκεια της περιόδου 1/1-31/12/2022, η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε έξι (6) φορές με συμμετοχή σε όλες τις συνεδριάσεις της Επικεφαλής της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου. Ανάλογα με τα θέματα των συνεδριάσεων, κλήθηκαν να συμμετάσχουν, όπου κρίθηκε απαραίτητο, οι επικεφαλής των μονάδων που έχουν την ευθύνη για τη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση, τη Διαχείριση Κινδύνων, την Κανονιστική Συμμόρφωση, τη Βιώσιμη Ανάπτυξη καθώς και οι ορκωτοί ελεγκτές λογιστές.

Το σχετικό πληροφοριακό υλικό (ενδεικτικά, αναφορές του εσωτερικού ελέγχου, της κανονιστικής συμμόρφωσης και της διαχείρισης κινδύνων, καταστάσεις επενδύσεων, εκθέσεις και παρουσιάσεις ορκωτών ελεγκτών, χρηματοοικονομική και μη χρηματοοικονομική πληροφόρηση κ.λπ.) διανεμήθηκε εγκαίρως στα μέλη της Επιτροπής για μελέτη ώστε να δύνανται να εκφέρουν τεκμηριωμένες απόψεις. Για τις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου τηρήθηκαν πρακτικά στα οποία καταγράφηκαν τα θέματα που συζητήθηκαν και εγκρίθηκαν από τα παρόντα Μέλη και κοινοποιήθηκαν στο ΔΣ.

Η Επιτροπή Ελέγχου είναι τριμελής και αποτελείται από δύο ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του ΔΣ και ένα μέλος, τρίτο, εκλεγμένο από την 2/9/2022 ΓΣ των μετόχων. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής είναι ανεξάρτητος. Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου στο σύνολό τους, διαθέτουν αποδεδειγμένα επαρκή γνώση στον τομέα που δραστηριοποιείται η εταιρεία ενώ, ο Πρόεδρος διαθέτει επαρκή γνώση και εμπειρία στην ελεγκτική και λογιστική.

Εξωτερική αξιολόγηση της Επιτροπής Ελέγχου πραγματοποιήθηκε από την εταιρεία Grant Thornton κατά τη διενέργεια της αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου βάσει του άρθρου 14 ν.4706/2020. Το συμπέρασμα της Έκθεσης Αξιολόγησης της Επάρκειας και Αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου ήταν χωρίς επιφύλαξη.

Κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων της η Επιτροπή Ελέγχου είχε απρόσκοπτη και πλήρη πρόσβαση σε όλες τις απαραίτητες πληροφορίες και τις διατέθηκαν οι αναγκαίοι πόροι και υποδομές για την αποτελεσματική λειτουργία της.

Για τα αποτελέσματα όλων των ενεργειών της η Επιτροπή Ελέγχου ενημέρωσε εγγράφως το Διοικητικό Συμβούλιο με τις διαπιστώσεις της.

Επιπρόσθετα, κατά τη περίοδο 1/1-31/12/2022:

1. Όσον αφορά την εποπτεία του τακτικού ελέγχου, η Επιτροπή Ελέγχου:

- Πρότεινε στο Διοικητικό Συμβούλιο τον επαναδιορισμό της ελεγκτικής εταιρείας ΕΥ για τον υποχρεωτικό έλεγχο της Εταιρίας και των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων για τη χρήση 2022 καθώς και για την έγκριση της αμοιβής και των όρων πρόσληψης του τακτικού ελεγκτή βάσει του άρθρου 44 του ν.4449/2018, όπως ισχύει.
- Συναντήθηκε μία (1) φορά με τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, πριν τη δημοσίευση των εξαμηνιαίων οικονομικών της καταστάσεων.
- Συναντήθηκε μία (1) φορά με τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, πριν τη δημοσίευση των ετήσιων οικονομικών της καταστάσεων.
- Συναντήθηκε μία (1) φορά με τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για σκοπούς για σκοπούς ενημέρωσης επί του χρονοδιαγράμματος και των προγραμματισμένων ελεγκτικών διαδικασιών τέλους χρήσης 2022.
- Εξέτασε το πρόγραμμα ελέγχου και την ελεγκτική προσέγγιση του υποχρεωτικού ελέγχου της ΕΥ για τη χρήση 2022.
- Με την ολοκλήρωση του ετήσιου υποχρεωτικού ελέγχου και της εξαμηνιαίας επισκόπησης, έλαβε από τον τακτικό ελεγκτή τη συμπληρωματική έκθεση βάσει του άρθρου 11 του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014 με τα αποτελέσματα του υποχρεωτικού ελέγχου και την επιβεβαίωση της ανεξαρτησίας του και ενημέρωσε το ΔΣ σχετικά με τα ανωτέρω.
- Εξέτασε και παρακολούθησε την ανεξαρτησία του τακτικού ελεγκτή και την αντικειμενικότητα και την αποτελεσματικότητα της ελεγκτικής διαδικασίας, λαμβάνοντας υπόψη τις σχετικές επαγγελματικές και κανονιστικές απαιτήσεις στην Ελλάδα.
- Παρακολούθησε τις παρασχεθείσες υπηρεσίες των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών στο πλαίσιο του υποχρεωτικού ελέγχου και αξιολόγησε την απόδοσή τους, λαμβάνοντας υπόψη οποιαδήποτε πορίσματα και συμπεράσματα της ΕΛΤΕ.
- Επισκόπησε και παρακολούθησε την εφαρμογή της διαδικασίας «Έγκριση λήψης μη ελεγκτικών υπηρεσιών από την ελεγκτική εταιρεία που διενεργεί τον υποχρεωτικό έλεγχο των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων των εταιρειών του Ομίλου», εγκρίνοντας τη λήψη μη ελεγκτικών υπηρεσιών, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία των Ορκωτών Ελεγκτών. Για τον Όμιλο, το ποσοστό των λοιπών αμοιβών (Μη ελεγκτικών υπηρεσιών) σε σχέση με τις ελεγκτικές υπηρεσίες ανήλθε στο 0% και για την Εταιρεία στο 0%.

2. Όσον αφορά τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και το σύστημα εσωτερικού ελέγχου, κανονιστικής συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων, η Επιτροπή Ελέγχου:

- Εξέτασε, πριν την έγκρισή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο, τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις (εταιρικές και ενοποιημένες) της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ καθώς και τις καταστάσεις επενδύσεων και λαμβάνοντας υπόψη το περιεχόμενο της συμπληρωματικής έκθεσης του Ορκωτού Ελεγκτή, αξιολόγησε θετικά την πληρότητα και τη συνέπεια αυτών και ενημέρωσε το Διοικητικό Συμβούλιο.
 - Ενημερώθηκε εκτενώς από τα αρμόδια όργανα της Διοίκησης και τους ορκωτούς ελεγκτές για τα σημαντικά θέματα ελέγχου, τις σημαντικές κρίσεις, παραδοχές και εκτιμήσεις κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
 - Αξιολόγησε την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, λαμβάνοντας υπόψη και το περιεχόμενο των εκθέσεων ελέγχου της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου.
 - Αξιολόγησε την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του Συστήματος Διαχείρισης Κινδύνων και ειδικά όσον αφορά τους κινδύνους που προέκυψαν λόγω της πανδημίας του COVID-19. Ειδικά ως προς τη διαχείριση των κυριότερων κινδύνων του Ομίλου της TRADE ESTATES, η Επιτροπή Ελέγχου αξιολόγησε τις μεθόδους που χρησιμοποιήθηκαν για τον εντοπισμό και την παρακολούθηση των κινδύνων, την αντιμετώπιση των κυριότερων από αυτούς μέσω του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου καθώς και τη γνωστοποίησή τους στις δημοσιοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες με ορθό τρόπο.
 - Αξιολόγησε την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του Συστήματος Κανονιστικής Συμμόρφωσης.
 - Ενέκρινε τη διαδικασία αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου βάσει του άρθρου 14 του ν.4706/2020 και της απόφασης 1/891/2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
 - Επέλεξε τον Αξιολογητή του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο την ανάθεση στον επιλεγμένο Αξιολογητή το έργο αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου.
 - Παρακολούθησε όλη την πρόοδο του έργου της αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και ενημέρωνε τακτικά το Διοικητικό Συμβούλιο.
 - Ήταν αποδέκτης της συνοπτικής και της αναλυτικής Έκθεσης Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου.
- 3.** Όσον αφορά την εποπτεία της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου, η Επιτροπή Ελέγχου:
- Ενέκρινε το ετήσιο πρόγραμμα ελέγχων της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου, αξιολογώντας τη διαδικασία διαμόρφωσής του. Επιβεβαίωσε ότι το ετήσιο πρόγραμμα ελέγχων 2022 καταρτίστηκε με βάση τους κύριους κινδύνους (κίνδυνοι που σχετίζονται με μακροοικονομικές συνθήκες και συνθήκες αγοράς ακινήτων, κίνδυνοι που σχετίζονται με τη

δραστηριότητα του Ομίλου TRADE ESTATES, κίνδυνοι που σχετίζονται με τη χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων του Ομίλου TRADE ESTATES, κίνδυνοι που σχετίζονται με τη φορολογία, το νομικό και κανονιστικό καθεστώς) που αντιμετωπίζουν οι εταιρείες του Ομίλου TRADE ESTATES και συστηματική εφαρμογή της μεθοδολογίας COSO ERM που έχει υιοθετηθεί.

- Παρακολούθησε την υλοποίηση του ετήσιου πλάνου ελέγχου και αξιολόγησε την αποτελεσματικότητα της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου, μέσω των τριμηνιαίων αναφορών της Επικεφαλής της Διεύθυνσης και του ετήσιου απολογισμού.
- Παρακολούθησε την πρόοδο και την αποτελεσματικότητα του ελεγκτικού έργου, αξιολογώντας, μέσω των τριμηνιαίων αναφορών, τα ευρήματα που εντοπίστηκαν, τις διορθωτικές ενέργειες που συμφωνήθηκαν για την αντιμετώπιση των ευρημάτων καθώς και την πορεία υλοποίησης αυτών.
- Αξιολόγησε θέματα που εντοπίστηκαν από τους ελέγχους της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου και πρόβη σε συγκεκριμένες προτάσεις για περαιτέρω ενέργειες ως προς την εισαγωγή νέων διαδικασιών και ελέγχων για την οριστική εξάλειψη των αδυναμιών που εντοπίστηκαν, όπου έκρινε απαραίτητο.
- Επιβεβαίωσε ότι η ισχύουσα έκδοση του Κανονισμού Λειτουργίας της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου, βρίσκεται αναρτημένη στην ιστοσελίδα (<https://www.trade-estates.com>).
- Έλαβε διαβεβαίωση για την επάρκεια πόρων της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου και ενημερώθηκε για το εκπαιδευτικό πλάνο των στελεχών της.

4. Όσον αφορά τη βιώσιμη ανάπτυξη

Η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώθηκε για την Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης και τις δράσεις του Ομίλου σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης καθώς και για τους στόχους που έχουν τεθεί και αναλύονται στην Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης.

Η εταιρεία, αναγνωρίζοντας πως οι αρχές της Βιώσιμης Ανάπτυξης αποτελούν στοιχείο της υπεύθυνης πορείας και συνεχούς ανάπτυξης της, έχει αναπτύξει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης που είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με τις αξίες της και την αποστολή της.

Πιο συγκεκριμένα, η **Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης**, προβλέπει τα ακόλουθα:

Στον Όμιλο TRADE ESTATES λειτουργούμε υπεύθυνα, εξελισσόμαστε διαρκώς και πορευόμαστε σε όλες τις χώρες δραστηριοποίησής μας με προσήλωση στις Αξίες μας και γνώμονα τον σεβασμό στους εργαζομένους μας και στο σύνολο των ενδιαφερόμενων μερών μας, τη στήριξη της κοινωνίας και την προστασία του περιβάλλοντος, στοχεύοντας στη βιώσιμη ανάπτυξη σε επίπεδο οικονομικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό.

Οι Αξίες μας

Ακεραιότητα, Αλληλοσεβασμός, Αποτελεσματικότητα

Η Αποστολή μας

Να δημιουργούμε επιπλέον αξία για τους πελάτες μας, τους ανθρώπους μας, τους μετόχους μας και την κοινωνία, παρέχοντας προϊόντα και υπηρεσίες για καλύτερη ζωή.

Για τους Ανθρώπους μας

- Φροντίζουμε για τη δημιουργία και τη διαφύλαξη των θέσεων εργασίας με την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων μας σε Ελλάδα και εξωτερικό.
- Σεβόμαστε, προσπίζουμε και προάγουμε τα διεθνώς αναγνωρισμένα ανθρώπινα δικαιώματα μέσω των πολιτικών που υιοθετούμε και των πρωτοβουλιών που αναλαμβάνουμε.
- Προσφέρουμε ένα εργασιακό περιβάλλον αξιοκρατίας και ίσων ευκαιριών, με πολιτικές δίκαιης πρόσληψης, ανταμοιβής και επαγγελματικής εξέλιξης, στο σύνολο του ανθρώπινου δυναμικού μας, χωρίς καμία διάκριση.
- Επενδύουμε στη διαρκή εκπαίδευση και ανάπτυξη του ανθρώπινου δυναμικού μας, καθώς και στη συστηματική και αξιοκρατική αξιολόγησή του.
- Εφαρμόζουμε Πολιτική Υγιεινής και Ασφάλειας για όλες τις εταιρείες του Ομίλου σε όλες τις χώρες δραστηριοποίησής του, παρέχοντας ένα υγιές και ασφαλές εργασιακό περιβάλλον.
- Προσφέρουμε παροχές υγείας στους εργαζομένους μας και εξατομικευμένη υποστήριξη σε περιπτώσεις σοβαρών θεμάτων υγείας και πληγέντων από φυσικές καταστροφές.
- Ενθαρρύνουμε και προωθούμε τον εθελοντισμό των εργαζομένων μας.

Για την Κοινωνία

- Ενημερωνόμαστε διαρκώς για τις ανάγκες των πολιτών και των κοινωνιών στις οποίες δραστηριοποιούμαστε μέσω θεσμοθετημένων καναλιών επικοινωνίας και διαβούλευσης.
- Αξιολογούμε και ιεραρχούμε τις ανάγκες και στη συνέχεια σχεδιάζουμε και υλοποιούμε προγράμματα και δράσεις με κριτήριο την κάλυψη πραγματικών και σημαντικών αναγκών της εκάστοτε τοπικής κοινωνίας, τον αριθμό των επωφελούμενων καθώς και τη φύση των δραστηριοτήτων μας.
- Εφαρμόζουμε κοινωνικές δράσεις οι οποίες είναι ευθυγραμμισμένες με τη στρατηγική κοινωνικής υπευθυνότητας του Ομίλου μας (στήριξη ευπαθών κοινωνικών ομάδων και κυρίως των παιδιών).
- Ανταποκρινόμαστε σε έκτακτες ανάγκες (π.χ. πανδημία, φυσικές καταστροφές), πέραν του καθιερωμένου προγραμματισμού του πλάνου κοινωνικής υπευθυνότητας.

Για την Αγορά

Οικονομική Ανάπτυξη

- Στοχεύουμε στην επίτευξη θετικών οικονομικών αποτελεσμάτων, στη συνέχιση αυστηρά επιλεγμένων επενδύσεων και στην αξιοποίηση νέων επενδυτικών ευκαιριών.

- Επενδύουμε στην τεχνολογία και την αναβάθμιση των υπηρεσιών μας, με γνώμονα την ανάπτυξη και την επενδυτική μας πολιτική.
- Μεριμνούμε για τη συνεχή βελτίωση των σχέσεων με τους προμηθευτές μας, μέσω της επικοινωνίας των όρων συνεργασίας και του βασικού πλαισίου αρχών και αξιών που πρέπει να διέπουν τη μεταξύ μας συνεργασία.

Εταιρική Διακυβέρνηση

- Τηρούμε τη νομοθεσία και εφαρμόζουμε δικλείδες ελέγχου συμμόρφωσης με τους κανόνες που αφορούν τη δραστηριότητα όλων των εταιρειών του Ομίλου.
- Έχουμε αναπτύξει και εφαρμόζουμε Κώδικα Δεοντολογίας και σχετικές πολιτικές.
- Έχουμε υιοθετήσει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης για τις εισηγμένες εταιρείες.
- Υιοθετούμε εταιρική δομή και διακυβέρνηση που να επιτρέπει τη στενή σχέση με τους επενδυτές, με απώτερο σκοπό τη δημιουργία περαιτέρω αξίας για τους μετόχους.
- Αξιολογούμε και διαχειριζόμαστε τους επιχειρηματικούς κινδύνους με σκοπό τη διασφάλιση των συμφερόντων όλων των ενδιαφερόμενων μερών μας.
- Διαθέτουμε επιτροπές, λαμβάνουμε μέτρα και ακολουθούμε πολιτικές και διαδικασίες για την ενίσχυση της διαφάνειας και την παρεμπόδιση και καταπολέμηση της απάτης, της διαφθοράς και δωροδοκίας και κάθε συμπεριφοράς που αντίκειται στον Κώδικα Δεοντολογίας.

Υγεία, ασφάλεια και προσβασιμότητα πελατών και επισκεπτών

- Εφαρμόζουμε Πολιτική Υγιεινής και Ασφάλειας για όλες τις εταιρείες του Ομίλου σε όλες τις χώρες δραστηριοποίησής του.
- Παρέχουμε ένα υγιές και ασφαλές περιβάλλον για τους συνεργάτες και επισκέπτες στις εγκαταστάσεις μας.
- Μεριμνούμε για τη δυνατότητα ασφαλούς παραμονής και μετακίνησης και τη διευκόλυνση ατόμων με αναπηρία στις εγκαταστάσεις μας.

Για το Περιβάλλον

- Υλοποιούμε δράσεις για την προστασία του περιβάλλοντος που ξεπερνούν τα όρια της συμμόρφωσης με τη νομοθεσία.
- Εστιάζουμε σε ενέργειες για τη μείωση του περιβαλλοντικού μας αποτυπώματος, την ορθή διαχείριση της ενέργειας και τη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, την εξοικονόμηση και ανακύκλωση φυσικών πόρων, την υπεύθυνη κατανάλωση νερού.
- Ευαισθητοποιούμε εργαζόμενους, συνεργάτες και κοινό σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος και υιοθέτησης ενός βιώσιμου τρόπου ζωής.

Για όλα τα παραπάνω θέματα θέτουμε επιμέρους στόχους βιώσιμης ανάπτυξης, τους οποίους αξιολογούμε σε ετήσια βάση ως προς την αποτελεσματικότητά τους και τους αναθεωρούμε, όταν και όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο, με στόχο τη συνεχή βελτίωση.

Επιπλέον στον Όμιλο TRADE ESTATES

- Προσυπογράφουμε το Οικουμενικό Σύμφωνο των Ηνωμένων Εθνών (United Nations Global Compact) και δεσμευόμαστε να υιοθετούμε, να υποστηρίζουμε και να προωθούμε, μέσω της επιχειρηματικής μας δραστηριότητας τις 10 Αρχές του.
- Διενεργούμε ανάλυση ουσιαστικότητας, στο πλαίσιο της συνεχούς βελτίωσης της προσέγγισης του Ομίλου σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης και κοινωνικής υπευθυνότητας, ώστε να ιεραρχούμε τα θέματα του Ομίλου που έχουν τις σημαντικότερες οικονομικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές επιδράσεις, αλλά και όσα επηρεάζουν σημαντικά τα ενδιαφερόμενά του μέρη.
- Συνδέουμε τα ουσιαστικά θέματα με τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης (SDGs) του Ο.Η.Ε., συνεισφέροντας στην επίτευξή τους μέσω της υπεύθυνης λειτουργίας, των προγραμμάτων μας και των σχετικών αποτελεσμάτων.
- Ενημερώνουμε τα ενδιαφερόμενά μας μέρη για το διενεργούμενο έργο στον τομέα της Βιώσιμης Ανάπτυξης, δημοσιεύοντας ετησίως σχετική Έκθεση σύμφωνα με διεθνώς αποδεκτά πρότυπα Βιώσιμης Ανάπτυξης.

Η Διοίκηση δεσμεύεται για την εφαρμογή της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης, σε όλα τα επίπεδα, τις εταιρείες και τους τομείς δραστηριοποίησης του Ομίλου.

Η Επιτροπή Ελέγχου αξιολόγησε τα παραπάνω και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι οι δράσεις του Ομίλου TRADE ESTATES, η οργάνωσή του καθώς και οι πολιτικές και διαδικασίες που ισχύουν, συνθέτουν ένα επαρκές πλαίσιο και προάγουν το βιώσιμο επιχειρείν και ένα καλύτερο μέλλον για όλους τους Κοινωνικούς Εταίρους και τον Όμιλο.

Η ισχύουσα έκδοση του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου βρίσκεται αναρτημένη στην ιστοσελίδα (<https://www.trade-estates.com>).

Μαρούσι, 9 Μαρτίου 2023

Η Επιτροπή Ελέγχου

17. Σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 1/1/2022 – 31/12/2022

Δεν υπάρχουν γεγονότα μεταγενέστερα της 31/12/2022 που να επηρεάζουν σημαντικά την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα του Ομίλου.

Μαρούσι, 9 Μαρτίου 2023

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Οι Οικονομικές Καταστάσεις (Ενοποιημένες και Εταιρικές) που παρατίθενται στις σελίδες 184 έως 263, συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 9/3/2023 και υπογράφονται από τους:

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Βασίλειος Στ. Φουρλής
ΑΤ/ ΑΜ - 587167

Δημήτριος Αθαν. Παπούλης
Α.Δ.Τ. Μ - 391322

Ο Οικονομικός Διευθυντής

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου

Ιωάννης Ευάγ. – Γεώρ. Μεσσήνης
Α.Δ.Τ. ΑΜ-599339

Χρήστος Γρηγ. Βασιλόπουλος
ΑΤ/ Χ – 067556
ΑΡ. ΑΔ. Ο.Ε.Ε. 62815 Α ΤΑΞΗΣ

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της εταιρείας TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2022, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περιλήψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τις ενοποιούμενες θυγατρικές της, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων 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.

Σημαντικό θέμα ελέγχου

Το σημαντικό θέμα ελέγχου είναι εκείνο το θέμα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης περιόδου. Το θέμα αυτό και οι σχετιζόμενοι κίνδυνοι ουσιώδους ανακρίβειας αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη για το θέμα αυτό.

Σ' αυτό το πλαίσιο περιγράφουμε ακολούθως πως ο έλεγχός μας αντιμετώπισε το θέμα αυτό.

Έχουμε εκπληρώσει τα καθήκοντα που περιγράφονται στην ενότητα «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων» της έκθεσής μας, περιλαμβανομένων αυτών που σχετίζονται με το σημαντικό θέμα ελέγχου. Ως εκ τούτου, ο έλεγχός μας περιέλαβε τη διενέργεια διαδικασιών που σχεδιάστηκαν ώστε ν' ανταποκρίνονται στους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος των οικονομικών καταστάσεων. Τα αποτελέσματα των ελεγκτικών μας διαδικασιών, περιλαμβανομένων των διαδικασιών που διενεργήθηκαν επί του κατωτέρω θέματος, παρέχουν τη βάση για τη γνώμη μας επί των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων.

Σημαντικό θέμα ελέγχου	Πώς αντιμετωπίστηκε κατά τον έλεγχο μας το σημαντικό θέμα ελέγχου
<p>Έλεγχος αποτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (σε εταιρική και ενοποιημένη βάση)</p>	
<p>Όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημείωση 3.8 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία και ο Όμιλος αποτιμούν τις επενδύσεις σε ακίνητα αρχικά στο κόστος κτήσης τους και στη συνέχεια στην εύλογη αξία τους.</p> <p>Στην εταιρική και ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2022 παρουσιάζονται επενδύσεις σε ακίνητα ύψους €99εκατ. και €304εκατ. αντίστοιχα. Από την αποτίμηση σε εύλογες αξίες των προαναφερθέντων επενδυτικών ακινήτων στις 31 Δεκεμβρίου 2022 προέκυψε κέρδος €4,5εκατ. για την Εταιρεία και €13,6εκατ. για τον Όμιλο το οποίο εμφανίζεται αντίστοιχα στην εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων.</p> <p>Η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί σημαντικές παραδοχές και εκτιμήσεις για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα. Για τη διενέργεια των παραδοχών και εκτιμήσεων αυτών η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές οι οποίοι πρόβλεψαν στον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της 31ης Δεκεμβρίου 2022.</p> <p>Οι βασικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν μεταξύ άλλων, συνεπάγονται σημαντική κρίση, όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, τα ποσοστά κεφαλαιοποίησης, κεφαλαιουχικές δαπάνες, και αποτελούν τη βάση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου. Επιπλέον, παράγοντες όπως η τοποθεσία του ακινήτου, οι συνθήκες της αγοράς, τα μελλοντικά έσοδα από ενοίκια και οι αποδόσεις εξόδου κατά τη λήξη των συμβάσεων μίσθωσης έχουν άμεσο αντίκτυπο στον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων.</p> <p>Έχουμε προσδιορίσει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα ως το σημαντικό θέμα ελέγχου λόγω της μεγάλης αξίας του κονδυλίου «Επενδύσεις σε ακίνητα» στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, λόγω της υποκειμενικότητας των παραδοχών και εκτιμήσεων που χρησιμοποιήθηκαν από τη Διοίκηση και της ευαισθησίας της αποτίμησης σε</p>	<p>Η προσέγγιση του ελέγχου μας έγινε με βάση τον ελεγκτικό κίνδυνο και περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τη διενέργεια των ακόλουθων διαδικασιών:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Καταγράψαμε και αξιολογήσαμε τη διαδικασία, την πολιτική και τη μεθοδολογία που χρησιμοποιεί η Διοίκηση για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα • Εξετάσαμε σε δειγματοληπτική βάση κατά πόσο τα στοιχεία των επενδύσεων σε ακίνητα που εμφανίζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που εμφανίζονται στο μητρώο παγίων, στην τελευταία υποβληθείσα Βεβαίωση Δήλωσης Περιουσιακής Κατάστασης (Ε9) της Εταιρείας και των θυγατρικών της ή/και με τα αντίστοιχα συμβόλαια κτήσης των ακινήτων. • Λάβαμε τις αποτιμήσεις που διεξήχθησαν από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές της Διοίκησης κατά την ημερομηνία εισφοράς καθώς και την 31 Δεκεμβρίου 2022 και εξετάσαμε αν οι εύλογες αξίες των ακινήτων όπως εμφανίζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις προκύπτουν από τις εκθέσεις αποτίμησης εύλογης αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την ημερομηνία εισφοράς καθώς και την 31 Δεκεμβρίου 2022. • Εξετάσαμε κατά πόσο τα σημαντικότερα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις από τους ανεξάρτητους εκτιμητές (συγκεκριμένα τα μισθώματα και το εμβαδό των μισθωμένων ακινήτων) συμφωνούν με τις σχετικές συμβάσεις. • Με τη συμμετοχή εξειδικευμένων στελεχών του γραφείου μας σε θέματα αποτίμησης, αξιολογήσαμε την καταλληλότητα και το εύλογο των σημαντικών παραδοχών (όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, τα μισθώματα της αγοράς και η απόδοση κατά τη λήξη των επιμέρους συμβάσεων μίσθωσης) και της μεθοδολογίας που χρησιμοποιήθηκε για την εκτίμηση της εύλογης αξίας. • Επαληθεύσαμε την ακρίβεια συγκεκριμένων υπολογισμών που διενεργήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές στο πλαίσιο υπολογισμού της εύλογης αξίας • Αξιολογήσαμε επιπλέον την επάρκεια των γνωστοποιήσεων στις σχετικές σημειώσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Τυχόν αλλαγές των εν λόγω παραδοχών και εκτιμήσεων.

Οι γνωστοποιήσεις της Εταιρείας και του Ομίλου σχετικά με τη λογιστική τους πολιτική, καθώς και τις παραδοχές και εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των Επενδύσεων σε Ακίνητα, περιλαμβάνονται στις σημειώσεις 2.2, 3.8 και 6 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Άλλες πληροφορίες

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

Η γνώμη μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων 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 εταιρικών και ενοποιημένων 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 εταιρικές και ενοποιημένες 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 εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

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

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες 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 εταιρικές και ενοποιημένες 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 εταιρικές και ενοποιημένες 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 και του Ομίλου
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων 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 και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Αποκτούμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων 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 των άρθρων 150 και 153 και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022.

γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

Η γνώμη μας επί των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων 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

Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022, δεν παρείχαμε στην Εταιρεία και τις θυγατρικές της μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014. Επίσης δεν παρείχαμε άλλες επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες, όπως σχετικά αναφέρεται και στη Σημείωση 29 επί των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 13η Σεπτεμβρίου 2021 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Έκτοτε ο διορισμός μας ανανεώθηκε για το έτος 2022 με βάση την απόφαση της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων του 2022.

5. Κανονισμός Λειτουργίας

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

Αθήνα, 17 Μαρτίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χατζηδαμιανού

ΑΜ ΣΟΕΛ: 61391

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)

Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.

Χειμάρρας 8B

15125 Μαρούσι

Ελλάδα

Α.Μ. ΣΟΕΛ 107

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη και Εταιρική) της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022 και 2021

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

	Σημείωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	7	308	48	185	19
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	8	312	673	312	673
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	303,612	224,608	98,923	94,174
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	9	65	36	59	35
Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς	10	11,143	6,896	162,650	109,398
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	11	1,653	3,628	1,545	3,608
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	11	7,264	0	36,724	0
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων ενεργητικού		324,357	235,889	300,398	207,907
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού					
Φόρος εισοδήματος εισπρακτέος		95	54	0	0
Απαιτήσεις από πελάτες	11	1,738	691	866	477
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	11	1,561	285	7,788	4,076
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	11	2,039	0	2,832	0
Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα	12	14,524	11,089	3,211	2,898
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		19,958	12,119	14,697	7,451
Σύνολο Ενεργητικού		344,315	248,008	315,095	215,358
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής					
Μετοχικό κεφάλαιο	13	138,822	173,527	138,822	173,527
Αποθεματικά υπέρ το άρτιο		(34)	0	(6)	0
Αποθεματικά	14	45,271	3,279	45,159	3,240
Αδιανέμητα κέρδη		26,835	8,046	15,254	7,636
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής		210,894	184,853	199,229	184,404
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		210,894	184,853	199,229	184,404
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	18	111,283	11,100	111,283	0
Υποχρεώσεις μίσθωσης	19	14,445	15,195	182	567
Παροχές προσωπικού	16	17	17	17	17
Αναβαλλόμενοι φόροι	28	701	69	0	0
Άλλες μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	20	1,163	1,311	15	1,000
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		127,608	27,692	111,496	1,584
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης	18	0	28,500	0	28,500
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	18	2,033	2,700	2,033	0
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων μίσθωσης	19	505	473	141	116
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	28	191	235	145	0
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	21	3,083	3,555	2,051	754
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		5,813	35,463	4,370	29,370
Σύνολο Υποχρεώσεων		133,421	63,155	115,866	30,954
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		344,315	248,008	315,095	215,358

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 192 έως 263, αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

**Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Ενοποιημένη) για τη χρήση 1/1 – 31/12/2022 και τη
περίοδο 12/7 – 31/12/2021**

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

		Ο Όμιλος	
	Σημείωση	1/1-31/12/2022	12/7-31/12/2021
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	22	18,891	6,648
Λοιπά έσοδα	30	1,913	343
Σύνολο Εσόδων		20,805	6,991
Καθαρά κέρδη από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	6	13,575	3,033
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	23	(2,083)	(177)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	27	(1,489)	(212)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	24	(1,411)	(342)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	25	(1,486)	(353)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	7,8,9	(194)	(17)
Λειτουργικά κέρδη		27,716	8,924
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων		265	0
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	26	(4,049)	(512)
Αναλογία κερδών/ (ζημιών) από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	10	1,175	(117)
Κέρδη προ φόρων		25,106	8,295
Φόρος	28	(1,099)	(494)
Κέρδη μετά φόρων		24,006	7,801
Κέρδη Χρήσεως		24,006	7,801
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά (σε €)	31	0.2767	0.0899
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - απομειωμένα (σε €)	31	0.2767	0.0899

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 192 έως 263, αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

**Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Ενοποιημένη) για τη χρήση 1/1 –
31/12/2022 και τη περίοδο 12/7 – 31/12/2021**

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

		Ο Όμιλος	
	Σημείωση	1/1-31/12/2022	12/7- 31/12/2021
Καθαρα κέρδη (Α)		24,006	7,801
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές)			
Λοιπά Εισοδήματα / (ζημιές) που δύναται να μεταφερθούν στα αποτελέσματα			
Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσω αντιστάθμισης ταμειακών ροών	11,14	6,863	39
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων / (ζημιών) που μεταφέρονται στα αποτελέσματα		6,863	39
Λοιπά εισοδήματα / (ζημιές) που δε μεταφέρονται στα αποτελέσματα			
Αναλογιστικές (ζημιές) επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	16	3	(1)
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων / (ζημιών) που δε μεταφέρονται στα αποτελέσματα		3	(1)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Β)		6,866	38
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Α)+(Β)		30,872	7,839
Τα συγκεντρωτικά εισοδήματα μετά από φόρους κατανέμονται σε:			
Ιδιοκτήτες μητρικής		30,872	7,839
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Α)+(Β)		30,872	7,839

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 192 έως 263, αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

**Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Εταιρική) για τη χρήση 1/1 – 31/12/2022 και τη
περίοδο 12/7 - 31/12/2021**

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

		Η Εταιρεία	
	Σημείωση	1/1-31/12/2022	12/7-31/12/2021
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	22	6,944	3,257
Λοιπά έσοδα	30	283	43
Σύνολο Εσόδων		7,227	3,299
Καθαρά κέρδη από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	6	4,523	1,449
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	23	(358)	(49)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	27	(512)	(26)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	24	(1,377)	(324)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	25	(1,133)	(320)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	7,8,9	(193)	(17)
Λειτουργικά κέρδη		8,176	4,012
Μερίσματα	15	7,500	3,970
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων		794	0
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	26	(2,761)	(143)
Αναλογία κερδών/ (ζημιών) από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	10	1,175	(117)
Απομείωση επενδύσεων θυγατρικών εταιρειών	10	(1,794)	0
Κέρδη προ φόρων		13,090	7,722
Φόρος	28	(269)	(84)
Κέρδη μετά φόρων		12,820	7,638

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 192 έως 263, αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

**Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Εταιρική) για τη χρήση 1/1 – 31/12/2022 και
τη περίοδο 12/7 - 31/12/2021**

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

		Η Εταιρεία	
	Σημείωση	1/1-31/12/2022	12/7- 31/12/2021
Καθαρά κέρδη (Α)		12,820	7,638
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές)			
Λοιπά Εισοδήματα / (ζημιές) που δύναται να μεταφερθούν στα αποτελέσματα			
Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσω αντιστάθμισης ταμειακών ροών	11,14	6,790	0
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων/(ζημιών) που μεταφέρονται στα αποτελέσματα		6,790	0
Λοιπά Εισοδήματα / (ζημιές) που δε μεταφέρονται στα αποτελέσματα			
Αναλογιστικές (ζημιές) επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	16	3	(1)
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων / (ζημιών) που δε μεταφέρονται στα αποτελέσματα		3	(1)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) μετά από φόρους (Β)		6,793	(1)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Α)+(Β)		19,614	7,636
Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους κατανέμονται σε:			
Ιδιοκτήτες μητρικής		19,614	7,636
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Α)+(Β)		19,614	7,636

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 192 έως 263, αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη) **για τη χρήση 1/1 – 31/12/2022 και τη περίοδο 12/7 - 31/12/2021**

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων	Αποθεμ. συναλ. διαφορών από μετατροπή ή Καταστ. Οικον. Θέσης σε Ξ.Ν.	Αδιανέμητα κέρδη / (Συσσωρευμένες ζημιές)	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Εισφορά μετόχων		173,527	0	3,237	0	0	0	176,765
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) περιόδου								
Καθαρά κέρδη		0	0	0	0	0	7,801	7,801
Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσω αντιστάθμισης ταμειακών ροών		0	0	39	0	0	0	39
Αναλογιστικές (ζημιές) κέρδη επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών		0	0	0	0	0	(1)	(1)
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων / (ζημιών)		0	0	39	0	0	(1)	38
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) μετά από φόρους		0	0	39	0	0	7,800	7,839
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απ' ευθείας στην καθαρή θέση								
Αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών		0	0	3	0	0	0	3
Καθαρό εισόδημα καταχωρημένο απευθείας στην κατ. μεταβολών ιδίων κεφαλαίων		0	0	0	0	0	247	247
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους		0	0	3	0	0	247	250
Υπόλοιπο την 31.12.2021		173,527	0	3,279	0	0	8,046	184,853
Υπόλοιπο την 1.1.2022		173,527	0	3,279	0	0	8,046	184,853
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) περιόδου								
Καθαρά κέρδη		0	0	0	0	0	24,006	24,006
Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσω αντιστάθμισης ταμειακών ροών	11,14	0	0	6,863	0	0	0	6,863
Αναλογιστικές (ζημιές) κέρδη επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	16	0	0	0	0	0	3	3
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων / (ζημιών)		0	0	6,863	0	0	3	6,866
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) μετά από φόρους		0	0	6,863	0	0	24,009	30,872
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απ' ευθείας στην καθαρή θέση								
Αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών	16	0	0	423	0	0	0	423
Σχηματισμός αποθεματικού	13	(34,705)	0	34,705	0	0	0	0
Καθαρό εισόδημα καταχωρημένο απευθείας στην κατ. μεταβολών ιδίων κεφαλαίων		0	(34)	0	0	0	(15)	(49)
Μερίσματα	15	0	0	0	0	0	(5,206)	(5,206)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους		(34,705)	(34)	35,129	0	0	(5,221)	(4,832)
Υπόλοιπο την 31.12.2022		138,822	(34)	45,271	0	0	26,835	210,894

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 192 έως 263, αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Εταιρική)
για τη χρήση 1/1 – 31/12/2022 και τη περίοδο 12/7 - 31/12/2021
(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων	Αποθεμ. συναλ. διαφορών από μετατροπή Καταστ. Οικον. Θέσης σε Ξ.Ν.	Αδιανέμητα κέρδη / (Συσσωρευμένες ζημιές)	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Εισφορά μετόχων		173,527	0	3,237	0	0	0	176,765
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (Ζημιές) περιόδου								
Καθαρά κέρδη		0	0	0	0	0	7,638	7,638
Αναλογιστικές (ζημιές) κέρδη επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών		0	0	0	0	0	(1)	(1)
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων / (Ζημιών)		0	0	0	0	0	(1)	(1)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (Ζημιές) μετά από φόρους		0	0	0	0	0	7,636	7,636
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απ' ευθείας στην καθαρή θέση								
Αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών		0	0	3	0	0	0	3
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους		0	0	3	0	0	0	3
Υπόλοιπο την 31.12.2021		173,527	0	3,240	0	0	7,636	184,404
Υπόλοιπο την 1.1.2022		173,527	0	3,240	0	0	7,636	184,404
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (Ζημιές) περιόδου								
Καθαρά κέρδη		0	0	0	0	0	12,820	12,820
Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσω αντιστάθμισης ταμειακών ροών	11,14	0	0	6,790	0	0	0	6,790
Αναλογιστικές (ζημιές) κέρδη επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	16	0	0	0	0	0	3	3
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων / (Ζημιών)		0	0	6,790	0	0	3	6,793
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (Ζημιές) μετά από φόρους		0	0	6,790	0	0	12,823	19,614
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απ' ευθείας στην καθαρή θέση								
Αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών	16	0	0	423	0	0	0	423
Σχηματισμός αποθεματικού	13	(34,705)	0	34,705	0	0	0	0
Καθαρό εισόδημα καταχωρημένο απευθείας στην κατ. μεταβολών ιδίων κεφαλαίων		0	(6)	0	0	0	0	(6)
Μερίσματα	15	0	0	0	0	0	(5,206)	(5,206)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους		(34,705)	(6)	35,129	0	0	(5,206)	(4,788)
Υπόλοιπο την 31.12.2022		138,822	(6)	45,159	0	0	15,254	199,229

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 192 έως 263, αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

**Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Ενοποιημένη και Εταιρική)
για τη χρήση 1/1 – 31/12/2022 και τη περίοδο 12/7 - 31/12/2021**

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

	Σημείωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Λειτουργικές Δραστηριότητες					
Καθαρά κέρδη προ φόρων		25,106	8,295	13,090	7,722
Πλέον / μείον προσαρμογές για					
Αποσβέσεις / Απομειώσεις		194	17	193	17
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	(13,575)	(3,033)	(4,523)	(1,449)
Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό		426	19	426	19
Αποτελέσματα (έσοδα - έξοδα - κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας		(1,253)	117	(7,488)	(3,853)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		3,863	512	2,575	143
Πλέον/μείον προς, για μεταβ.λογ. κεφαλαίου κίνησης σχετικές με λειτ. δραστ. :					
(Αύξηση) / μείωση λογαριασμών απαιτήσεων		(2,647)	(281)	(2,108)	(591)
Αύξηση / (μείωση) λογαριασμών υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		470	354	71	669
Μείον					
Χρεωστικοί τόκοι, τόκοι μισθώσεων και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(3,870)	(512)	(2,680)	(143)
Καταβεβλημένοι φόροι		(805)	(330)	(177)	0
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		7,909	5,157	(622)	2,534
Επενδυτικές Δραστηριότητες					
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7,9	(383)	(56)	(253)	(56)
Βελτιώσεις Επενδυτικών Ακινήτων	6	(5,961)	(16)	(77)	(16)
Προκαταβολές Αγοράς Επενδυτικών Ακινήτων	6	(219)	(3,674)	(219)	(3,674)
Αγορές θυγατρικών	10	(37,581)	(17,375)	(46,865)	(17,375)
Αγορές συγγενών	10	(3,042)	(7,013)	(3,042)	(7,013)
Τόκοι εισπραχθέντες		79	0	607	0
Μερίσματα εισπραχθέντα		0	0	3,970	0
Χορηγηθέντα δάνεια σε θυγατρικές και συγγενείς	34,35	(2,326)	0	(35,079)	0
Εισπραχθέντα δάνεια από θυγατρικές και συγγενείς	34,35	0	0	2,500	0
Σύνολο (εκροών) / εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		(49,433)	(28,133)	(78,459)	(28,133)
Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες					
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		0	5	0	2
Πληρωμή εξόδων που αφορούν την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		(23)	(7)	(6)	0
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	18	146,366	28,500	146,366	28,500
Εξοφλήσεις δανείων	18	(95,691)	(1,250)	(61,630)	0
Μερίσματα πληρωθέντα	15	(5,206)	0	(5,206)	0
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από μισθώσεις	19	(486)	(170)	(129)	(5)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου κατά την απόκτηση θυγατρικών		0	6,987	0	0
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		44,960	34,065	79,394	28,497
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα χρηματικά διαθέσιμα περιόδου (α) + (β) + (γ)		3,435	11,089	314	2,898
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		11,089	0	2,898	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου		14,524	11,089	3,211	2,898

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες 192 έως 263, αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων (Ενοποιημένες και Εταιρικές) της 31 Δεκεμβρίου 2022

1. Σύσταση και δραστηριότητες Ομίλου

1.1 Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες Εταιρικές και Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, (εφεξής Οικονομικές Καταστάσεις) περιλαμβάνουν τις Εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (εφεξής η «Εταιρεία») με το διακριτικό τίτλο TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ και τις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (εφεξής ο «Όμιλος») για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022.

Την 12/7/2021 καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης (Κ.Α.Κ.) 2580689 η με αριθμό 73223/12.07.2021 απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Εταιρειών, της Γενικής Διεύθυνσης Αγοράς, της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων με την οποία εγκρίθηκε η σύσταση της εταιρείας, δια εισφοράς αποσχισθέντος κλάδου, δια εισφορών εις είδος και δια καταβολής μετρητών σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4601/2019, του ν. 4548/2018 και του ν. 2778/1999 (άρθρο 21 παρ.1), καθώς και το καταστατικό αυτής, όπως αυτό καταρτίστηκε με την υπ' αρ. 21422/30.06.2021 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών κας Μαρίας Π. Τσαγγάρη και έλαβε αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 160110060000 (Σχετική η υπ'αρ. 77263/12.07.2021 Ανακοίνωση της ως άνω Διευθύνσεως Εταιρειών).

Η Εταιρεία είναι άμεση και έμμεση θυγατρική της FOURLIS Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ η οποία μετέχει μέσω άμεσων θυγατρικών της στο μετοχικό κεφάλαιό της. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31/12/2022 είναι ποσό ευρώ 138,822 χιλ. (31/12/2021: 173,527).

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 31/12/2022 είχε ως εξής:

Μητρική	Έδρα	% συμμετοχής
HOUSEMARKET A.E	Ελλάδα	43.22
HOUSE MARKET BULGARIA EAD	Βουλγαρία	16.96
HM HOUSEMARKET (CYPRUS) LTD	Κύπρος	9.94
TRADE LOGISTICS A.E.B.E.	Ελλάδα	6.45
AUTOHELLAS ATEE	Ελλάδα	8.11
FOURLIS A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	Ελλάδα	15.32

Η έδρα και τα γραφεία της Εταιρείας βρίσκονται στο Δήμο Αμαρουσίου, στην οδό Χ. Σαμπάγ – Σ. Χούρι αριθμ. 3.

Η διάρκεια της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2051. Η σημερινή σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας είναι η ακόλουθη:

1. Βασίλειος Φουρλής του Στυλιανού, Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Εκτελεστικό μέλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής.

2. Γεώργιος Αλεβίζος του Κωνσταντίνου-Βασιλείου, Αντιπρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Εκτελεστικό μέλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής.
3. Χριστόδουλος Αίσωπος του Αλεξάνδρου, Σύμβουλος, Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος, Ανεξάρτητος Αντιπρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Πρόεδρος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών.
4. Αλέξιος Πιλάβιος του Ανδρέα, Σύμβουλος, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών.
5. Δημήτριος Παπούλης του Αθανασίου, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό μέλος, Πρόεδρος Επενδυτικής Επιτροπής.
6. Νατάσα Μαρτσέκη του Μιχαήλ, Σύμβουλος, Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος, μέλος Επιτροπής Ελέγχου, μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών
7. Ευτύχιος Βασιλάκης του Θεοδώρου, Σύμβουλος, Μη εκτελεστικό μέλος.

Ο αριθμός του απασχολούμενου ανθρώπινου δυναμικού του Ομίλου την 31/12/2022 ανέρχεται σε 11 και την 31/12/2021 ανερχόταν σε 8 άτομα και αντίστοιχα, το ανθρώπινο δυναμικό της Εταιρείας την 31/12/2022 ανέρχεται σε 10 άτομα και την 31/12/2021 ανερχόταν σε 7 άτομα.

1.2 Αντικείμενο δραστηριότητας

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας και κινητών αξιών σύμφωνα με τον Ν. 2778/1999, όπως ισχύει. Η κύρια δραστηριότητά της είναι η εκμίσθωση εμπορικών ακινήτων μέσω λειτουργικής μίσθωσης.

Οι άμεσες και έμμεσες θυγατρικές εταιρείες και οι συγγενείς εταιρείες του Ομίλου, που περιλαμβάνονται στις Οικονομικές Καταστάσεις είναι οι εξής:

			%
Άμεσες θυγατρικές	Μητρική	Έδρα	συμμετοχής
TRADE ESTATES BULGARIA EAD	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Βουλγαρία	100
H.M. ESTATES CYPRUS LTD	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Κύπρος	100
BERSENCO M.A.E.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	100
ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	100
ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	100
VOLYRENCO M.A.E.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	100
Έμμεσες θυγατρικές			
TRADE ESTATES CYPRUS LTD	H.M. ESTATES CYPRUS LTD	Κύπρος	100
Συγγενείς			
ΜΑΝΤΕΝΚΟ Α.Ε.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	50
ΡΟΛΙΚΕΝΚΟ Α.Ε.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	50
ΣΕΒΑΣ ΤΕΝ Α.Ε.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	50
ΡΕΤΣ Α.Ε.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	50

Την περίοδο από 1/1/2022 έως 31/12/2022 πραγματοποιήθηκαν οι παρακάτω μεταβολές μετοχικού κεφαλαίου στη μητρική εταιρεία:

TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Την 30/6/2022, κατά τη συνεδρίαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρείας, αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό ευρώ 34,705,475.60, με μείωση της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρείας από ποσό ευρώ 2.00 σε ποσό ευρώ 1.60, σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 2 του Ν. 4548/2018, με σκοπό το σχηματισμό ισόποσου ειδικού αποθεματικού και η αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία έλαβε εγκριτική απόφαση από τη Διεύθυνση Φορέων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και την 1/9/2022 αναρτήθηκε στο ΓΕΜΗ η μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου.

Την 29/07/2022, κατά τη συνεδρίαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρείας, αποφασίστηκε η:

Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών δια της έκδοσης νέων κοινών ονομαστικών μετοχών με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων και κάλυψη της ως άνω αύξησης μέσω δημόσιας προσφοράς. Εξουσιοδότηση του Διοικητικού Συμβουλίου για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, τον προσδιορισμό των όρων της αύξησης και της διάθεσης των νέων μετοχών.

Ειδικότερα, κατά την ανωτέρα Συνεδρίαση, αποφασίστηκε:

- 4) η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, δυνάμει του άρθρου 6 του Καταστατικού της Εταιρείας και του άρθρου 24 παρ. 1 στοιχείο β του ν. 4548/2018.
- 5) η κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων, σύμφωνα με το άρθρο 27 παρ. 1 του ν. 4548/2018, στο πλαίσιο της συγκεκριμένης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, στην οποία το Διοικητικό Συμβούλιο εξουσιοδοτείται να προβεί, σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 1 στοιχείο β του ν. 4548/2018, όπως προβλέπεται αμέσως παρακάτω.
- 6) η παροχή εξουσιοδότησης, σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 1 στοιχείο β του ν. 4548/2018 προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας όπως:
 - ✓ Αποφασίσει με τη νόμιμη απαρτία και πλειοψηφία, την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, με καταβολή σε μετρητά, κατά ποσό που δεν μπορεί να υπερβεί το ισόποσο του καταβεβλημένου κατά την ημερομηνία της παρούσας εξουσιοδότησης μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ήτοι μέχρι και το ποσό των Ευρώ Εκατόν Τριάντα Οκτώ Εκατομμυρίων Οκτακοσίων Είκοσι Μια Χιλιάδων Εννιακοσίων Δυο (€138,821,902), με την έκδοση έως ογδόντα έξι εκατομμυρίων επτακοσίων εξήντα τριών χιλιάδων εξακοσίων ογδόντα εννέα (86,763,689) νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ και εξήντα λεπτών (1.60 €) εκάστης, καλυπτόμενης της αύξησης με δημόσια προσφορά στην Ελλάδα,

- ✓ Καθορίσει τους ειδικότερους όρους και το χρονοδιάγραμμα της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου σύμφωνα με τις εφαρμοστέες διατάξεις του ν. 4548/2018, περιλαμβανομένων ενδεικτικώς των εξής:
 - Της δομής της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου
 - Της τιμής διάθεσης των νέων μετοχών

Μέχρι την 31/12/2022 δεν έχει πραγματοποιηθεί η εν λόγω αύξηση.

Πέραν των ανωτέρω δεν πραγματοποιήθηκαν άλλες μεταβολές στο μετοχικό κεφάλαιο της TRADE ESTATES ΑΕΑΑΠ κατά τη χρήση 2022.

2. Βάση παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων

2.1 Βάση κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Οι συνημμένες Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις (εφ' εξής Οικονομικές Καταστάσεις) έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε τις Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2022, την 9 Μαρτίου 2023. Οι Οικονομικές Καταστάσεις τελούν υπό την αίρεση της έγκρισης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.

Οι Οικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί βάσει της αρχής του ιστορικού κόστους, εκτός από την αποτίμηση συγκεκριμένων στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού (επενδυτικά ακίνητα, χρηματοοικονομικά μέσα αντιστάθμισης κινδύνου) που έγινε σε εύλογες αξίες και βάσει της αρχής της συνέχισης της λειτουργίας του Ομίλου. Η Διοίκηση εξέτασε τον αντίκτυπο της ενεργειακής κρίσης και της πανδημίας του COVID-19 μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι η κατάλληλη βάση για την κατάρτισή τους. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και είναι έτοιμη να λάβει όλα τα απαιτούμενα μέτρα για την αντιμετώπιση τυχόν συνεπειών στις λειτουργικές της δραστηριότητες τόσο από τις γεωπολιτικές εξελίξεις όσο και από την ενεργειακή κρίση και την πανδημία του COVID-19.

Όσον αφορά τις εξελίξεις στην Ουκρανία, ο Όμιλος δηλώνει ότι δεν έχει θυγατρικές, μητρική ή συνδεδεμένες εταιρείες με έδρα τη Ρωσία ή την Ουκρανία, ούτε σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη από την Ρωσία ή την Ουκρανία. Επίσης, ο Όμιλος δηλώνει ότι δεν έχει σημαντικούς πελάτες ή προμηθευτές ή υπεργολάβους ή συνεργάτες από τη Ρωσία ή την Ουκρανία. Ο Όμιλος δηλώνει ότι δε διατηρεί λογαριασμούς ούτε έχει δάνεια με Ρώσικες Τράπεζες. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και είναι έτοιμη να λάβει όλα τα απαιτούμενα μέτρα για την αντιμετώπιση τυχόν συνεπειών στις λειτουργικές της δραστηριότητες.

Η Διοίκηση κατέληξε στο συμπέρασμα πως ο Όμιλος είναι σε θέση να εκπληρώσει έγκαιρα όλες τις υποχρεώσεις του, τουλάχιστον για διάστημα 12 μηνών από την ημερομηνία του Ισολογισμού και ότι δεν υπάρχουν ουσιώδεις αβεβαιότητες που μπορεί να θέτουν υπό αμφισβήτηση την ικανότητά του να

λειτουργεί βάσει της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Οι Οικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά και διαφοροποιήσεις σε ποσά οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

2.2 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Η σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων βάσει των ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απαιτεί από τη Διοίκηση να προβαίνει σε εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις που επηρεάζουν τα υπόλοιπα των λογαριασμών ενεργητικού και παθητικού, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων καθώς και τα έσοδα και έξοδα που παρουσιάζονται στην υπό εξέταση χρήση. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις εκτιμήσεις αυτές. Οι εκτιμήσεις βασίζονται στην εμπειρία της Διοίκησης συμπεριλαμβανομένων των προσδοκιών για μελλοντικά γεγονότα που θεωρούνται αναμενόμενα υπό εύλογες συνθήκες. Οι εν λόγω εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις επανεξετάζονται περιοδικά προκειμένου να ανταποκρίνονται στα δεδομένα που υπάρχουν και να περιλαμβάνουν τους εκάστοτε κινδύνους.

Κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών του Ομίλου, η Διοίκηση έχει προβεί στις ακόλουθες κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν σημαντική επίδραση στα κονδύλια που έχουν αναγνωρισθεί στις συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις:

Εκτιμήσεις:

- **Εύλογες αξίες επενδυτικών ακινήτων και ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση:** Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης τους συμπεριλαμβανομένου και των εξόδων απόκτησης. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης τα επενδυτικά ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους η οποία εξετάζεται τουλάχιστον δυο φορές τον χρόνο (στο τέλος του εξαμήνου και στο τέλος της χρήσης). Η εύλογη αξία των ακινήτων προς εκμετάλλευση του Ομίλου προσδιορίζεται από ανεξάρτητους εκτιμητές τακτικά. Ο προσδιορισμός των εύλογων αξιών των ακινήτων απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων στις οποίες χρησιμοποιείται ο συνδυασμός της Προσέγγισης Αγοράς (Συγκριτική Μέθοδος) και της Προσέγγισης Εισοδήματος (Επενδυτική Μέθοδος). Σε ότι αφορά στη στάθμιση των μεθόδων είτε αποδίδεται ποσοστό 20% στην προσέγγιση αγοράς και 80% στην προσέγγιση εισοδήματος είτε ποσοστό 50% στην προσέγγιση αγοράς και 50% στην προσέγγιση εισοδήματος ανάλογα με την κατάσταση του επενδυτικού ακινήτου (εν λειτουργία ή υπό κατασκευή). Ο προσδιορισμός των εύλογων αξιών των ακινήτων απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων αναφορικά με τις αγοραίες τιμές μίσθωσης για παρόμοια ακίνητα, συγκρίσιμες τιμές πώλησης, ποσοστά απόδοσης και προσδοκίες για μελλοντικά εισοδήματα από ενοίκια.

Σύμφωνα με τους ορκωτούς εκτιμητές ακινήτων "SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.", παρά το γεγονός ότι η πανδημία COVID-19 και τα μέτρα αντιμετώπισης της συνεχίζουν να επηρεάζουν τις οικονομίες και τις αγορές ακινήτων παγκοσμίως, κατά την ημερομηνία εκτίμησης υπήρχε επαρκής όγκος συναλλαγών και συγκριτικά στοιχεία για να βασιστούν οι εκτιμήσεις τους.

Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν προέρχονται από διάφορες πηγές και πρόσφατα δεδομένα της

ελληνικής κτηματαγοράς και από τη γενικότερη χρηματοοικονομική πληροφόρηση και είναι με βάση τις τρέχουσες συνθήκες προσαρμοσμένα ώστε να αντικατοπτρίζουν τις γενικότερες οικονομικές τάσεις και τα χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου ακινήτου κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Ωστόσο, επισημαίνουν ότι ενώ το ασταθές οικονομικό περιβάλλον λόγω των γεωπολιτικών κινδύνων που αναφέρονται από τον πόλεμο στην Ουκρανία σε συνδυασμό με τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η εφοδιαστική αλυσίδα τα οποία έχουν οδηγήσει σε ανατιμήσεις του κόστους των αγαθών, της ενέργειας και των υπηρεσιών, επηρεάζει παγκοσμίως σε ένα βαθμό τις αγορές και δημιουργεί πληθωριστικές πιέσεις, σημειώνουν ότι, κατά την ημερομηνία εκτίμησης, οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον κανονικά παρουσιάζοντας ικανοποιητική δραστηριότητα, με αρκετές συναλλαγές να πραγματοποιούνται οι οποίες οδηγούν σε επαρκή όγκο συγκριτικών στοιχείων και κατά συνέπεια συμβάλλουν στην στήριξη των αποφάσεών τους ως προς τη διαμόρφωση απόψεων για την αξία των ακινήτων. Το κόστος του κρατικού δανεισμού της χώρας βελτιώνεται αλλά ακόμη παραμένει υψηλότερο των άλλων οικονομιών της Ευρώπης. Οι Ελληνικές τράπεζες έχουν επιλύσει σημαντικά θέματα σε σχέση με μη εξυπηρετούμενα δάνεια (NPLs) τα οποία μέχρι πρότινος δημιουργούσαν σημαντικά θέματα διαχείρισης και πιθανών κινδύνων. Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να κινούνται ταχέως ως αντίδραση στις αλλαγές εξαιτίας των γεωπολιτικών κινδύνων που προκύπτουν από τη σύγκρουση στην Ουκρανία μαζί με τις διακοπές εφοδιασμού, την ενεργειακή κρίση και τις πληθωριστικές πιέσεις, επισημαίνεται η σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης.

- **Έλεγχος απομείωσης επενδύσεων σε θυγατρικές:** η μητρική Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού εξετάζει την ύπαρξη ή μη ενδείξεων απομείωσης των επενδύσεων σε θυγατρικές. Ο προσδιορισμός ύπαρξης ενδείξεων απομείωσης απαιτεί από τη Διοίκηση να προβεί σε κρίσεις αναφορικά με εξωτερικούς και εσωτερικούς παράγοντες καθώς και τον βαθμό στον οποίο επηρεάζουν την ανακτησιμότητα των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων. Εφόσον αξιολογηθεί ότι υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης η Εταιρεία προβαίνει σε υπολογισμό του ανακτήσιμου ποσού. Ο προσδιορισμός του ανακτήσιμου ποσού απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων αναφορικά με τις μελλοντικές ταμειακές ροές που σχετίζονται με την επένδυση, τα επιχειρηματικά σχέδια των εν λόγω επιχειρήσεων και τον προσδιορισμό του προεξοφλητικού επιτοκίου και των ρυθμών ανάπτυξης.

Κρίσεις:

- **Κατηγοριοποίηση νέων αγορασθέντων δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων σαν απόκτηση εταιρειών ή σαν επενδυτικά ακίνητα:** Ο Όμιλος καθορίζει εάν ένα νεοαποκτηθέν σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων, θα πρέπει αρχικά να αναγνωρισθεί σαν απόκτηση εταιρείας του Ομίλου ή σαν επένδυση σε ακίνητα. Ο Όμιλος αποκτά θυγατρικές εταιρείες οι οποίες έχουν στην κατοχή τους ακίνητη περιουσία. Κατά τη στιγμή της απόκτησης, ο Όμιλος εξετάζει κατά πόσον κάθε εξαγορά αντιπροσωπεύει την απόκτηση μιας επιχείρησης ή την απόκτηση ενός περιουσιακού στοιχείου. Ο Όμιλος θεωρεί μια εξαγορά ως απόκτηση επιχειρήσεων, όταν ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών

στοιχείων, συμπεριλαμβανομένου του περιουσιακού στοιχείου αποκτάται. Ειδικότερα, εξετάζεται ο βαθμός στον οποίο αποκτώνται σημαντικές διαδικασίες και, συγκεκριμένα, την έκταση των υπηρεσιών που παρέχει η θυγατρική. Όταν η απόκτηση θυγατρικών δεν αντιπροσωπεύει απόκτηση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, θεωρείται ως εξαγορά μιας ομάδας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Από τέτοιου είδους συναλλαγές δεν προκύπτει υπεραξία.

2.3 Αλλαγές σε πρότυπα και διερμηνείες

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω πρότυπα τα οποία ο Όμιλος και η Εταιρεία έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2022.

- **ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων, ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις, IAS 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020 ΔΠΧΑ (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ εξέδωσε, περιορισμένου πεδίου, τροποποιήσεις σε πρότυπα, ως κατωτέρω:

- **ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων:** οι τροποποιήσεις επικαιροποιούν μία παραπομπή του ΔΠΧΑ 3 στην προηγούμενη έκδοση του Εννοιολογικού Πλαισίου του ΣΔΛΠ για Χρηματοοικονομικές Αναφορές, στην τρέχουσα έκδοση που εκδόθηκε το 2018, χωρίς σημαντικές αλλαγές στις λογιστικές απαιτήσεις του προτύπου για συνενώσεις επιχειρήσεων.
- **ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις:** οι τροποποιήσεις απαγορεύουν τη μείωση του κόστους των ενσώματων ακίνητοποιήσεων με ποσά που λαμβάνονται από την πώληση στοιχείων που παράγονται ενώ η εταιρεία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο στην τοποθεσία και την κατάσταση που απαιτείται για τη λειτουργία που έχει προσδιορίσει η διοίκηση. Τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.
- **ΔΛΠ 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία:** οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τις δαπάνες εκπλήρωσης μιας σύμβασης, στο πλαίσιο της αξιολόγησης της σύμβασης εάν είναι επαχθής, οι οποίες περιλαμβάνουν τα επαυξητικά κόστη και έναν επιμερισμό από άλλα κόστη που σχετίζονται άμεσα με την εκπλήρωση της σύμβασης.
- Μικρές τροποποιήσεις διενεργήθηκαν στις **Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020** στα πρότυπα **ΔΠΧΑ 1- Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**, στο **ΔΠΧΑ 9-Χρηματοοικονομικά Μέσα**, στο **ΔΠΛ 41-Γεωργία** και στα ενδεικτικά παραδείγματα που συνοδεύουν το **ΔΠΧΑ 16-Μισθώσεις**

Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις-Εκπτώσεις ενοικίου που σχετίζονται με τον COVID-19 μετά την 30^η Ιουνίου 2021 (Τροποποιήσεις)**

Η Τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Απριλίου 2021, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών καταστάσεων που δεν έχουν ακόμη εγκριθεί για έκδοση κατά την 31^η Μαρτίου 2021. Τον Μάρτιο του 2021, το ΣΔΛΠ τροποποίησε τους όρους της πρακτικής διευκόλυνσης που παρέχεται στον μισθωτή να αντιμετωπίσει λογιστικά οποιαδήποτε αλλαγή ή έκπτωση επί μισθωμάτων ως συνέπεια του Covid-19, εάν η αλλαγή ή έκπτωση δεν θεωρείτο τροποποίηση της μίσθωσης. Με βάση την τροποποίηση, η πρακτική διευκόλυνση εφαρμόζεται για μειώσεις σε πληρωμές μισθωμάτων και επηρεάζει πληρωμές που οφείλονται την ή πριν από την 30^η Ιουνίου 2022, εφόσον πληρούνται οι υπόλοιπες προϋποθέσεις της πρακτικής διευκόλυνσης. Η τροποποίηση δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή κρίσης επί της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αντικαθιστούν την απαίτηση γνωστοποίησης «σημαντικών» λογιστικών πολιτικών με την απαίτηση γνωστοποίησης «ουσιωδών» λογιστικών πολιτικών. Επίσης, προστίθενται οδηγίες και επεξηγηματικά παραδείγματα στη Δήλωση Πρακτικής για να βοηθήσουν στην εφαρμογή της έννοιας του ουσιώδους κατά τη διενέργεια κρίσεων στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας εξετάζει την επίδραση που έχει η συγκεκριμένη τροποποίηση στις οικονομικές καταστάσεις.

- **ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή και ισχύουν για αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και αλλαγές σε λογιστικές εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται κατά ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου. Οι τροποποιήσεις εισάγουν νέο ορισμό της λογιστικής εκτίμησης ως νομισματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα επιμέτρησης, εάν δεν προκύπτουν από διόρθωση σφάλματος προηγούμενης περιόδου. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ποιες είναι οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και πώς διαφέρουν από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και τις διορθώσεις λαθών. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας εξετάζει την επίδραση που έχει η συγκεκριμένη τροποποίηση στις οικονομικές καταστάσεις.

- **ΔΛΠ 12 Αναβαλλόμενη φορολογία σχετιζόμενη με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις από μια μεμονωμένη συναλλαγή (τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις περιορίζουν το πεδίο εφαρμογής και παρέχουν περαιτέρω σαφήνεια σχετικά με την εξαίρεση της αρχικής αναγνώρισης του ΔΛΠ 12, καθορίζοντας τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρείες πρέπει να αντιμετωπίσουν λογιστικά την αναβαλλόμενη φορολογία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που προκύπτουν από μια μεμονωμένη συναλλαγή, όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την εφαρμογή κρίσης, συμπεριλαμβανομένου της εξέτασης της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας, όπου οι πληρωμές για τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης εκπίπτουν φορολογικά, εάν οι εκπτώσεις αυτές αποδίδονται, για φορολογικούς σκοπούς, στην υποχρέωση ή στο σχετικό περιουσιακό στοιχείο. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, η αρχική εξαίρεση αναγνώρισης δεν ισχύει για συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, δημιουργούν ίσες φορολογητέες και εκπεστές προσωρινές διαφορές. Ισχύει μόνο εάν η αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου μίσθωσης και υποχρέωσης μίσθωσης (ή υποχρέωσης παροπλισμού και περιουσιακού στοιχείου παροπλισμού) δημιουργεί προσωρινές φορολογητέες ή εκπεστές διαφορές που δεν είναι ίσες. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας εξετάζει την επίδραση που έχει η συγκεκριμένη τροποποίηση στις οικονομικές καταστάσεις.
- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 1 για την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την έννοια του δικαιώματος αναβολής διακανονισμού υποχρέωσης, την απαίτηση να υπάρχει το δικαίωμα αυτό κατά την περίοδο αναφοράς και ότι η πρόθεση εξάσκησης του δικαιώματος από τη διοίκηση αλλά και το δικαίωμα αντισυμβαλλομένου για διακανονισμό της υποχρέωσης μέσω μεταβίβασης συμμετοχικών τίτλων της εταιρείας, δεν επηρεάζουν την βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη ταξινόμηση. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μόνο οι όροι συμμόρφωσης με τους οποίους μια οικονομική οντότητα πρέπει να συμμορφώνεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς, θα επηρεάσουν την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης. Ακόμη, απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις για μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμβάσεις δανείων που υπόκεινται στην τήρηση ορών συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας εξετάζει την επίδραση που έχει η συγκεκριμένη τροποποίηση στις οικονομικές καταστάσεις.
- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των

απαιτήσεων που εφαρμόζει ο πωλητής-μισθωτής για την επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης, που προκύπτει από μια συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης κατά το ΔΠΧΑ 16, ενώ δεν αλλάζει την λογιστική αντιμετώπιση για μισθώσεις που δεν σχετίζονται με συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης. Ειδικότερα, ο πωλητής-μισθωτής καθορίζει τις «πληρωμές μισθωμάτων» ή τις «αναθεωρημένες πληρωμές μισθωμάτων» ώστε να μην αναγνωρίζει κέρδος ή ζημιά που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί. Η εφαρμογή αυτών των απαιτήσεων δεν εμποδίζει τον πωλητή-μισθωτή να αναγνωρίσει, στα αποτελέσματα χρήσης, οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά που σχετίζεται με τη μερική ή πλήρη λύση μιας μίσθωσης. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που πραγματοποιούνται μετά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής, που είναι η αρχή της ετήσιας περιόδου αναφοράς κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας εξετάζει την επίδραση που έχει η συγκεκριμένη τροποποίηση στις οικονομικές καταστάσεις.

- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του**
Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημιά αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημιά αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας εξετάζει την επίδραση που έχει η συγκεκριμένη τροποποίηση στις οικονομικές καταστάσεις.
- **ΔΠΧΑ 17: Ασφαλιστήρια Συμβόλαια**
Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή υπό την προϋπόθεση ότι η οικονομική οντότητα εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα κατά ή πριν από την ημερομηνία που θα εφαρμόσει για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 17. Το νέο πρότυπο καλύπτει την αναγνώριση, την επιμέτρηση, την παρουσίαση και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις όλων των τύπων ασφαλιστηρίων συμβολαίων, καθώς και ορισμένων εγγυήσεων και χρηματοοικονομικών μέσων με χαρακτηριστικά προαιρετικής συμμετοχής. Η Εταιρεία/Όμιλος δεν εκδίδει συμβόλαια στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 17, επομένως η εφαρμογή του προτύπου δεν έχει επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις ταμειακές ροές της Εταιρείας/Ομίλου.

3. Βασικές λογιστικές αρχές

Οι Οικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί βάσει των ακόλουθων βασικών λογιστικών αρχών.

3.1 Βάση ενοποίησης

Οι Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν τις Οικονομικές Καταστάσεις της μητρικής Εταιρείας και των θυγατρικών εταιρειών στις οποίες ασκεί έλεγχο. Ο Όμιλος ελέγχει μία εταιρεία όταν εκτίθεται ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή του στην εταιρεία και έχει την ικανότητα να επηρεάσει αυτές τις αποδόσεις μέσω του ελέγχου που ασκεί.

Οι Οικονομικές Καταστάσεις των θυγατρικών καταρτίζονται στην ίδια ημερομηνία και με τις ίδιες λογιστικές αρχές με τις Οικονομικές Καταστάσεις της μητρικής. Ενδοομιλικές συναλλαγές (συμπεριλαμβανομένων και των συμμετοχών), υπόλοιπα και μη πραγματοποιημένα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου, απαλείφονται. Οι θυγατρικές εταιρείες ενοποιούνται πλήρως από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που ο έλεγχος μεταβιβάζεται εκτός Ομίλου. Τυχόν ζημίες μερίζονται σε μη ελέγχουσες συμμετοχές ακόμα και αν το υπόλοιπο καταστεί αρνητικό. Συναλλαγές που οδηγούν σε αλλαγές ποσοστών συμμετοχής σε θυγατρική καταχωρούνται στην καθαρή θέση. Τα αποτελέσματα των εξαγοραζόμενων ή πωλούμενων θυγατρικών εντός της χρήσεως, περιλαμβάνονται στην Ενοποιημένη Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων από ή έως την ημερομηνία εξαγοράς ή πώλησης, αντίστοιχα.

3.2 Συνενώσεις Επιχειρήσεων και Υπεραξία

Συνένωση επιχειρήσεων είναι μία συναλλαγή ή άλλο γεγονός κατά το οποίο ένας αποκτών (acquirer) αναλαμβάνει τον έλεγχο μίας ή περισσότερων επιχειρήσεων. Ως επιχείρηση ορίζεται ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων που μπορεί να καθοδηγείται και να διευθύνεται με σκοπό την απόδοση ωφελημάτων απευθείας στους ιδιοκτήτες.

Οι συνενώσεις επιχειρήσεων λογιστικοποιούνται σύμφωνα με τη μέθοδο της απόκτησης. Το κόστος κτήσης μιας θυγατρικής είναι η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που δόθηκαν, των μετοχών που εκδόθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν κατά την ημερομηνία της ανταλλαγής, πλέον του ποσού μη ελέγχουσας συμμετοχής επιμετρημένο, για κάθε συνένωση, είτε στην εύλογη αξία είτε στην αναλογία της μη ελέγχουσας συμμετοχής στην εύλογη αξία των επί μέρους καθαρών περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν. Άμεσα συνδεδεμένα με την απόκτηση κόστη εξοδοποιούνται όταν πραγματοποιούνται.

Εάν το συνολικό κόστος της αγοράς είναι μικρότερο από την εύλογη αξία των επί μέρους καθαρών περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν, η διαφορά καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

Η υπεραξία που προκύπτει από αποκτήσεις θυγατρικών παρουσιάζεται ως άυλο περιουσιακό στοιχείο. Η υπεραξία δεν αποσβένεται αλλά υπόκειται τουλάχιστον ετησίως σε έλεγχο απομείωσής της. Έτσι, μετά την αρχική καταχώρηση, η υπεραξία αποτιμάται στο κόστος κτήσης, μείον τις τυχόν σωρευμένες ζημίες απομείωσης. Για τους σκοπούς διενέργειας του ελέγχου απομείωσης, η υπεραξία κατανέμεται, κατά την

ημερομηνία απόκτησης, σε κάθε μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών που προβλέπεται ότι θα επωφεληθεί από την συνένωση. Ο έλεγχος απομείωσης διενεργείται συγκρίνοντας το ανακτήσιμο ποσό της μονάδας με τη λογιστική αξία της κάθε μονάδας συμπεριλαμβανόμενης και της υπεραξίας που έχει κατανομηθεί στη μονάδα αυτή. Η ανακτήσιμη αξία, είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας χρήσεως της μονάδας. Η αξία χρήσης προσδιορίζεται με προεξόφληση των μελλοντικών ροών με το κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο. Ζημία απομείωσης που καταχωρείται για υπεραξία δεν αναστρέφεται σε επόμενες χρήσεις.

Τα κέρδη και οι ζημιές κατά τη διάθεση θυγατρικών προσδιορίζονται λαμβανομένης υπόψη και της υπεραξίας που αντιστοιχεί στην πωληθείσα οικονομική μονάδα.

3.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις

Στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της μητρικής Εταιρείας, οι επενδύσεις σε θυγατρικές αποτιμώνται στο κόστος κτήσης αυτών, μειούμενο με τυχόν σωρευμένες ζημιές απομείωσης. Ο έλεγχος της απομείωσης (impairment test) διενεργείται όποτε υπάρχουν σαφείς ενδείξεις απομείωσης με βάση τις διατάξεις του ΔΛΠ 36 «Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων».

3.4 Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις

Συγγενείς είναι οι επιχειρήσεις στις οποίες ο Όμιλος μπορεί να ασκήσει σημαντική επιρροή, αλλά δεν πληρούν τις προϋποθέσεις για να χαρακτηριστούν είτε θυγατρικές, είτε συμμετοχή σε κοινοπραξία. Για τον Όμιλο η κατοχή δικαιωμάτων ψήφου, μίας εταιρείας από 20% έως και 50%, υποδηλώνει σημαντική επιρροή πάνω στην εταιρεία αυτή. Η επιρροή αυτή καθιστά τη συγκεκριμένη εταιρεία συγγενή. Οι επενδύσεις σε συγγενείς ενοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης βάσει της οποίας απεικονίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης στο κόστος, προσαρμοζόμενο στις μεταγενέστερες μεταβολές του μεριδίου του Ομίλου στο καθαρό ενεργητικό της συγγενούς και λαμβάνοντας υπόψη τυχόν απομειώσεις. Η υπεραξία που προκύπτει από αποκτήσεις συγγενών επιχειρήσεων περιλαμβάνεται στην αξία της επένδυσης, ενώ αρνητική υπεραξία καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσης εντός της οποίας έγινε η απόκτηση.

Το μερίδιο του Ομίλου στα κέρδη ή τις ζημιές των συγγενών επιχειρήσεων μετά την εξαγορά αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, ενώ το μερίδιο των μεταβολών των αποθεματικών μετά την εξαγορά, αναγνωρίζεται στα αποθεματικά.

Στην περίπτωση που οι συγγενείς επιχειρήσεις δεν έχουν υιοθετήσει τα ΔΠΧΑ και προκειμένου να εφαρμοστεί η μέθοδος της καθαρής θέσης, η μητρική Εταιρεία προσαρμόζει τις οικονομικές τους καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, ώστε να είναι ίδιες με αυτές του Ομίλου. Μη πραγματοποιημένα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ του Ομίλου και των συνδεδεμένων επιχειρήσεων απαλείφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου στις συνδεδεμένες επιχειρήσεις. Αντίστοιχα, μη πραγματοποιημένες ζημιές απαλείφονται, εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου.

Όταν η συμμετοχή του Ομίλου στις ζημιές σε μία συγγενή επιχείρηση ισούται ή υπερβαίνει τη συμμετοχή

του στη συγγενή επιχείρηση, συμπεριλαμβανομένων οποιονδήποτε άλλων επισφαλών απαιτήσεων, ο Όμιλος δεν αναγνωρίζει περαιτέρω ζημιές, εκτός αν έχει αναλάβει νομικές ή συμβατικές υποχρεώσεις ή έχει προβεί σε πληρωμές για λογαριασμό της συγγενούς επιχείρησης και εν γένει εκείνων που προκύπτουν από τη μετοχική ιδιότητα. Στις Οικονομικές Καταστάσεις της μητρικής Εταιρείας, οι επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις αποτιμώνται στο κόστος κτήσης αυτών, προσαρμοζόμενο στις μεταγενέστερες μεταβολές του μεριδίου του Ομίλου στο καθαρό ενεργητικό της συγγενούς εταιρείας και λαμβάνοντας υπόψη τυχόν απομειώσεις.

3.5 Λειτουργικοί τομείς

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας συνιστά τον κύριο λήπτη επιχειρηματικών αποφάσεων και ελέγχει τις εσωτερικές αναφορές χρηματοοικονομικής πληροφόρησης προκειμένου να αξιολογήσει την επίδοση της Εταιρείας και του Ομίλου και να λάβει αποφάσεις σχετικά με την κατανομή πόρων.

Η Διοίκηση έχει καθορίσει τους τομείς δραστηριότητας βασισμένη σε αυτές τις εσωτερικές αναφορές σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 8. Ως λειτουργικοί τομείς της Trade Estates ΑΕΕΑΠ ορίζονται οι επιχειρηματικοί τομείς των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και στους οποίους βασίζεται το εσωτερικό σύστημα πληροφόρησης του Ομίλου.

Για την κατηγοριοποίηση ανά λειτουργικό τομέα έχουν ληφθεί υπόψη τα εξής:

- η φύση των επενδυτικών ακινήτων,
- τα ποσοτικά όρια που ορίζει το ΔΠΧΑ 8.

Βάσει των ανωτέρω, ο Όμιλος παρουσιάζει τις πληροφορίες ανά λειτουργικό τομέα ως ακολούθως:

- Καταστήματα
- Αποθήκες

Ο Όμιλος προσφέρει πληροφόρηση κατά γεωγραφικό τομέα πλέον ως συμπληρωματική πληροφόρηση στους χρήστες των Οικονομικών Καταστάσεων.

3.6 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων των εταιρειών του Ομίλου, επιμετρώνται με χρήση του νομίσματος του οικονομικού περιβάλλοντος, μέσα στο οποίο κάθε εταιρεία λειτουργεί (λειτουργικό νόμισμα). Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της μητρικής Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των ισοτιμιών που υφίστανται κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα κατά τη διάρκεια της χρήσης και κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης με τις υπάρχουσες ισοτιμίες, καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά στοιχεία

που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, θεωρούνται ως τμήμα της εύλογης αξίας και συνεπώς καταχωρούνται όπου και οι διαφορές της εύλογης αξίας.

(γ) Εταιρείες του Ομίλου εκτός Ελλάδος

Κάθε εταιρεία του Ομίλου καθορίζει το λειτουργικό της νόμισμα και τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις κάθε εταιρείας αποτιμώνται χρησιμοποιώντας το λειτουργικό της νόμισμα. Η μετατροπή των οικονομικών καταστάσεων των εταιρειών του Ομίλου οι οποίες έχουν διαφορετικό λειτουργικό νόμισμα από τη μητρική γίνεται ως εξής:

- Τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις μετατρέπονται με τις ισοτιμίες που υπάρχουν κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης.
- Τα ίδια κεφάλαια μετατρέπονται με τις ισοτιμίες που ίσχυαν κατά την ημερομηνία που προέκυψαν.
- Τα έσοδα και τα έξοδα μετατρέπονται με τις μέσες ισοτιμίες της κάθε χρήσης και σε ετήσια βάση προκύπτει από τη μέση τιμή των δώδεκα (12) μηνών.
- Οι προκύπτουσες συναλλαγματικές διαφορές καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και στο Αποθεματικό Συναλλαγματικών διαφορών από μετατροπή Κατάστασης Οικονομικής Θέσης σε Ξ.Ν. Κατά την πώληση θυγατρικών εταιρειών που δραστηριοποιούνται στο εξωτερικό, οι σωρευμένες συναλλαγματικές διαφορές που υπάρχουν στο Αποθεματικό Συναλλαγματικών διαφορών από μετατροπή Κατάστασης Οικονομικής Θέσης σε Ξ.Ν, καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσεως ως κέρδη ή ζημιές από την πώληση συμμετοχών.

Η υπεραξία και οι προσαρμογές των εύλογων αξιών που προκύπτουν κατά την απόκτηση οικονομικών μονάδων εξωτερικού αποτελούν στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της μονάδας εξωτερικού και, μετατρέπονται με τις ισοτιμίες που υπάρχουν κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης και οι συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στην καθαρή θέση.

3.7 Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου έχουν αποτιμηθεί κατά κατηγορία ως ακολούθως:

- Όλες οι κατηγορίες παγίων αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν ζημιές απομείωσης.
- Στο κόστος κτήσης περιλαμβάνονται όλες οι άμεσες επιρριπτές δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων. Στις εν λόγω δαπάνες συμπεριλαμβάνονται και οι τόκοι και τα συναφή έξοδα δανείων που ελήφθησαν για την αγορά ή κατασκευή του παγίου, μέχρι την ημερομηνία λειτουργίας του.

Σημαντικές μεταγενέστερες προσθήκες και βελτιώσεις κεφαλαιοποιούνται στο κόστος κτήσης των σχετικών περιουσιακών στοιχείων εφόσον προσαυξάνουν την ωφέλιμη ζωή ή/ και την παραγωγική δυναμικότητα της αξίας της επένδυσης. Οι δαπάνες επισκευής και συντήρησης εξοδοποιούνται με την πραγματοποίησή τους.

Κατά την πώληση των ενσωμάτων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημίες στα αποτελέσματα.

Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης βάσει της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής των παγίων. Η ωφέλιμη ζωή επανεξετάζεται σε ετήσια βάση.

Η ωφέλιμη ζωή των παγίων περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου/ της Εταιρείας, εκτός των οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται, έχει καθορισθεί ως εξής:

Κατηγορία Παγίου	Ωφέλιμη Ζωή
Εγκαταστάσεις Κτιρίων σε Ακίνητα Τρίτων	3 – 25 έτη
Μηχανολογικός Εξοπλισμός	9 – 10 έτη
Μεταφορικά Μέσα	6 – 9 έτη
Λοιπός Εξοπλισμός	4 – 10 έτη

Τα παραγωγικά ακίνητα ή αυτά για τα οποία δεν έχει προσδιοριστεί η χρήση τους και βρίσκονται στο στάδιο της κατασκευής, απεικονίζονται στο κόστος μειωμένα κατά τις τυχόν ζημίες απομείωσης. Το κόστος περιλαμβάνει επαγγελματικές αμοιβές και κόστος δανεισμού. Η απόσβεση αυτών των ακινήτων όπως και των υπολοίπων του Ομίλου αρχίζει όταν τα ακίνητα είναι έτοιμα για χρήση.

3.8 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης τους συμπεριλαμβανομένων και των εξόδων απόκτησης. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης τα επενδυτικά ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους η οποία εξετάζεται κάθε εξάμηνο.

Σε περίπτωση ιδιοχρησιμοποίησης, το επενδυτικό ακίνητο αποαναγνωρίζεται και μεταφέρεται στα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία την ημερομηνία μεταφοράς. Εάν ένα ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύπτει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του ΔΛΠ 16.

Τα επενδυτικά ακίνητα αποαναγνωρίζονται είτε κατά τη διάθεσή τους (δηλαδή κατά την ημερομηνία κατά την οποία ο αποδέκτης αποκτά τον έλεγχο του επενδυτικού ακινήτου σύμφωνα με τις απαιτήσεις για τον προσδιορισμό του χρόνου εκπλήρωσης υποχρέωσης εκτέλεσης στο ΔΠΧΑ 15) είτε όταν αποσύρεται οριστικά από τη χρήση και δεν αναμένεται μελλοντικό οικονομικό όφελος από τη διάθεσή του. Η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος διάθεσης και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την περίοδο διαγραφής. Κατά τον καθορισμό του ποσού του ανταλλάγματος που πρέπει να συμπεριληφθεί στο κέρδος ή τη ζημία που προκύπτει από τη διαγραφή επενδυτικών ακινήτων, ο Όμιλος εξετάζει τα αποτελέσματα του μεταβλητού ανταλλάγματος, την ύπαρξη σημαντικής συνιστώσας χρηματοδότησης, το μη χρηματικό αντάλλαγμα και το αντάλλαγμα που καταβάλλεται στον αγοραστή (εάν υπάρχει) σύμφωνα με τις απαιτήσεις για τον καθορισμό της τιμής

συναλλαγής στο ΔΠΧΑ 15.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλες εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Η λογιστική αξία που αναγνωρίζεται στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου αντικατοπτρίζει τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης. Κάθε κέρδος ή ζημιά που προκύπτει από μεταβολή στην εύλογη αξία της επένδυσης, συνιστά αποτέλεσμα και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσεως της χρήσης στην οποία προκύπτει.

Οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση ακολουθούν τη λογιστική πολιτική των επενδυτικών ακινήτων. Το IAS 40 Επενδύσεις σε ακίνητα δεν απαιτεί τα κέρδη/ζημίες αποτίμησης των ολοκληρωμένων επενδυτικών ακινήτων να γνωστοποιούνται χωριστά από εκείνα των υπό ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων.

3.9 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου (εκτός από την υπεραξία) αποσβένονται σύμφωνα με την ωφέλιμη ζωή. Η ωφέλιμη ζωή επανεξετάζεται σε ετήσια βάση.

- **Λογισμικό – λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία**

Οι άδειες λογισμικού αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τις αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών και ο συντελεστής απόσβεσης είναι 15%.

Οι δαπάνες που απαιτούνται για τη διατήρηση του λογισμικού καταχωρούνται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται. Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται για την ανάπτυξη συγκεκριμένων λογισμικών που ελέγχονται από τον Όμιλο (in – house developments), καταχωρούνται ως άυλα περιουσιακά στοιχεία όταν ισχύουν οι εξής προϋποθέσεις: α) δημιουργείται ένα συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο, β) πιθανολογείται ότι το δημιουργούμενο περιουσιακό στοιχείο θα αποφέρει μελλοντικά οικονομικά οφέλη και γ) το κόστος ανάπτυξης μπορεί να προσδιοριστεί αξιόπιστα. Τέτοιες δαπάνες περιλαμβάνουν αμοιβές προσωπικού και αναλογία γενικών εξόδων. Σε περίπτωση αντικατάστασης λογισμικού από νέο πρόγραμμα, εφόσον το παλιό δε χρησιμοποιείται, διαγράφεται από το Μητρώο Παγίων και η αναπόσβεστη αξία του επιβαρύνει τα αποτελέσματα χρήσης.

Σε περίπτωση αναβάθμισης λογισμικού, το εν λόγω κόστος προστίθεται στην αξία κτήσης και υπολογίζονται αποσβέσεις στη νέα αξία κτήσης.

3.10 Κατηγοριοποίηση νέων αγορασθέντων δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων σαν απόκτηση εταιρειών ή σαν επενδυτικά ακίνητα

Ο Όμιλος καθορίζει εάν ένα νεοαποκτηθέν σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων, θα πρέπει αρχικά να αναγνωρισθεί σαν απόκτηση εταιρείας του Ομίλου ή σαν επένδυση σε ακίνητα. Ο Όμιλος αποκτά θυγατρικές εταιρείες οι οποίες έχουν στην κατοχή τους ακίνητη περιουσία. Κατά τη στιγμή της απόκτησης, ο Όμιλος εξετάζει κατά πόσον κάθε εξαγορά αντιπροσωπεύει την απόκτηση μιας επιχείρησης ή την απόκτηση ενός περιουσιακού στοιχείου. Ο Όμιλος θεωρεί μια εξαγορά ως απόκτηση επιχειρήσεων, όταν ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων, συμπεριλαμβανομένου του περιουσιακού στοιχείου αποκτάται. Ειδικότερα, εξετάζεται ο βαθμός στον οποίο αποκτώνται σημαντικές διαδικασίες και, συγκεκριμένα, την έκταση των υπηρεσιών που παρέχει η θυγατρική. Όταν η απόκτηση θυγατρικών δεν αντιπροσωπεύει απόκτηση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, θεωρείται ως εξαγορά μιας ομάδας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Από τέτοιου είδους συναλλαγές δεν προκύπτει υπεραξία.

Εάν τα αποκτηθέντα στοιχεία του ενεργητικού δεν αποτελούν επιχείρηση, η συναλλαγή ή άλλο γεγονός αντιμετωπίζονται λογιστικά ως μία απόκτηση ενός στοιχείου του ενεργητικού και το κόστος κτήσης κατανέμεται στα στοιχεία του ενεργητικού και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις με βάση τις σχετικές εύλογες αξίες τους κατά την ημερομηνία απόκτησης.

3.11 Σημαντικές εκτιμήσεις στον προσδιορισμό της διάρκειας μισθώσεων με δικαίωμα ανανέωσης

Ο Όμιλος προσδιορίζει τη διάρκεια μίσθωσης ως τη συμβατική διάρκεια μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένης της χρονικής περιόδου που καλύπτεται από (α) δικαίωμα επέκτασης της μίσθωσης, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι το δικαίωμα θα εξασκηθεί ή από (β) δικαίωμα λύσης της σύμβασης, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι το δικαίωμα δε θα εξασκηθεί. Ο Όμιλος έχει το δικαίωμα για κάποιες μισθώσεις, να επεκτείνει τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Ο Όμιλος αξιολογεί εάν υπάρχει σχετική βεβαιότητα ότι θα εξασκηθεί το δικαίωμα ανανέωσης, και, προκειμένου να εξασκήσει το δικαίωμα αυτό, λαμβάνει υπόψη όλους τους σχετικούς παράγοντες που δημιουργούν οικονομικό κίνητρο. Μεταγενέστερα της ημερομηνίας έναρξης της μίσθωσης, ο Όμιλος επανεξετάζει τη διάρκεια της μίσθωσης, εάν υπάρξει σημαντικό γεγονός ή αλλαγή στις συνθήκες που εμπίπτουν στον έλεγχό του και επηρεάζουν την επιλογή εξάσκησης (ή όχι) του δικαιώματος ανανέωσης (όπως για παράδειγμα μια αλλαγή στην επιχειρηματική στρατηγική του Ομίλου).

3.12 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων εκτός της υπεραξίας

Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία ελέγχονται τακτικά προκειμένου να προσδιοριστεί εάν υπάρχουν ενδείξεις από τις οποίες να προκύπτει ότι η λογιστική τους αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία τους. Όλα τα στοιχεία ενεργητικού ελέγχονται για απομείωση της αξίας τους, όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δε θα ανακτηθεί δηλαδή ότι η λογιστική τους αξία υπερβαίνει το ποσό που ανακτάται από τη χρήση ή την πώλησή τους.

Η ανακτήσιμη αξία, είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας, μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας χρήσεως του περιουσιακού στοιχείου. Η αξία χρήσης προσδιορίζεται με προεξόφληση των μελλοντικών ροών με το κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο. Εάν η ανακτήσιμη αξία είναι μικρότερη της αναπόσβεστης, τότε η αναπόσβεστη αξία μειώνεται έως το ύψος της ανακτήσιμης.

Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία προκύπτουν. Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού εξετάζεται το κατά πόσο ζημιές απομείωσης που είχαν αναγνωριστεί στο παρελθόν υφίστανται ή έχουν μειωθεί. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, πραγματοποιείται επαναπροσδιορισμός του ανακτήσιμου ποσού του περιουσιακού στοιχείου. Όταν σε μεταγενέστερη χρήση η ζημία απομείωσης πρέπει να αναστραφεί, η αναπόσβεστη αξία του περιουσιακού στοιχείου αυξάνεται έως το ύψος της αναθεωρημένης εκτίμησης της ανακτήσιμης αξίας. Η νέα αναπόσβεστη αξία δεν υπερβαίνει την αναπόσβεστη αξία που θα είχε προσδιοριστεί εάν δεν είχε καταχωρηθεί η ζημία απομείωσης σε προηγούμενες χρήσεις.

3.13 Κυκλοφορούντα / Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού: ταξινόμηση

Ο Όμιλος παρουσιάζει τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού στην κατάσταση οικονομικής θέσης με βάση την ταξινόμηση σε κυκλοφορούντα / μη κυκλοφορούντα.

Ένα περιουσιακό στοιχείο ταξινομείται στην κατηγορία κυκλοφορούν όταν:

- Αναμένεται να υλοποιηθεί ή έχει προβλεφθεί να πωληθεί ή να καταναλωθεί εντός της επόμενης χρήσης λειτουργίας
- Διατηρείται κυρίως για σκοπούς εμπορικούς
- Αναμένεται να υλοποιηθεί μέσα σε δώδεκα μήνες μετά την περίοδο αναφοράς

Ή είναι Ταμειακά διαθέσιμα ή ισοδύναμα μετρητών, εκτός εάν έχουν αποκλεισθεί από την ανταλλαγή ή τη χρήση τους για να διακανονίσουν μια υποχρέωση για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την περίοδο αναφοράς.

Όλα τα άλλα περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται ως μη κυκλοφορούντα.

Μια υποχρέωση είναι τρέχουσα όταν:

- Αναμένεται να τακτοποιηθεί εντός της επόμενης χρήσης λειτουργίας
- Διατηρείται κυρίως για σκοπούς εμπορικούς
- Διευκρινίζεται ότι θα διακανονιστεί μέσα σε δώδεκα μήνες μετά την περίοδο αναφοράς

Δεν υπάρχει κανένα άνευ όρων δικαίωμα να αναβάλει την επίλυση της υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την περίοδο αναφοράς

Οι όροι της υποχρέωσης που θα μπορούσαν, κατά την επιλογή του αντισυμβαλλομένου, να οδηγήσουν σε διακανονισμό της με την έκδοση χρηματοοικονομικών προϊόντων δεν επηρεάζουν την ταξινόμησή της.

Ο Όμιλος ταξινομεί όλες τις λοιπές υποχρεώσεις ως μη κυκλοφορούντες.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις ταξινομούνται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

3.14 Χρηματοοικονομικά μέσα – αρχική αναγνώριση και επιμέτρηση

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα

Ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων:

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται στην εύλογη αξία τους πλέον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (Fair Value through Profit and Loss – FVPL), του κόστους συναλλαγής. Οι χρεωστικοί τίτλοι επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, στο αναπόσβεστο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (Fair Value through Other Comprehensive Income – FVOCI). Τα κριτήρια ταξινόμησης των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων είναι δύο: α) το επιχειρηματικό μοντέλο διαχείρισης των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που εφαρμόζει ο Όμιλος και β) το κατά πόσον οι συμβατικές ταμειακές ροές αντιπροσωπεύουν «αποκλειστικές πληρωμές κεφαλαίου και τόκων» επί του ονομαστικού ποσού του κεφαλαίου που δεν έχει εξοφληθεί (το «κριτήριο SPPI – Solely Payments for Principal and Interest»).

Τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται και μεταγενέστερα επιμετρώνται ως εξής:

Οι επενδύσεις του Ομίλου σε συμμετοχικούς τίτλους ταξινομούνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων, χωρίς εκ νέου αναγνώρισης των κερδών ή των ζημιών στα αποτελέσματα με την αποαναγνώριση. Ο Όμιλος σκοπεύει να διακρατήσει αυτούς τους συμμετοχικούς τίτλους για το ορατό μέλλον και αποφάσισε αμετάκλητα να τους ταξινομήσει στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων μετά την αρχική αναγνώριση ή μετάβαση. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, οι συμμετοχικοί τίτλοι που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων δεν υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης.

3.15 Απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος

Για τις εμπορικές απαιτήσεις, ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των πιστωτικών ζημιών ECL. Ως εκ τούτου, ο Όμιλος δεν παρακολουθεί τις μεταβολές στον πιστωτικό κίνδυνο, αλλά αναγνωρίζει ένα ποσοστό ζημιών που βασίζεται στην ECL σε όλη τη διάρκεια της ζωής σε κάθε περίοδο αναφοράς. Ο Όμιλος έχει καταρτίσει πίνακα προβλέψεων που βασίζεται στην ιστορική εμπειρία των πιστωτικών ζημιών, προσαρμοσμένη με μελλοντικούς παράγοντες κατάλληλους για τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

3.16 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και ύστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος μείον τις προβλέψεις για απομείωση, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και λαμβάνοντας υπόψη τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές.

Αναλυτικότερα, ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του προτύπου υπολογίζοντας τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές με βάση τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για ολόκληρη τη ζωή τους. Ο Όμιλος χρησιμοποιεί την εμπειρία του παρελθόντος για να προσδιορίσει τον κίνδυνο αθέτησης πληρωμών καθώς και τις πληροφορίες για το μέλλον στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς σχετικά με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

Όταν υπάρχει ένδειξη για απομείωση των απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλουμένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στη συνέχεια, λογίζονται τόκοι με το ίδιο επιτόκιο επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

3.17 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα διαθέσιμα και ισοδύναμα διαθέσιμων περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις, υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

3.18 Μετοχικό κεφάλαιο

Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του αποθεματικού υπέρ το άρτιο. Το κόστος κτήσεως των ιδίων μετοχών μειωμένο με το φόρο εισοδήματος (εάν συντρέχει περίπτωση), εμφανίζεται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου, μέχρις ότου οι ίδιες μετοχές πωληθούν ή ακυρωθούν. Κάθε κέρδος ή ζημιά από πώληση ιδίων μετοχών καθαρό από άμεσα για την συναλλαγή λοιπά κόστη και φόρο εισοδήματος, αν συντρέχει περίπτωση, εμφανίζεται ως αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια.

3.19 Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους μειωμένα με τα τυχόντα άμεσα κόστη για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Οι τόκοι και τα συναφή έξοδα δανείων που ελήφθησαν για την αγορά ή κατασκευή παγίου κεφαλαιοποιούνται. Από την έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας των παγίων και μετά, οι τόκοι του δανείου βαρύνουν τα αποτελέσματα της εταιρείας. Σε περίπτωση λήψης δανείου για κατασκευή παγίου σύμφωνα και με τη Δανειακή Σύμβαση θα συνδέεται η Σύμβαση του δανείου με το εν λόγω πάγιο. Σε διαφορετική περίπτωση, για τον προσδιορισμό του μέρους του δανείου που αφορά το συγκεκριμένο πάγιο θα πρέπει να εφαρμοστεί μέθοδος προσδιορισμού της αναλογίας των τόκων που κεφαλαιοποιούνται και αυτών που θα επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της εταιρείας. Σε περίπτωση εσόδων που έχουν προκύψει από επένδυση μέρους του δανείου που έχει ληφθεί για την κατασκευή ενός παγίου, τα εν λόγω έσοδα μειώνουν τους προς κεφαλαιοποίηση τόκους.

Έξοδα δανείων που καταβάλλονται κατά την υπογραφή των νέων πιστώσεων αναγνωρίζονται ως έξοδα του δανείου εφόσον γίνει ανάληψη μέρους ή και του συνόλου της νέας πιστωτικής γραμμής. Σε αυτή την περίπτωση καταχωρούνται ως μελλοντικά έξοδα δανείων μέχρι να γίνει η ανάληψη. Εφόσον δεν χρησιμοποιηθούν τα νέα δάνεια, μερικώς ή στο σύνολό τους, τότε αυτά τα έξοδα περιλαμβάνονται στα

προπληρωθέντα έξοδα και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια ζωής της σχετικής πιστωτικής γραμμής.

3.20 Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα και μέσα αντιστάθμισης κινδύνων

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα για την κάλυψη των κινδύνων που απορρέουν από τις διακυμάνσεις των επιτοκίων (Σημείωση 18). Κατά την έναρξη μιας σχέσης αντιστάθμισης, ο Όμιλος ορίζει και τεκμηριώνει επίσημα τη σχέση αντιστάθμισης στην οποία επιθυμεί να εφαρμόσει τη λογιστική αντιστάθμισης, καθώς και τον στόχο και τη στρατηγική διαχείρισης κινδύνου για την ανάληψη της αντιστάθμισης.

Η τεκμηρίωση περιλαμβάνει τον προσδιορισμό του μέσου αντιστάθμισης, του αντισταθμισμένου στοιχείου, τη φύση του κινδύνου που αντισταθμίζεται και τον τρόπο με τον οποίο ο Όμιλος θα αξιολογήσει εάν η σχέση αντιστάθμισης πληροί τις απαιτήσεις αποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης (συμπεριλαμβανομένης της ανάλυσης των πηγών αναποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης και του τρόπου προσδιορισμού του δείκτη αντιστάθμισης). Μια σχέση αντιστάθμισης πληροί τις προϋποθέσεις για λογιστική αντιστάθμισης εάν πληροί όλες τις ακόλουθες απαιτήσεις αποτελεσματικότητας:

- Υπάρχει "οικονομική σχέση" μεταξύ του αντισταθμισμένου στοιχείου και του μέσου αντιστάθμισης.
- Η επίδραση του πιστωτικού κινδύνου δεν "κυριαρχεί στις μεταβολές της αξίας" που προκύπτουν από αυτή την οικονομική σχέση.
- Ο λόγος αντιστάθμισης της σχέσης αντιστάθμισης είναι ο ίδιος με αυτόν που προκύπτει από την ποσότητα του αντισταθμισμένου στοιχείου που ο Όμιλος αντισταθμίζει πραγματικά και την ποσότητα του μέσου αντιστάθμισης που ο Όμιλος χρησιμοποιεί πραγματικά για την αντιστάθμιση αυτής της ποσότητας του αντισταθμισμένου στοιχείου.

Οι αντισταθμίσεις που πληρούν όλα τα κριτήρια για τη λογιστική αντιστάθμισης αντιμετωπίζονται λογιστικά, όπως περιγράφεται παρακάτω:

Τα παράγωγα αυτά προϊόντα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία σύναψης του σχετικού συμβολαίου και μεταγενέστερα αποτιμώνται στις εύλογες αξίες τους.

Το αποτελεσματικό μέρος του κέρδους ή της ζημίας από το μέσο αντιστάθμισης αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Λοιπών Εισοδημάτων (OCI) ως αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών, ενώ τυχόν αναποτελεσματικό μέρος αναγνωρίζεται αμέσως στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Το αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών προσαρμόζεται στο χαμηλότερο από τα σωρευτικά κέρδη ή ζημίες από το μέσο αντιστάθμισης και της σωρευτικής μεταβολής στην εύλογη αξία του αντισταθμισμένου στοιχείου.

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί προθεσμιακά συμβόλαια συναλλάγματος για την αντιστάθμιση της έκθεσής του στον συναλλαγματικό κίνδυνο σε προβλεπόμενες συναλλαγές και σε σταθερές δεσμεύσεις. Το αναποτελεσματικό μέρος που αφορά τα συμβόλαια συναλλάγματος αναγνωρίζεται ως λοιπά έξοδα.

Ο Όμιλος προσδιορίζει μόνο το στοιχείο spot των προθεσμιακών συμβολαίων ως μέσο αντιστάθμισης. Το προθεσμιακό στοιχείο αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσεως και συσσωρεύεται σε ξεχωριστό στοιχείο των ιδίων κεφαλαίων στο κόστος του αποθεματικού αντιστάθμισης.

Τα ποσά που συσσωρεύονται στην Κατάσταση Λοιπών Εισοδημάτων (OCI) λογιστικοποιούνται ανάλογα με τη φύση της υποκείμενης αντισταθμισμένης συναλλαγής. Σύμφωνα με τη λογιστική αντιστάθμισης ταμειακών ροών, όταν οι προβλεπόμενες αντισταθμιζόμενες συναλλαγές οδηγούν στην αναγνώριση μιας μη χρηματοοικονομικής απαίτησης ή μιας μη χρηματοοικονομικής υποχρέωσης, τότε κατά το χρόνο της αναγνώρισης του οφέλους ή της ζημίας, τα κέρδη και οι ζημίες που είχαν προηγουμένως καταχωρηθεί στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος ενσωματώνονται στην αρχική αποτίμηση του κόστους των απαιτήσεων ή των υποχρεώσεων αυτών. Αυτό ισχύει επίσης όταν η αντισταθμισμένη προβλεπόμενη συναλλαγή ενός μη χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μιας μη χρηματοοικονομικής υποχρέωσης μεταγενέστερα γίνεται μια σταθερή δέσμευση για την οποία εφαρμόζεται λογιστική αντιστάθμισης εύλογης αξίας. Για όλες τις άλλες περιπτώσεις αντιστάθμισης ταμειακών ροών, τα κέρδη ή οι ζημίες που καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια μεταφέρονται στα αποτελέσματα χρήσεως της χρήσης κατά την οποία οι προβλεπόμενες αντισταθμισμένες συναλλαγές επηρεάζουν την Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων.

Για παράγωγα προϊόντα που δεν ικανοποιούν τις ιδιότητες αντισταθμιστικής λογιστικής, τα κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από τις μεταβολές στην εύλογη αξία μεταφέρονται απευθείας στα αποτελέσματα του ίδιου έτους.

3.21 Φόρος ακίνητης περιουσίας

Ως Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα ($10,0\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ} + 1,0\%)$), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της.

Σύμφωνα με την παρ. 2 του αρ. 45 του ν. 4389/2016 θεσπίστηκε κατώτατο όριο φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων (ήτοι 0,75% σε ετήσια βάση). Σημειώνεται ότι το άρθρο 53 του ν. 4646/2019 κατήργησε το κατώτατο όριο του οφειλόμενου φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο. Το παραπάνω πλαίσιο ισχύει και για τις θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα (σημείωση 27).

3.22 Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενος φόρος

Όσον αφορά τις θυγατρικές της Εταιρείας στο εξωτερικό, ο τρέχον φόρος εισοδήματος υπολογίζεται

σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους όπως ισχύουν κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης στις χώρες που λειτουργούν οι εταιρείες του Ομίλου και παράγουν φορολογητέο εισόδημα. Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί τη θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζει προβλέψεις όπου είναι αναγκαίο για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Η επιβάρυνση της χρήσης με φόρους περιλαμβάνει τους τρέχοντες φόρους και τους αναβαλλόμενους φόρους.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται στο λογαριασμό των αποτελεσμάτων της χρήσης, εκτός του φόρου εκείνου που αφορά συναλλαγές που καταχωρήθηκαν απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Οι τρέχοντες φόροι εισοδήματος περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ή/ και απαιτήσεις προς ή από τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τους πληρωτέους φόρους επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης. Οι τρέχοντες φόροι προσαυξάνονται με τυχόν φόρους εισοδήματος που αφορούν προβλέψεις φορολογικών διαφορών ή πρόσθετους φόρους που έχουν καταλογιστεί από τις φορολογικές αρχές κατόπιν ελέγχου των ανέλεγκτων φορολογικά χρήσεων.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αποτιμώνται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στη χρήση κατά την οποία θα διακανονιστεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά ισχύουν μέχρι την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης.

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος, αφορούν περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ φορολογικής αναγνώρισης στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων και των αντίστοιχων ποσών που εμφανίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υποχρέωσης (liability method) σε όλες τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις οικονομικές καταστάσεις.

Οι αναμενόμενες φορολογικές επιπτώσεις από τις προσωρινές φορολογικές διαφορές, προσδιορίζονται και εμφανίζονται, είτε ως μελλοντικές (αναβαλλόμενες) φορολογικές υποχρεώσεις, είτε ως αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις. Σε περίπτωση αδυναμίας σαφούς προσδιορισμού των προσωρινών φορολογικών διαφορών, η αρχική καταχώρηση γίνεται σύμφωνα με εκτίμηση ως προς το χρόνο αναστροφής και επανεξετάζεται σε κάθε περίοδο.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπεστές προσωρινές διαφορές και τις αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημίες, κατά την έκταση που είναι πιθανό ότι θα υπάρξει επαρκές μελλοντικό φορολογητέο εισόδημα έναντι του οποίου μπορεί να χρησιμοποιηθούν οι αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημίες και οι πιστωτικοί φόροι ή επαρκείς φορολογίσιμες προσωρινές διαφορές που υπάρχουν στην ίδια εταιρεία και οι οποίες θα αντιστραφούν πριν οι ζημίες λήξουν. Σημαντική κρίση απαιτείται από τη Διοίκηση προκειμένου να προσδιοριστεί η αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών

απαιτήσεων που μπορεί να αναγνωριστεί λαμβάνοντας υπόψη τα μελλοντικά φορολογητέα εισοδήματα καθώς και το φορολογικό σχεδιασμό του Ομίλου.

Ο Όμιλος συμφηφίζει τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και τις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αν και μόνο αν:

- έχει ένα νόμιμα εκτελεστό δικαίωμα να συμφηφίσει τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και
- οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αφορούν σε φόρο εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή.

Αποτέλεσμα του χειρισμού αυτού είναι στις μεν ατομικές οικονομικές καταστάσεις οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις να απεικονίζονται σε συμφηφισμένο ποσό, στις δε ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις να απεικονίζονται ξεχωριστά.

Εάν ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προκύπτει από την αρχική καταχώρηση ενός στοιχείου ενεργητικού ή υποχρεώσεων σε συναλλαγή άλλη εκτός από εκείνη της συνένωσης επιχειρήσεων, τότε κατά τη στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε τα λογιστικά ούτε τα φορολογητέα κέρδη και ζημίες και επομένως δε λαμβάνεται υπόψη.

Οι φορολογικοί συντελεστές που χρησιμοποιούνται στις χώρες που δραστηριοποιείται ο Όμιλος για τη χρήση 2022 παρουσιάζονται ακολούθως:

Χώρα	Συντελεστές Φόρου Εισοδήματος/ Αναβαλλόμενων Φόρων
Κύπρος	12.5%
Βουλγαρία	10.0%

3.23 Παροχές στο προσωπικό

Οι παροχές στο προσωπικό είναι:

α) Βραχυπρόθεσμες παροχές

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς το προσωπικό σε χρήμα και σε είδος καταχωρούνται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες.

β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι υποχρεώσεις για αποζημίωση υπολογίζονται στη προεξοφλημένη αξία των μελλοντικών παροχών που έχουν σωρευθεί κατά τη λήξη του έτους, με βάση την αναγνώριση δικαιώματος παροχών των εργαζομένων κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης εργασιακής ζωής. Οι ανωτέρω υποχρεώσεις υπολογίζονται με βάση τις οικονομικές και αναλογιστικές παραδοχές και καθορίζονται χρησιμοποιώντας την αναλογιστική μέθοδο αποτίμησης των εκτιμώμενων μονάδων υποχρέωσης (Projected Unit Method). Τα καθαρά κόστη συνταξιοδότησης της χρήσης συμπεριλαμβάνονται στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων και αποτελούνται από την παρούσα αξία των παροχών που έγιναν δεδουλευμένες κατά τη διάρκεια του έτους, τους τόκους επί της υποχρέωσης παροχών και τα αναλογιστικά κέρδη ή ζημίες τα

οποία καταχωρούνται άμεσα απευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και δε μεταφέρονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερη περίοδο. Για την προεξόφληση χρησιμοποιείται η μέθοδος Full Yield Curve (καμπύλης επιτοκίου). Ο Όμιλος εφαρμόζει το άρθρο 8 εδ. α' του Ν. 3198/1955.

γ) Κρατικά Ασφαλιστικά Προγράμματα

Το ανθρώπινο δυναμικό των ελληνικών εταιρειών του Ομίλου καλύπτεται κυρίως από τον κύριο Κρατικό Ασφαλιστικό Φορέα που αφορά στον ιδιωτικό τομέα (ΕΦΚΑ) που χορηγεί συνταξιοδοτικές και ιατροφαρμακευτικές παροχές. Κάθε εργαζόμενος είναι υποχρεωμένος να συνεισφέρει μέρος του μηνιαίου μισθού του στο ταμείο, ενώ τμήμα της συνολικής εισφοράς καλύπτεται από τον εργοδότη. Κατά την συνταξιοδότηση το συνταξιοδοτικό ταμείο είναι υπεύθυνο για την καταβολή των συνταξιοδοτικών παροχών στους εργαζομένους. Κατά συνέπεια ο Όμιλος δεν έχει καμία νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση για την πληρωμή μελλοντικών παροχών με βάση αυτό το πρόγραμμα. Το δεδουλευμένο κόστος των εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά. Το πρόγραμμα αυτό θεωρείται και λογιστικοποιείται ως καθορισμένων εισφορών.

δ) Ιδιωτικά Ασφαλιστικά Προγράμματα

Κάθε εργαζόμενος του Ομίλου, που κατέχει διευθυντική θέση με βάση τον εσωτερικό κανονισμό της εταιρείας και είναι πλήρους απασχόλησης, καλύπτεται από ασφαλιστικό πρόγραμμα συνταξιοδότησης και άλλων παροχών. Ο Όμιλος καλύπτει συνολικά, τη συμβατικά οριζόμενη εισφορά ενώ η οικονομική διαχείριση του προγράμματος ανατίθεται σε Ασφαλιστική Εταιρεία. Το δεδουλευμένο κόστος των εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά καθώς το πρόγραμμα αυτό θεωρείται και λογιστικοποιείται ως καθορισμένων εισφορών.

ε) Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών (ΔΠΧΑ 2)

Η Εταιρεία αποσκοπεί να προσελκύσει, διατηρήσει και παροτρύνει τα στελέχη, της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτή εταιρειών, αφού μέσω Προγραμμάτων Διάθεσης Μετοχών (Stock Options), οι συμμετέχοντες αποκτούν άμεσο μετοχικό ενδιαφέρον για την Εταιρεία και θα συνδέσουν την απόδοσή τους με την απόδοση της Εταιρείας στο μέλλον, έτσι όπως αυτή αντικατοπτρίζεται στην αύξηση της μετοχικής της αξίας. Τα Προγράμματα αποτελούν παροχές σε συμμετοχικούς τίτλους (equity share transactions).

Η Εταιρεία λαμβάνει αποφάσεις για την εφαρμογή Προγραμμάτων Διάθεσης Μετοχών (Stock Options) - σε στελέχη της Εταιρείας και συνδεδεμένων με αυτήν εταιρειών κατά την έννοια της παραγράφου 5 του άρθρου 42ε του Ν.2190/20.

Βασική προϋπόθεση για τη συμμετοχή στα Προγράμματα Παροχής Δικαιωμάτων Προαίρεσης Αγοράς Μετοχών, είναι η έμμισθη σχέση εργασίας των στελεχών με την Εταιρεία ή τις Συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες. Το κόστος των παροχών προσδιορίζεται με βάση την εύλογη αξία των σχετικών δικαιωμάτων κατά την ημερομηνία που αυτά χορηγούνται και αναγνωρίζεται ως δαπάνη στην περίοδο από την ημερομηνία χορήγησης μέχρι την ημερομηνία ωρίμανσης των σχετικών δικαιωμάτων με ταυτόχρονη αύξηση των ιδίων κεφαλαίων.

Τα Προγράμματα λαμβάνουν υπ όψιν τις κάτωθι μεταβλητές, για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους: Τιμή Άσκησης, Τιμή Μετοχής κατά την ημερομηνία παραχώρησης των δικαιωμάτων, Ημερομηνία Παραχώρησης, Ημερομηνία(ες) Ωρίμανσης των Δικαιωμάτων, Αναμενόμενη Μεταβλητότητα Μετοχής (Volatility), Μερισματική Απόδοση (Dividend Yield), Επιτόκιο Μηδενικού Κινδύνου (Risk Free Rate).

3.24 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος έχει παρούσες νομικές ή τεκμαιρόμενες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκρών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία.

Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανakλούν την παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για τη διευθέτηση της υποχρέωσης.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός αν η πιθανότητα εκροής πόρων οι οποίοι ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι πιθανή.

Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών οφελών είναι πιθανή.

3.25 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων

Τα έσοδα αποτιμώνται στην εύλογη αξία της παροχής υπηρεσιών, καθαρά από Φόρο Προστιθέμενης Αξίας και εκπτώσεις. Τα ενδοομιλικά έσοδα απαλείφονται.

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

- *Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις:* Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις. Τα έσοδα από μεταβλητά μισθώματα καταχωρούνται στην χρήση την οποία αφορούν.
- *Παροχή υπηρεσιών:* Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών συμπεριλαμβάνουν τα έσοδα από είσπραξη κοινοχρήστων και λογίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες, με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης της παρεχόμενης υπηρεσίας σε σχέση με το σύνολο των παρεχόμενων υπηρεσιών.
- *Έσοδα από τόκους:* Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.
- *Μερίσματα:* Τα μερίσματα, λογίζονται ως έσοδα, όταν θεμελιώνεται το δικαίωμα είσπραξής τους. Το συγκεκριμένο δικαίωμα θεμελιώνεται κατόπιν απόφασης Γενικής Συνέλευσης (τακτικής ή έκτακτης). Τα έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα σε δεδουλευμένη βάση.
- *Κόστος δανεισμού:* Τα κόστη αναδοχής, τα νομικά και τα λοιπά άμεσα κόστη που πραγματοποιούνται, σχετικά με την έκδοση μακροπρόθεσμων δανείων, αναμορφώνουν το ποσό των δανείων αυτών και καταχωρούνται στα αποτελέσματα, με βάση τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου κατά τη διάρκεια

της σύμβασης του δανείου. Το κόστος δανεισμού αναγνωρίζεται ως έξοδο την περίοδο που πραγματοποιείται εκτός από την περίπτωση που ο Όμιλος κεφαλαιοποιεί κόστος δανεισμού σύμφωνα με το ΔΛΠ 23.

3.26 Μισθώσεις

Μισθώσεις στις οποίες ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τους εκμισθωτές ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι λοιπές μισθώσεις κατατάσσονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

- *Ο Όμιλος ως Εκμισθωτής:* Εισπράξεις που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις καταχωρούνται ως έσοδα με βάση τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Ο Όμιλος εκμισθώνει ιδιόκτητα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, απεικονίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6). Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους (Σημείωση 3.25).
- *Ο Όμιλος ως Μισθωτής:* Αναλυτικότερα, για τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης ισχύουν τα εξής: Την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου αναγνωρίζεται ένα περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης και μία υποχρέωση υπολογίζοντας την παρούσα αξία των μισθωμάτων τα οποία παραμένουν ανεξόφλητα προεξοφλημένα με το επιτόκιο της μίσθωσης (το επιτόκιο το οποίο θα αποδεχόταν ο μισθωτής για να δανειστεί τα αναγκαία κεφάλαια με παρόμοιους όρους). Ο Όμιλος προσδιορίζει τη διάρκεια της μίσθωσης ως τη συμβατική διάρκεια μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένης της περιόδου που καλύπτεται από α) δικαίωμα επέκτασης της μίσθωσης εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι αυτό θα εξασκηθεί, ή β) δικαίωμα λύσης της σύμβασης εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι αυτό δεν θα εξασκηθεί. Ο Όμιλος εφαρμόζει ενιαίο προεξοφλητικό επιτόκιο σε κάθε κατηγορία μισθώσεων με παρόμοια χαρακτηριστικά (όπως μισθώσεις με αντίστοιχη διάρκεια, για παρόμοια πάγια και σε αντίστοιχο οικονομικό περιβάλλον). Μεταγενέστερα επιμετράται το περιουσιακό στοιχείο στο κόστος μειωμένο κατά τις αποσβέσεις και τυχόν ζημίες απομείωσης ενώ, η υποχρέωση επιμετράται αυξάνοντας τη λογιστική αξία με τους τόκους επί της υποχρέωσης και μειώνοντας τη λογιστική αξία με την καταβολή των μισθωμάτων.

3.27 Συμψηφισμός απαιτήσεων - υποχρεώσεων

Ο συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με υποχρεώσεις και η απεικόνιση του καθαρού ποσού στις οικονομικές καταστάσεις πραγματοποιείται μόνο εφόσον υπάρχει νόμιμο δικαίωμα για συμψηφισμό και υπάρχει πρόθεση για διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει από τον συμψηφισμό ή για ταυτόχρονο διακανονισμό.

3.28 Από - αναγνώριση χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού (ή κατά περίπτωση το μέρος ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού ή το μέρος μίας ομάδας χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού) από - αναγνωρίζονται όταν:

- τα δικαιώματα για την εισροή ταμειακών πόρων έχουν εκπνεύσει,
- ο Όμιλος ή η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει το δικαίωμα στην εισροή ταμειακών πόρων από το συγκεκριμένο στοιχείο ενεργητικού ή έχει αναλάβει ταυτόχρονα μία υποχρέωση προς τρίτους να τα εξοφλήσει πλήρως χωρίς σημαντική καθυστέρηση υπό την μορφή σύμβασης μεταβίβασης ενώ παράλληλα είτε (α) έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη ή (β) δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη, αλλά έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου.

Όπου ο Όμιλος ή η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει τα δικαιώματα εισροής ταμειακών πόρων από το συγκεκριμένο στοιχείο ενεργητικού αλλά παράλληλα δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη ή τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου, τότε το στοιχείο του ενεργητικού αναγνωρίζεται στο βαθμό της συνεχιζόμενης συμμετοχής του Ομίλου ή της Εταιρείας στο περιουσιακό στοιχείο αυτό. Η συνεχιζόμενη συμμετοχή η οποία έχει τη μορφή εγγύησης επί του μεταβιβαζόμενου στοιχείου αποτιμάται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ του αρχικού υπολοίπου του στοιχείου ενεργητικού και του μέγιστου ποσού που μπορεί ο Όμιλος ή η Εταιρεία να κληθεί να καταβάλλει.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού από - αναγνωρίζονται όταν η υποχρέωση διακόπτεται, ακυρώνεται ή εκπνέει. Στην περίπτωση όπου μία υφιστάμενη υποχρέωση αντικαθίσταται από μία άλλη από τον ίδιο δανειστή αλλά με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, ή στην περίπτωση όπου υπάρχουν ουσιαστικές αλλαγές στους όρους μίας υφιστάμενης υποχρέωσης, τότε από - αναγνωρίζεται η αρχική υποχρέωση και αναγνωρίζεται μία νέα υποχρέωση και η διαφορά που προκύπτει στα υπόλοιπα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης.

3.29 Κέρδη / Ζημίες ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή, προκύπτουν από τη διαίρεση των καθαρών κερδών / (ζημιών) της περιόδου, που αναλογούν στους κοινούς μετόχους της Εταιρίας, με το σταθμισμένο μέσο όρο των υφιστάμενων κοινών μετοχών της Εταιρίας κατά τη διάρκεια της περιόδου, αφαιρουμένου του σταθμισμένου μέσου όρου των ιδιοκατεχόμενων κοινών μετοχών, κατά την ίδια περίοδο.

Τα προσαρμοσμένα κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή προκύπτουν από την προσαρμογή του σταθμισμένου μέσου όρου των υφιστάμενων κοινών μετοχών κατά τη διάρκεια της περιόδου για δυνητικώς εκδοθησόμενες κοινές μετοχές.

4. Διαχείριση κινδύνου

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την Οικονομική Διεύθυνση με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Οικονομική Διεύθυνση προσδιορίζει, εκτιμά και αντισταθμίζει τους κινδύνους. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει γραπτές οδηγίες και κατευθύνσεις για τη γενική διαχείριση των κινδύνων καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων.

Ο Όμιλος έχει υιοθετήσει την μεθοδολογία "Enterprise Risk Management" (ERM) η οποία διευκολύνει και επιτρέπει στην οργάνωση τον εντοπισμό, την αξιολόγηση και τη διαχείριση κινδύνων μέσω μιας δομημένης προσέγγισης. Η μεθοδολογία βασίζεται στο πλαίσιο COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) ERM, το οποίο παρέχει κατευθύνσεις για τον τρόπο ενσωμάτωσης πρακτικών ERM και αποτυπώνει τις αρχές εφαρμογής τους. Στο πλαίσιο αυτό εντοπίστηκαν και αξιολογήθηκαν κίνδυνοι οι οποίοι καταγράφηκαν στο αρχείο τήρησης κινδύνων (Risk Register) της Εταιρείας.

Οι Παράγοντες Κινδύνου που αφορούν ειδικά την Εταιρεία ή/και τον Όμιλο και που ενδέχεται να επηρεάσουν τις δραστηριότητες, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις προοπτικές της, συνοψίζονται ως ακολούθως:

4.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με Μακροοικονομικές Συνθήκες και Συνθήκες Αγοράς Ακινήτων

- Μία παρατεταμένη οικονομική ύφεση, τόσο στην Ελλάδα όσο και σε άλλες χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος, ως συνέπεια επίδρασης γεγονότων όπως για παράδειγμα η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19 ή άλλων μακροοικονομικών και γεωπολιτικών εξελίξεων, η οποία θα οδηγούσε σε μείωση των εσόδων από μισθώματα ή στη μείωση των εύλογων αξιών των ακινήτων του Ομίλου, θα μπορούσε να έχει ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση του Ομίλου.
- Οι αξίες των ακινήτων του Ομίλου υπόκεινται σε απρόβλεπτες διακυμάνσεις των οικονομικών συνθηκών και των συνθηκών της αγοράς ακινήτων. Τυχόν σημαντικές αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύνανται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση του Ομίλου.

4.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Δραστηριότητα του Ομίλου

- Τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών με όρους δυσμενέστερους για τον Όμιλο, ιδίως στην περίπτωση των κυριότερων μισθωτών (σε επίπεδο Ετησιοποιημένου Μισθώματος), ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων του Ομίλου.
- Η διεύρυνση του χαρτοφυλακίου του Ομίλου ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες ως προς την απόκτηση ή/και την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων. Τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέλιξη ή/και

εξέταση, ο Όμιλος να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη με ενδεχόμενο να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου.

- Η αποτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας ενέχει υποκειμενικότητα, είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων και παρουσιάζει διακυμάνσεις. Ως εκ τούτου, ενδεχόμενες σημαντικές αρνητικές μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου στο μέλλον θα επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.
- Σεισμοί, φυσικές καταστροφές, ταραχές, τρομοκρατικές επιθέσεις ή πόλεμοι καθώς και πανδημίες ή μεταδοτικές ασθένειες μπορεί να επηρεάσουν δυσμενώς τη δραστηριότητα του Ομίλου. Επιπλέον, ο Όμιλος ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα για τα οποία δεν δύναται να ασφαλιστεί ή για τα οποία η ασφαλιστική κάλυψη προβλέπει περιορισμό της αποζημίωσης ή ακόμη και ολική εξαίρεση. Τέτοια γεγονότα δύναται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου.
- Ο Όμιλος ενδέχεται μελλοντικά να βρεθεί αντιμέτωπος με πιθανές αξιώσεις στο πλαίσιο της ανάπτυξης, ανέγερσης και ανακαίνισης των ακινήτων του, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις ενδέχεται να εξαρτάται από την εκπλήρωση υποχρεώσεων τρίτων εργολάβων. Τα παραπάνω ενδέχεται να οδηγήσουν σε αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου.
- Σε περίπτωση που ο Όμιλος αναγκαστεί να προβεί σε πωλήσεις ακινήτων λόγω ενδεχόμενης περιορισμένης ρευστότητας ή/και αδυναμίας δημιουργίας θετικών ταμειακών ροών από τις λειτουργικές δραστηριότητες του Ομίλου, ενδέχεται να μην είναι σε θέση να προβεί στην πώληση αυτών ή να μην είναι σε θέση να τα διαθέσει σε ευνοϊκούς όρους. Ως εκ τούτου, τα παραπάνω δύναται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου.

4.3 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Χρηματοδότηση των Δραστηριοτήτων του Ομίλου

- Η χρήση μόχλευσης ενδέχεται να αυξήσει τον πιστωτικό και επιτοκιακό κίνδυνο του Ομίλου, οι οποίοι δύναται να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου. Επιπλέον, ενδεχόμενη μη συμμόρφωση των εταιρειών του Ομίλου με περιοριστικές ρήτρες (covenants) και άλλες διατάξεις σε υφιστάμενες ή μελλοντικές συμβάσεις χρηματοδότησής τους θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε σταυροειδή αθέτηση υποχρεώσεων (cross-default) των χρηματοδοτικών συμβάσεων.

4.4 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Φορολογία, το Νομικό και Κανονιστικό Καθεστώς

- Τυχόν μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία ή/και σε θέσεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής σχετικά με την εφαρμογή ή την ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας, ιδίως εάν

εφαρμόζονται αναδρομικά, θα μπορούσαν να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στο υφιστάμενο επιχειρηματικό μοντέλο και σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα, την επιχειρηματική δραστηριότητα και την οικονομική κατάσταση του Ομίλου.

- Η Εταιρεία υπόκειται σε σύνθετη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων ειδικών νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που αφορούν τις ΑΕΕΑΠ, τη νομοθεσία που εφαρμόζεται στους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων και στην εποπτεία των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών. Τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του ως άνω θεσμικού πλαισίου ή/και τυχόν μελλοντικά σφάλματα συμμόρφωσης της Εταιρείας ως αποτέλεσμα ανεπαρκών ή άλλως αναποτελεσματικών διαδικασιών, λόγω, μεταξύ άλλων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλών ερμηνειών ή είναι υπό διαμόρφωση ή εξαιτίας μιας μεταβολής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.
- Ως αποτέλεσμα των εφαρμοστέων νόμων και κανόνων για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, ο Όμιλος ενδέχεται να επωμισθεί υποχρεώσεις ή να υποβληθεί σε αυξημένο κόστος ή περιορισμούς σχετικά με τη χρήση ή τη διάθεση των ακινήτων του, γεγονός το οποίο ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

4.5 Σημαντικές Επίδικες Υποθέσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες υποθέσεις που η έκβασή τους μπορεί να έχει σημαντικές επιπτώσεις στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου ή της Εταιρείας της χρήσης 1/1 - 31/12/2022.

5. Λειτουργικοί τομείς

Ο Όμιλος διακρίνει το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του στους κάτωθι επιχειρηματικούς τομείς ανάλογα με την χρήση κάθε ακινήτου και την προέλευση του εσόδου (μισθώματος):

- τομέας καταστημάτων
- τομέας αποθηκών

Το κύριο ενδιαφέρον χρηματοοικονομικής πληροφόρησης επικεντρώνεται στην επιχειρηματική κατανομή της δραστηριότητας του Ομίλου στους ανωτέρω λειτουργικούς τομείς, όπου τα διαφορετικά λειτουργικά περιβάλλοντα συνοδεύονται από διαφορετικούς κινδύνους και οφέλη. Επιπλέον, ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως σε έναν γεωγραφικό τομέα, αυτόν του ευρύτερου Ευρωπαϊκού Χώρου, με κύρια χώρα δραστηριότητας την Ελλάδα και πρόσθετα τις χώρες Νοτιοανατολικής Ευρώπης (Βουλγαρία και Κύπρο).

Τα έσοδα του Ομίλου το 2022 προκύπτουν κατά 68% από τη δραστηριότητα στην Ελλάδα (55% το 2021) και κατά 32% από τις άλλες χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης (45% το 2021) που αναλύεται σε 17% από την Βουλγαρία (24% το 2021), σε 15% από την Κύπρο (21% το 2021).

5.1 Αποτελέσματα ανά λειτουργικό τομέα

Τα αποτελέσματα των λειτουργικών τομέων κατά τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022 για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	16,080	2,811	18,891
Λοιπά έσοδα	1,658	256	1,913
Σύνολο Εσόδων	17,738	3,067	20,805
Καθαρά κέρδη από αναпр. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	11,303	2,273	13,575
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1,840)	(244)	(2,083)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(1,246)	(243)	(1,489)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(827)	(585)	(1,411)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(1,005)	(481)	(1,486)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(112)	(82)	(194)
Λειτουργικά κέρδη	24,011	3,705	27,716
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	224	41	265
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(4,049)	0	(4,049)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	214	960	1,175
Κέρδη προ φόρων	20,400	4,706	25,106
Φόρος	(1,099)	0	(1,099)
Κέρδη μετά φόρων	19,301	4,706	24,006

Αντίστοιχα, τα αποτελέσματα των λειτουργικών τομέων κατά τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021 για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	5,343	1,305	6,648
Λοιπά έσοδα	300	43	343
Σύνολο Εσόδων	5,644	1,347	6,991
Καθαρά κέρδη από αναпр. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	1,564	1,469	3,033
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(142)	(35)	(177)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(186)	(26)	(212)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(210)	(132)	(342)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(223)	(131)	(353)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(10)	(7)	(17)
Λειτουργικά κέρδη	6,438	2,486	8,924
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	0	0	0
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(512)	0	(512)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	(117)	0	(117)
Κέρδη προ φόρων	5,809	2,486	8,295
Φόρος	(494)	0	(494)
Κέρδη μετά φόρων	5,315	2,486	7,801

Στο λειτουργικό τομέα Καταστήματα περιλαμβάνονται:

- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Άγιος Ιωάννης Ρέντης (PENTHS ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ).
- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Ιωάννινα (TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ).
- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Θεσσαλονίκη (TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ).
- Κτίριο καταστήματος στη Βουλγαρία, Σόφια (TRADE ESTATES BULGARIA EAD).
- Κτίριο καταστήματος στη Κύπρο, Λευκωσία (TRADE ESTATES CYPRUS).
- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Πειραιώς (BERSENCO ΜΑΕ).
- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Θεσσαλονίκη (ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ).
- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Χαλάνδρι (VOLYRENCO ΜΑΕ).

Στο λειτουργικό τομέα αποθήκες περιλαμβάνονται:

- Κτίρια βιομηχανικών αποθηκών στα Οινόφυτα Βοιωτίας (TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ).
- Κτίρια βιομηχανικών αποθηκών στο Σχηματάρι Βοιωτίας (TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ).

Στα λοιπά περιλαμβάνονται συναλλαγές που αφορούν την έδρα της μητρικής Εταιρείας και των θυγατρικών της.

5.2 Αποτελέσματα ανά γεωγραφικό τομέα

Τα αποτελέσματα ανά γεωγραφικό τομέα κατά τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022 για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

	Ελλάδα	Κύπρος	Βουλγαρία	Όμιλος
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	12,308	3,136	3,448	18,891
Λοιπά έσοδα	1,744	0	169	1,913
Σύνολο Εσόδων	14,052	3,136	3,617	20,805
Καθαρά κέρδη από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	13,332	(207)	450	13,575
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(2,072)	(5)	(6)	(2,083)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(1,236)	(1)	(252)	(1,489)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(1,377)	(35)	0	(1,411)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(1,312)	(49)	(126)	(1,486)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(194)	0	0	(194)
Λειτουργικά κέρδη	21,193	2,840	3,682	27,716
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	228	0	37	265
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(3,217)	(319)	(513)	(4,049)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	1,175	0	0	1,175
Κέρδη προ φόρων	19,379	2,521	3,206	25,106
Φόρος	(414)	(323)	(363)	(1,099)
Κέρδη μετά φόρων	18,965	2,198	2,843	24,006

Αντίστοιχα, τα αποτελέσματα ανά γεωγραφικό τομέα κατά τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021 για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

	Ελλάδα	Κύπρος	Βουλγαρία	Όμιλος
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	3,613	1,445	1,590	6,648
Λοιπά έσοδα	264	0	80	343
Σύνολο Εσόδων	3,876	1,445	1,670	6,991
Καθαρά κέρδη από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	1,599	651	784	3,033
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(317)	142	(1)	(177)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(93)	(0)	(119)	(212)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(324)	(18)	0	(342)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(320)	(20)	(13)	(353)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(17)	0	0	(17)
Λειτουργικά κέρδη	4,404	2,199	2,320	8,924
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(144)	(151)	(217)	(512)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	(117)	0	0	(117)
Κέρδη προ φόρων	4,144	2,048	2,103	8,295
Φόρος	(93)	(267)	(135)	(494)
Κέρδη μετά φόρων	4,051	1,781	1,968	7,801

5.3 Διάρθρωση στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων ανά γεωγραφικό τομέα

Η διάρθρωση των στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 ανά γεωγραφικό τομέα αναλύεται ως εξής:

	Ελλάδα	Κύπρος	Βουλγαρία	Συνολο
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	308	0	0	308
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	312	0	0	312
Επενδύσεις σε ακίνητα	210,185	47,827	45,600	303,612
Λοιπά στοιχεία Μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	20,124	0	0	20,124
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	230,930	47,827	45,600	324,357
Σύνολο Ενεργητικού	243,372	50,545	50,398	344,315
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	111,283	0	0	111,283
Υποχρεώσεις μίσθωσης	182	14,263	0	14,445
Λοιπά στοιχεία Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	1,179	362	339	1,880
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	112,644	14,625	339	127,608
Σύνολο υποχρεώσεων	117,996	15,018	406	133,421

Αντίστοιχα, η διάρθρωση των στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021 ανά γεωγραφικό τομέα αναλύεται ως εξής:

	Ελλάδα	Κύπρος	Βουλγαρία	Συνολο
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	48	0	0	48
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	673	0	0	673
Επενδύσεις σε ακίνητα	131,424	48,034	45,150	224,608
Λοιπά στοιχεία Μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	10,560	0	0	10,560
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	142,705	48,034	45,150	235,889
Σύνολο Ενεργητικού	148,348	52,546	47,114	248,008
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	0	0	11,100	11,100
Υποχρεώσεις μίσθωσης	567	14,627	0	15,195
Λοιπά στοιχεία Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	1,247	0	150	1,397
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	1,815	14,627	11,250	27,692
Σύνολο υποχρεώσεων	33,870	15,247	14,037	63,155

Σχετικά με τις παραπάνω αναλύσεις των λειτουργικών τομέων του Ομίλου αναφέρουμε ότι δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των λειτουργικών τομέων.

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι Επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	224,608	200,329	94,174	92,636
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	62,185	18,563	0	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	3,694	2,682	297	89
Μεταφορά από ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	29	0	0	0
Λοιπές μεταβολές	(70)	0	(70)	0
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	13,167	3,033	4,523	1,449
Υπόλοιπο την 31.12.2022	303,612	224,608	98,923	94,174

Στα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου περιλαμβάνονται τα ακόλουθα ακίνητα της μητρικής και των θυγατρικών του εταιρειών:

- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 70,445 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια βιομηχανικών αποθηκών ισογείου και 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 30,389 τ.μ. στα Οινόφυτα Βοιωτίας.
- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 237,971 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 28,262 τ.μ. στα Ιωάννινα.
- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 117,531 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 24,154 τ.μ. στη Θεσσαλονίκη.
- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 103,269 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια βιομηχανικών αποθηκών ισογείου και 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 47,377 τ.μ. στο Σχηματάρι Βοιωτίας.
- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνολικής επιφάνειας 20,127 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων ισογείου και 1^{ου} ορόφου συνολικής επιφάνειας 6,608 τ.μ. στην Ελλάδα, Άγιος Ιωάννης Ρέντης.
- Οικόπεδο της βουλγαρικής θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES BULGARIA EAD συνολικής επιφάνειας 60,737 τ.μ. και υφιστάμενο κτίριο καταστήματος συνολικής επιφάνειας 20,320 τ.μ. στην Βουλγαρία, Σόφια.
- Υφιστάμενο κτίριο καταστήματος της κυπριακής θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES CYPRUS συνολικής επιφάνειας 40,886 τ.μ συμπεριλαμβανομένου δικαιώματος χρήσης γης (ποσού ευρώ 14,627 χιλ.) στην Κύπρο, Λευκωσία. Η μίσθωση λήγει το 2052.
- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας BERSENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνολικής επιφάνειας 14,895 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 14,555 τ.μ. στην Ελλάδα, Λεωφόρος Πειραιώς.

- Στις 18/2/2022 η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ. Η εν λόγω συμμετοχή αφορά οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 135,967 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων υπό κατασκευή συνολικής επιφάνειας 39,232 τ.μ. στην Πυλαία Θεσσαλονίκης, τα οποία εμφανίζονται στη γραμμή Προσθήκης επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών.
- Στις 29/12/2022 η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας VOLYRENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ. Η εν λόγω συμμετοχή αφορά οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 2,896.72 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 4,015.53 τ.μ. στο Χαλάνδρι, τα οποία εμφανίζονται στη γραμμή Προσθήκης επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών.

Επί των ανωτέρω ακινήτων έχουν πραγματοποιηθεί μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες (προσθήκες της περιόδου 1/1-31/12/2022) ποσού ευρώ 3,694 χιλ. Σημειώνεται ότι στην κατάσταση ταμειακών ροών ποσό ευρώ 2,500 χιλ. που αφορά σε προσθήκες σε Βελτιώσεις Επενδυτικών Ακινήτων της θυγατρικής εταιρείας BERSENCO MAE, εμφανίζεται στην γραμμή Αύξηση / (μείωση) λογαριασμών υποχρεώσεων (πλην τραπεζών).

Στον κάτωθι πίνακα αναλύονται οι επενδύσεις σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα:

Ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα υποχρεώσεων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022

	Ο Όμιλος		
	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	189,058	35,550	224,608
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	62,185	0	62,185
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	3,616	77	3,694
Μεταφορά από ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	29	0	29
Λοιπές μεταβολές	0	(70)	(70)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	10,894	2,273	13,167
Υπόλοιπο την 31.12.2022	265,783	37,830	303,612

	Η Εταιρεία		
	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	58,624	35,550	94,174
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	219	77	297
Λοιπές μεταβολές	0	(70)	(70)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	2,250	2,273	4,523
Υπόλοιπο την 31.12.2022	61,093	37,830	98,923

Ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα υποχρεώσεων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021

	Ο Όμιλος		
	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	166,261	34,068	200,329
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	18,563	0	18,563
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	2,670	12	2,682
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	1,564	1,469	3,033
Υπόλοιπο την 31.12.2021	189,058	35,550	224,608

	Η Εταιρεία		
	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	58,568	34,068	92,636
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	77	12	89
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	(21)	1,469	1,449
Υπόλοιπο την 31.12.2021	58,624	35,550	94,174

6.1 Εκτίμηση εύλογης αξίας

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου επιμετρώνται στην εύλογη αξία και κατηγοριοποιούνται στο επίπεδο 3.

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία εισφοράς καθώς και κατά την 31/12/2022 διενεργήθηκε τον Φεβρουάριο του 2023 από πιστοποιημένους εκτιμητές, ήτοι της εταιρείας "ΚΕΝΤΡΙΚΗ – ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ & ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι.Κ.Ε." με δ.τ. "SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε." και της εταιρείας "ΑΞΙΕΣ Α.Ε." σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999.

Σύμφωνα με τους ορκωτούς εκτιμητές ακινήτων "SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.", κατά την ημερομηνία εκτίμησης υπήρχε επαρκής όγκος συναλλαγών και συγκριτικά στοιχεία για να βασιστούν οι εκτιμήσεις τους.

Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν και αναλύθηκαν στις εκθέσεις εκτίμησης (τιμές μισθωμάτων/πώλησης, αποδόσεις) προέρχονται από διάφορες πηγές και πρόσφατα δεδομένα της ελληνικής κτηματαγοράς και από τη γενικότερη χρηματοοικονομική πληροφόρηση και είναι με βάση τις τρέχουσες συνθήκες προσαρμοσμένα ώστε να αντικατοπτρίζουν τις γενικότερες οικονομικές τάσεις και τα χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου ακινήτου κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Ωστόσο, επισημαίνουν ότι ενώ το ασταθές οικονομικό περιβάλλον λόγω των γεωπολιτικών κινδύνων που αναφύονται από τον πόλεμο στην Ουκρανία σε συνδυασμό με τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η εφοδιαστική αλυσίδα τα οποία έχουν οδηγήσει σε ανατιμήσεις του κόστους των αγαθών, της ενέργειας και των υπηρεσιών, επηρεάζει παγκοσμίως σε ένα βαθμό τις αγορές και δημιουργεί πληθωριστικές

πιέσεις, σημειώνουν ότι, κατά την ημερομηνία εκτίμησης, οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον κανονικά παρουσιάζοντας ικανοποιητική δραστηριότητα, με αρκετές συναλλαγές να πραγματοποιούνται οι οποίες οδηγούν σε επαρκή όγκο συγκριτικών στοιχείων και κατά συνέπεια συμβάλλουν στην στήριξη των αποφάσεών τους ως προς τη διαμόρφωση απόψεων για την αξία των ακινήτων. Το κόστος του κρατικού δανεισμού της χώρας βελτιώνεται αλλά ακόμη παραμένει υψηλότερο των άλλων οικονομιών της Ευρώπης. Οι Ελληνικές τράπεζες έχουν επιλύσει σημαντικά θέματα σε σχέση με μη εξυπηρετούμενα δάνεια (NPLs) τα οποία μέχρι πρότινος δημιουργούσαν σημαντικά θέματα διαχείρισης και πιθανών κινδύνων. Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να κινούνται ταχέως ως αντίδραση στις αλλαγές εξαιτίας των γεωπολιτικών κινδύνων που προκύπτουν από τη σύγκρουση στην Ουκρανία μαζί με τις διακοπές εφοδιασμού, την ενεργειακή κρίση και τις πληθωριστικές πιέσεις, καθώς και πιθανές απειλές για νέο κύμα Covid-19, επισημαίνεται η σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης.

Από την εκτίμηση προέκυψε καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ποσού ευρώ 13,575 χιλ. για τον Όμιλο (3,033 χιλ. το 2021) και καθαρό κέρδος ποσού ευρώ 4,523 χιλ. για την Εταιρεία (1,449 χιλ. το 2021).

6.2 Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων ανα λειτουργικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31 Δεκεμβρίου 2022

Ο προσδιορισμός των εύλογων αξιών των ακινήτων απαιτήσε τη διενέργεια εκτιμήσεων στις οποίες χρησιμοποιήθηκε ο συνδυασμός της Προσέγγισης Αγοράς (Συγκριτική Μέθοδος) και της Προσέγγισης Εισοδήματος (Επενδυτική Μέθοδος).

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ)

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος αποτίμησης	Βασικές υποθέσεις και δεδομένα αποτίμησης	
				Προεξοφλητικό επιτόκιο %	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη %
Ελλάδα	Καταστήματα	46,850	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8.60%	7.35%
Ελλάδα	Καταστήματα	13,950	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9.75%	8.50%
Ελλάδα	Αποθήκες	10,450	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9.60%	8.60%

Ελλάδα	Αποθήκες	27,450	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9.30%	8.30%
Ελλάδα	Καταστήματα	56,162	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9.50%	7.50%
Ελλάδα	Καταστήματα	31,500	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8.45%	7.45%
Ελλάδα	Καταστήματα	14,800	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8.50%	7.50%
Ελλάδα	Καταστήματα	8,800	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8.85%	7.35%
Βουλγαρία	Καταστήματα	45,600	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	7.50%	8.00%
Κύπρος	Καταστήματα	33,200	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8.10%	6.85%
Σύνολο		288,762			

Σημειώνεται ότι στα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου περιλαμβάνεται το δικαίωμα χρήσης γης ποσού ευρώ 14,627 χιλ. της κυπριακής θυγατρικής εταιρείας. Σημειώνεται επίσης ότι στα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό ευρώ 223 χιλ. που αφορά σε προκαταβολές για απόκτηση επενδυτικών ακινήτων.

6.3 Ανάλυση ευαισθησίας της επιμέτρησης εύλογης αξίας

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση ποσού ευρώ 7,700 χιλ. χαμηλότερη ή ποσού ευρώ 8,000 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση ποσού ευρώ 6,900 χιλ. χαμηλότερη ή ποσού ευρώ 7,700 χιλ. υψηλότερη.

6.4 Λοιπές πληροφορίες

Στον κάτωθι πίνακα αναλύονται οι επενδύσεις σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα και γεωγραφική περιοχή:

Ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου ανά λειτουργικό τομέα και γεωγραφική περιοχή

Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	Ελλάδα			Κύπρος		Βουλγαρία		Ομιλος		
	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο	Καταστήματα	Σύνολο	Καταστήματα	Σύνολο	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
	95,874	35,550	131,424	48,034	48,034	45,150	45,150	189,058	35,550	224,608
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	62,185	0	62,185	0	0	0	0	62,185	0	62,185
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	3,616	77	3,694	0	0	0	0	3,616	77	3,694
Μεταφορά από ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	29	0	29	0	0	0	0	29	0	29
Λοιπές μεταβολές	0	(70)	(70)	0	0	0	0	0	(70)	(70)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	10,651	2,273	12,923	(207)	(207)	450	450	10,894	2,273	13,167
Υπόλοιπο την 31.12.2022	172,355	37,830	210,185	47,827	47,827	45,600	45,600	265,783	37,830	303,612

	Ελλάδα			Κύπρος		Βουλγαρία		Ομιλος		
	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο	Καταστήματα	Σύνολο	Καταστήματα	Σύνολο	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Εισφορά μετόχων	74,618	34,068	108,686	47,277	47,277	44,366	44,366	166,261	34,068	200,329
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	18,563	0	18,563	0	0	0	0	18,563	0	18,563
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	2,564	12	2,576	106	106	0	0	2,670	12	2,682
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	129	1,469	1,599	651	651	784	784	1,564	1,469	3,033
Υπόλοιπο την 31.12.2021	95,874	35,550	131,424	48,034	48,034	45,150	45,150	189,058	35,550	224,608

7. Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Περιουσιακά Στοιχεία

Τα Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Περιουσιακά Στοιχεία του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος				Σύνολο Ενσώματων Περιουσιακών Στοιχείων
	Κτίρια και εγκαταστάσεις κτιρίων	Μηχανήματα-Εγκαταστάσεις-Λοιπός Μηχανολογικός Εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	2	0	16	29	48
Προσθήκες	129	2	211	0	342
Λοιπές μεταβολές αξίας κτήσης	0	0	0	(29)	(29)
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(38)	0	(15)	0	(53)
Αξία κτήσης 31.12.2022	131	2	228	0	362
Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2022	(38)	0	(16)	0	(53)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	94	2	213	0	308

	Ο Όμιλος			Σύνολο Ενσώματων Περιουσιακών Στοιχείων
	Κτίρια και εγκαταστάσεις κτιρίων	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	
Εισφορά μετόχων	0	0	29	29
Προσθήκες	2	17	0	20
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	0	(1)	0	(1)
Αξία κτήσης 31.12.2021	2	17	29	49
Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2021	0	(1)	0	(1)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	2	16	29	48

Οι σημαντικότερες προσθήκες στα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία αφορούν εργασίες διαμόρφωσης των γραφείων της μητρικής Εταιρείας.

Την 31/12/2022, ο Όμιλος εξέτασε την αξία των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων, διενήργησε έλεγχο απομείωσης και δεν διαπιστώθηκε η ύπαρξη ένδειξης απομείωσης της αξίας τους.

Τα Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Περιουσιακά Στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Η Εταιρεία		
	Κτίρια και εγκαταστάσεις κτιρίων	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο Ενσώματων Περιουσιακών Στοιχείων
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	2	16	19
Προσθήκες	129	87	218
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(38)	(15)	(52)
Αξία κτήσης 31.12.2022	131	105	238
Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2022	(38)	(15)	(53)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	94	89	185

	Η Εταιρεία		
	Κτίρια και εγκαταστάσεις κτιρίων	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο Ενσώματων Περιουσιακών Στοιχείων
Εισφορά μετόχων	0	0	0
Προσθήκες	2	17	20
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	0	(1)	(1)
Αξία κτήσης 31.12.2021	2	17	20
Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2021	0	(1)	(1)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	2	16	19

8. Περιουσιακά Στοιχεία με Δικαίωμα Χρήσης

Τα Περιουσιακά Στοιχεία με Δικαίωμα Χρήσης του Ομίλου για τις χρήσεις 2022 και 2021 αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Σύνολο περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης
	Μισθωμένα κτίρια	Μισθωμένα μεταφορικά μέσα	
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	643	29	673
Λοιπές μεταβολές			
Προσθήκες	0	95	95
Λοιπές μεταβολές αξίας κτήσης	(326)	0	(326)
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(109)	(20)	(129)
Αξία κτήσης 31.12.2022	329	129	458
Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2022	(121)	(24)	(145)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	208	104	312

	Ο Όμιλος		Σύνολο περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης
	Μισθωμένα κτίρια	Μισθωμένα μεταφορικά μέσα	
Αναπόσβεστη αξία έναρξης Περιόδου	0	0	0
Λοιπές μεταβολές			
Προσθήκες	655	34	689
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(11)	(4)	(16)
Αξία κτήσης 31.12.2021	655	34	689
Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2021	(11)	(4)	(16)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	643	29	673

Οι προσθήκες στα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης της περιόδου αφορούν συμβάσεις μίσθωσης μεταφορικών μέσων.

Την 31/12/2022, ο Όμιλος εξέτασε την αξία των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης, διενήργησε έλεγχο απομείωσης και δεν διαπιστώθηκε η ύπαρξη ένδειξης απομείωσης της αξίας τους.

Τα Περιουσιακά Στοιχεία με Δικαίωμα Χρήσης της Εταιρείας για τις χρήσεις 2022 και 2021 αναλύονται ως εξής:

	Η Εταιρεία		Σύνολο περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης
	Μισθωμένα κτίρια	Μισθωμένα μεταφορικά μέσα	
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	643	29	673
Λοιπές μεταβολές			
Προσθήκες	0	95	95
Λοιπές μεταβολές αξίας κτήσης	(326)	0	(326)
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(109)	(20)	(129)
Αξία κτήσης 31.12.2022	329	129	458
Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2022	(121)	(24)	(145)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	208	104	312

	Η Εταιρεία		Σύνολο περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης
	Μισθωμένα κτίρια	Μισθωμένα μεταφορικά μέσα	
Εισφορά μετόχων	0	0	0
Λοιπές μεταβολές			
Προσθήκες	655	34	689
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(11)	(4)	(16)
Αξία κτήσης 31.12.2021	655	34	689
Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2021	(11)	(4)	(16)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	643	29	673

9. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου για τις χρήσεις 2022 και 2021 αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος	
	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	36	36
Προσθήκες	41	41
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(12)	(12)
Αξία κτήσης 31.12.2022	78	78
Σωρευμένες αποσβέσεις/απομειώσεις 31.12.2022	(13)	(13)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	65	65

	Ο Όμιλος	
	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο
Εισφορά μετόχων	1	1
Προσθήκες	36	36
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(1)	(1)
Αξία κτήσης 31.12.2021	37	37
Σωρευμένες αποσβέσεις/ απομειώσεις 31.12.2021	(1)	(1)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	36	36

Την 31/12/2022, ο Όμιλος εξέτασε την αξία των άυλων περιουσιακών στοιχείων, διενήργησε έλεγχο απομείωσης και δεν διαπιστώθηκε η ύπαρξη ένδειξης απομείωσης της αξίας τους.

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας για τις χρήσεις 2022 και 2021 αναλύονται ως εξής:

	Η Εταιρεία	
	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	35	35
1.1 - 31.12.2022		
Προσθήκες	35	35
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(11)	(11)
Αξία κτήσης 31.12.2022	71	71
Σωρευμένες αποσβέσεις/ απομειώσεις 31.12.2022	(12)	(12)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	59	59

	Η Εταιρεία	
	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο
Εισφορά μετόχων	0	0
Προσθήκες	36	36
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(1)	(1)
Αξία κτήσης 31.12.2021	36	36
Σωρευμένες αποσβέσεις/ απομειώσεις 31.12.2021	(1)	(1)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	35	35

10. Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς

Οι επενδύσεις σε συγγενείς του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ	ΧΩΡΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜ/ΧΗΣ	31/12/2022	31/12/2021
MANTENKO AE	Ελλάδα	50%	3,408	3,151
POLIKENCO AE	Ελλάδα	50%	2,532	2,025
SEVAS TEN AE	Ελλάδα	50%	2,185	1,719
PETΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ	Ελλάδα	50%	3,017	0
ΣΥΝΟΛΟ			11,143	6,896

Οι επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	ΧΩΡΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜ/ΧΗΣ	31/12/2022	31/12/2021
TRADE ESTATES BULGARIA EAD	Βουλγαρία	100%	31,069	31,069
H.M. ESTATES CYPRUS LTD	Κύπρος	100%	33,728	35,522
PENTHS AE	Ελλάδα	100%	17,537	17,537
BERSENCO MAE	Ελλάδα	100%	25,375	18,375
ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ MAE	Ελλάδα	100%	37,448	0
VOLYRENCO MAE	Ελλάδα	100%	6,351	0
ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ				
MANTENKO AE	Ελλάδα	50%	3,408	3,151
POLIKENCO AE	Ελλάδα	50%	2,532	2,025
SEVAS TEN AE	Ελλάδα	50%	2,185	1,719
ΠΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ AE	Ελλάδα	50%	3,017	0
ΣΥΝΟΛΟ			162,650	109,398

Στις 18/2/2022 η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ MAE. Το κόστος της συμμετοχής ανήλθε σε ποσό ευρώ 37,254 χιλ. και τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας ήταν ποσό ευρώ 36,989 χιλ. ενώ, το ποσό ευρώ της διαφοράς 265 χιλ. προσαύξησε την αξία του ακινήτου της. Η συναλλαγή λογιστικοποιήθηκε ως εξαγορά ενεργητικού. Για την απόκτηση της εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ MAE καταβλήθηκε συμπληρωματικό τίμημα ποσού ευρώ 194 χιλ.

Στις 29/12/2022 η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας VOLYRENCO MAE. Το κόστος της συμμετοχής ανήλθε σε ποσό έναντι ποσού ευρώ 6,307 χιλ. και τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας ήταν ποσό ευρώ 6,556 χιλ. ενώ, το ποσό ευρώ της διαφοράς 204 χιλ. προσαύξησε την αξία του ακινήτου της. Η συναλλαγή λογιστικοποιήθηκε ως εξαγορά ενεργητικού. Για την απόκτηση της εταιρείας VOLYRENCO MAE πραγματοποιήθηκαν επίσης έξοδα ποσού έξοδα ευρώ 44 χιλ.

Στην κατάσταση ταμειακών ρών, το ποσό στην γραμμή Αγορές Θυγατρικών, αφορά: α) το συνολικό τίμημα για την απόκτηση θυγατρικής ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ MAE ποσού ευρώ 33,814 χιλ. μειωμένο κατά το ποσό των χρηματικών διαθεσίμων της θυγατρικής κατά την απόκτησή της ποσού ευρώ 2,585 χιλ. και αυξημένο κατά το ποσό των εξόδων που πραγματοποιήθηκαν την απόκτησή της ποσού ευρώ 15 χιλ. β) την απόκτηση θυγατρικής VOLYRENCO MAE ποσού ευρώ 6,307 χιλ. και αυξημένο κατά το ποσό των εξόδων που πραγματοποιήθηκαν την απόκτησή της ποσού ευρώ 30 χιλ.

Το σύνολο εσόδων της θυγατρικής εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ MAE την περίοδο 1/1-31/12/2022 ανέρχεται σε ποσό ευρώ 4,785 χιλ. και το αντίστοιχο ποσό που έχει ενσωματωθεί στα ενοποιημένα έσοδα του Ομίλου την περίοδο 19/2-31/12/2022 είναι ποσού ευρώ 4,194 χιλ.

Τα κέρδη μετά φόρων της θυγατρικής εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ την περίοδο 1/1-31/12/2022 ανέρχονται σε ποσό ευρώ 4,121 χιλ. και το αντίστοιχο ποσό που έχει ενσωματωθεί στα ενοποιημένα κέρδη μετά φόρων του Ομίλου την περίοδο 19/2-31/12/2022 είναι ποσού ευρώ 3,810 χιλ.

Στις 18/2/2022 η Εταιρεία απέκτησε το 50% της εταιρείας ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ. Το κόστος της συμμετοχής ανήλθε σε ποσό ευρώ 2,055 χιλ. ενώ, η αποτιμήση στη χρήση 2022 προσαύξησε την αξία της συμμετοχής κατά συνολικό ποσό ευρώ 960 χιλ.

Σημειώνεται ότι στην κατάσταση ταμειακών ροών, η γραμμή Αγορές συγγενών περιλαμβάνει: α) ποσό ευρώ 2,008 χιλ. που καταβλήθηκε κατά την απόκτηση της εταιρείας ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ β) ποσό ευρώ 350 χιλ. που κατέβαλε η μητρική εταιρεία κατά την συμμετοχή στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη συγγενή εταιρεία SEVAS TEN ΑΕ γ) ποσό ευρώ 201 χιλ. που κατέβαλε η μητρική εταιρεία κατά την συμμετοχή στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη συγγενή εταιρεία ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ δ) ποσό ευρώ 450 χιλ. που κατέβαλε η μητρική εταιρεία κατά την συμμετοχή στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη συγγενή εταιρεία ΡΟΛΙΚΕΝΚΟ ΑΕ στ) ποσό εξόδων ευρώ 33 χιλ. που πραγματοποίησε η μητρική εταιρεία για τις συγγενείς εταιρείες ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ, ΡΟΛΙΚΕΝΚΟ ΑΕ, SEVAS TEN ΑΕ και ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ.

Την 31/12/2022 η Εταιρεία εξέτασε την ύπαρξη ή μη ενδείξεων απομείωσης των επενδύσεων της σε θυγατρικές εταιρείες και διενέργησε έλεγχο απομείωσης. Από τον έλεγχο απομείωσης προέκυψε ζημία ποσού ευρώ 1,794 χιλ. που αφορά στη κυπριακή θυγατρική εταιρεία.

Οι συγγενείς εταιρείες ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ, ΡΟΛΙΚΕΝΚΟ ΑΕ, SEVAS TEN ΑΕ και ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Κατά τη χρήση 2022 η αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης ανήλθε σε ποσό ευρώ 1,175 χιλ.

Τα οικονομικά στοιχεία της ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ έχουν ως εξής:

Χρήση	Χώρα εγκατάστασης	Σύνολο Ενεργητικού	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Κέρδη/(Ζημίες)	Ποσοστό συμμετοχής
2022	Ελλάδα	6,871	47	0	120	50.00%
2021	Ελλάδα	6,306	3	0	(279)	50.00%

Η ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ διαθέτει οικόπεδο εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού πόλεως με συνολική επιφάνεια 42,280.98 τ.μ. το οποίο περιλαμβάνει εγκαταλελειμμένα, ερειπωμένα και χωρίς οικοδομική άδεια κτίσματα και βρίσκεται στην περιοχή «Δύο Αοράκια», στη Νέα Αλικαρνασσό, στην Περιφερειακή Ενότητα Ηρακλείου.

Τα οικονομικά στοιχεία της ΡΟΛΙΚΕΝΚΟ ΑΕ έχουν ως εξής:

Χρήση	Χώρα εγκατάστασης	Σύνολο Ενεργητικού	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Κέρδη/(Ζημίες)	Ποσοστό συμμετοχής
2022	Ελλάδα	5,077	6	0	107	50.00%
2021	Ελλάδα	4,052	0	0	(63)	50.00%

Η ΡΟΛΙΚΕΝΚΟ ΑΕ διαθέτει γεωτεμάχιο συνολικής επιφάνειας 21,558.71 τ.μ. με ρυμοτομούμενο τμήμα 20,769.59 τ.μ. Το εν λόγω γεωτεμάχιο εντοπίζεται επί της συμβολής των οδών Ακτής Δυμαίων & Άνθειας,

στο Δήμο Πατρέων, στην Περιφερειακή Ενότητα Αχαΐας. Επί του ακινήτου έχουν ξεκινήσει πρόδρομες εργασίες για την αποπεράτωση κατασκευής εμπορικού πάρκου.

Τα οικονομικά στοιχεία της SEVAS TEN AE έχουν ως εξής:

Χρήση	Χώρα εγκατάστασης	Σύνολο Ενεργητικού	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Κέρδη/(Ζημίες)	Ποσοστό συμμετοχής
2022	Ελλάδα	4,506	128	0	239	50.00%
2021	Ελλάδα	3,510	72	0	156	50.00%

Η SEVAS TEN AE διαθέτει αδόμητο οικόπεδο εκτός σχεδίου πόλεως με συνολική επιφάνεια 32,378.65 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στην περιοχή «Γυαλού», στο Δήμο Σπάτων, στην Περιφερειακή Ενότητα Ανατολικής Αττικής. Επί του ακινήτου έχουν ξεκινήσει πρόδρομες εργασίες για την αποπεράτωση κατασκευής εμπορικού πάρκου.

Τα οικονομικά στοιχεία της ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ έχουν ως εξής:

Χρήση	Χώρα εγκατάστασης	Σύνολο Ενεργητικού	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Κέρδη/(Ζημίες)	Ποσοστό συμμετοχής
2022	Ελλάδα	9,520	3,486	0	(185)	50.00%
2021	Ελλάδα	4,539	2,042	0	(37)	50.00%

Η ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ διαθέτει διάσπαρτες εκτάσεις (λαχίδια) σε υπό πολεοδομία περιοχή στη θέση «Στρίφι» Ελευσίνας, περιοχή Χονδρεμπορίου του Δήμου Ελευσίνας, στην Περιφερειακή Ενότητα Δυτικής Αττικής. Η συνολική επιφάνεια των υφιστάμενων εκτάσεων είναι 122,461.55 τ.μ. Οι εκτάσεις έχουν μορφή επιμηκών στενών λωρίδων, σχετικά επίπεδων και τα οποία δεν διαθέτουν καμία περιφραγή.

11. Απαιτήσεις από πελάτες, Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις, Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Εμπορικές απαιτήσεις	1,603	68	421	68
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	136	415	445	409
Λοιπές απαιτήσεις	0	207	0	0
Σύνολο	1,738	691	866	477

Η κατανομή των απαιτήσεων από πελάτες σε μη ληξιπρόθεσμες και μη απομειωμένες και σε ληξιπρόθεσμες και απομειωμένες για τον Όμιλο είναι η εξής:

	Σύνολο	Μη ληξιπρόθεσμες και μη απομειωμένες απαιτήσεις	Ληξιπρόθεσμες και απομειωμένες απαιτήσεις
31/12/2021	691	691	0
31/12/2022	1,738	1,738	0

Την 31/12/2022 ο Όμιλος εξέτασε την ύπαρξη ή μη ενδείξεων απομείωσης των απαιτήσεων της από πελάτες και διενέργησε έλεγχο απομείωσης από τον οποίο δεν προέκυψε ζημία.

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι μακροπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνουν κυρίως δοσμένες εγγυήσεις για μισθώσεις ακινήτων, δοσμένες λοιπές εγγυήσεις σε τρίτους και έξοδα που έχουν πραγματοποιηθεί για την έκδοση δανείου της μητρικής εταιρεία (Σημείωση 18).

Κυκλοφορούντα και μη κυκλοφορούντα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Τα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνουν δάνεια σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις του Ομίλου και την σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου (forward interest rate swap). Πιο συγκεκριμένα:

α) Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη

Τα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου περιλαμβάνουν το μακροπρόθεσμο δάνειο, λήξης στις 13/5/2029, που χορηγήθηκε στη συγγενή εταιρεία ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ συνολικού ποσού ευρώ 2,326 χιλ. και με επιτόκιο 3%.

Τα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας περιλαμβάνουν: α) το δάνειο που χορηγήθηκε στη θυγατρική εταιρεία TRADE ESTATES BULGARIA EAD ποσού ευρώ 13,800 χιλ. (μακροπρόθεσμο μέρος ποσό ευρώ 13,386 χιλ. και βραχυπρόθεσμο μέρος ποσό ευρώ 414 χιλ.), β) το δάνειο που χορηγήθηκε στη συγγενή εταιρεία ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ συνολικού ποσού ευρώ 2,326 χιλ., γ) το δάνειο που χορηγήθηκε στη θυγατρική εταιρεία ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ ποσού ευρώ 16,453 χιλ. (μακροπρόθεσμο μέρος ποσό ευρώ 16,074 χιλ. και βραχυπρόθεσμο μέρος ποσό ευρώ 379 χιλ.).

Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω δάνεια είναι σε όρους αγοράς με επιτόκιο 3.5% πλέον euribor 3 μηνών.

Την 31/12/2022 ο Όμιλος εξέτασε την ύπαρξη ή μη ενδείξεων απομείωσης των απαιτήσεων της από δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη και διενέργησε έλεγχο απομείωσης από τον οποίο δεν προέκυψε ζημία.

β) Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία

Κατά τη χρήση του 2022 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων με ονομαστική αξία ευρώ 75 εκατ. (forward interest rate swap με cap) βάσει της οποίας θα πληρώνει σταθερό επιτόκιο 0.88% και θα λαμβάνει μεταβλητό επιτόκιο Euribor 3-μήνου και 0.50% (interest rate cap). Οι αντισταθμιζόμενες ταμειακές ροές είναι οι 3μηνιαίες πληρωμές τόκων στο πλαίσιο μιας ομολογιακής έκδοσης, οι οποίες θα ξεκινήσουν να αντισταθμίζονται για επιτοκιακό κίνδυνο μετά τις 28/2/2023, με την πρώτη πληρωμή τόκων (που θα είναι μέρος της σχέσης αντιστάθμισης) να πραγματοποιείται στις 31/3/2023 και η τελευταία στις 31/3/2028. Η συναλλαγή πραγματοποιήθηκε στις 24/2/2022 με μηδενικό τίμημα (Σημείωση 18).

Η σχέση αντιστάθμισης (με την χρήση παραγώγου μελλοντικών ταμειακών ροών) αξιολογήθηκε ως αρκούντως αποτελεσματική (χρησιμοποιώντας για σκοπούς επιμέτρησης της αναποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης παράγωγο με όρους συναφείς με τους κρίσιμους όρους του αντισταθμισμένου στοιχείου - αυτό συνήθως αναφέρεται ως «υποθετικό παράγωγο»). Ο λόγος αντιστάθμισης ανήλθε σε 1:1. Η Εταιρεία θα επαναξιολογεί τον λόγο αντιστάθμισης στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς, ως μέρος του ελέγχου αποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης.

Η αποτίμηση της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίων (forward interest rate swap με cap) ανήλθε σε ποσό ευρώ 7 εκ. την ημερομηνία 31/12/2022. Τα μη κυκλοφορούντα χρηματοοικονομικά στοιχεία περιλαμβάνουν ποσό ευρώ 5 εκ. και τα κυκλοφορούντα ποσό ευρώ 2 εκ. Το αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών ανήλθε 6,8 εκατ. καταχωρήθηκε στα ίδια κεφάλαια στην στήλη Αποθεματικά και θα μεταφερθεί στα αποτελέσματα αναλογικά με τις μελλοντικές πληρωμές τόκων ενώ ποσό 0,2 εκατ. καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα χρήσης στο κονδύλι των χρηματοοικονομικών εσόδων.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν, επίσης, ζημιά ποσού ευρώ 0,5 εκ. της αρχικής αναγνώρισης (day 1 loss) της ανωτέρω σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίων που θα μεταφερθεί στα αποτελέσματα αναλογικά με τις μελλοντικές πληρωμές τόκων.

Οι τεχνικές αποτίμησης που εφαρμόστηκαν για την επιμέτρηση εύλογης αξία του εν λόγω παραγώγου χρησιμοποιούν τη χρήση παρατηρήσιμων στοιχείων της αγοράς και περιλαμβάνουν μοντέλα ανταλλαγής που χρησιμοποιούν υπολογισμούς παρούσας αξίας.

Η σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων ταξινομείται στο Επίπεδο 2 της ιεραρχίας επιμέτρησης της εύλογης αξίας. Δεν υπήρχαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1, 2 ή 3 εντός του 2022.

Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Τα Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου περιλαμβάνουν κυρίως: α) την απαίτηση χρεωστικού ΦΠΑ θυγατρικής εταιρείας ποσού ευρώ 1.2 εκ. και β) έξοδα επόμενων χρήσεων και έσοδα χρήσεως εισπρακτέα ποσού ευρώ 280 χιλ.

Τα Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας περιλαμβάνουν κυρίως: α) την απαίτηση από μερίσματα ποσού ευρώ 7.5 εκ. και β) έξοδα επόμενων χρήσεων και έσοδα χρήσεως εισπρακτέα ποσού ευρώ 281 χιλ.

12. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Τα διαθέσιμα αντιπροσωπεύουν μετρητά στα ταμεία του Ομίλου και της Εταιρείας και τραπεζικές καταθέσεις διαθέσιμες σε πρώτη ζήτηση και αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ταμείο	2	4	1	3
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	14,522	11,085	3,210	2,895
Σύνολο	14,524	11,089	3,211	2,898

Τα προσωρινά αδιάθετα κεφάλαια των εταιρειών του Ομίλου επενδύονται σε βραχυπρόθεσμες προθεσμιακές καταθέσεις σε ευρώ. Το μέσο σταθμισμένο επιτόκιο καταθέσεων για τη χρήση 2022 ανήλθε στο 0.10% (2021: 0.01%).

13. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο την 31η Δεκεμβρίου 2022 ανερχόταν σε ευρώ 138,821,902.40 διαιρούμενο σε 86,763,689 μετοχές ονομαστικής αξίας 1.60 Ευρώ η κάθε μία. Το μετοχικό κεφάλαιο την 31η Δεκεμβρίου 2021 ανερχόταν σε ευρώ 173,527,378 διαιρούμενο σε 86,763,689 μετοχές ονομαστικής αξίας 2.00 Ευρώ η κάθε μία.

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 30/6/2022, αποφάσισε τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των ευρώ 34,705,475.60 με μείωση της ονομαστικής αξίας του συνόλου των 86,786,689 μετοχών Εταιρείας από ευρώ 2.00 σε ευρώ 1.60, με σκοπό το σχηματισμό ισόποσου ειδικού αποθεματικού σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 31 παρ. 2 του Ν.4548/2018 και αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας. Το ανωτέρω ποσό της μείωσης (ευρώ 34,705,475.60) θα αχθεί για σχηματισμό ειδικού αποθεματικού σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 2 του Ν.4548/2018. Η Εταιρεία θα αποφασίσει σε μεταγενέστερο χρόνο τον τρόπο χρησιμοποίησης του ως άνω ειδικού αποθεματικού, είτε ως προς το σκοπό εκ νέου κεφαλαιοποίησης του είτε του συμψηφισμού προς απόσβεση ζημιών της Εταιρείας, σύμφωνα με τον Ν.4548/2018 όπως ισχύει.

Σημειώνεται ότι η Εταιρεία έλαβε εγκριτική απόφαση από τη Διεύθυνση Φορέων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και την 1/9/2022 αναρτήθηκε στο ΓΕΜΗ η μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου.

14. Αποθεματικά

Τα αποθεματικά αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Έκτακτα / Αφορολόγητα αποθεματικά	3,237	3,237	3,237	3,237
Αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών	426	3	426	3
Λογαριασμός μεταφοράς αποθεματικού δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών	34,705	0	34,705	0
Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών	6,902	39	6,790	0
Σύνολο	45,271	3,279	45,159	3,240

Έκτακτα – αφορολόγητα αποθεματικά: Ο Όμιλος διατηρεί έκτακτα – αφορολόγητα αποθεματικά ποσού ευρώ 3,237 χιλ., τα οποία προήλθαν από διαφορά μεταξύ του μετοχικού κεφαλαίου και της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική απόκτηση των θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου (ποσό ευρώ 291 χιλ. PENTHS AE, ποσό ευρώ 1,304 χιλ. από την HM ESTATES CYPRUS LTD, ποσό ευρώ 1,643 χιλ. από τη TRADE ESTATES BULGARIA EAD). Σε περίπτωση διαθέσεως ή κεφαλαιοποίησης θα φορολογηθούν με τον φορολογικό συντελεστή που προβλέπεται από το άρθρο 71B Ν.4172/2013.

Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών: Το αποθεματικό αυτό αφορά αποτίμηση στην εύλογη αξία προσδιορισμένου αποτελεσματικού μέσου αντιστάθμισης ταμειακών ροών (IRS)-βλέπε Σημείωση 18.

Αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών: Το αποθεματικό δημιουργείται με την έγκριση από τη Γενική Συνέλευση Προγράμματος Παροχής Δικαιωμάτων Προαίρεσης. Μετά την άσκηση των δικαιωμάτων ή την παραίτηση των δικαιούχων το υπόλοιπο του αποθεματικού μεταφέρεται στο Λογαριασμό Αδιανέμητων Κερδών.

15. Μερίσματα

Κατά τη χρήση 2022 η μητρική εταιρεία καταχώρησε στα έσοδά της μερίσματα από θυγατρικές ποσού ευρώ 7,5 εκ. και προέβει σε διανομή μερίσματος συνολικού ποσού ευρώ 5.2 εκ. (ποσού ευρώ 0.06 ανά μετοχή). Στην Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της χρήσης 2022 που προγραμματίζεται να πραγματοποιηθεί τον Ιούνιο 2023 θα προταθεί η διανομή μερίσματος ποσού ευρώ 0.11 ανά μετοχή.

16. Υποχρεώσεις λόγω εξόδου από την υπηρεσία

16.1 Υποχρεώσεις λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Η υποχρέωση για αποζημίωση λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Νόμος 2112/20, 4093/12) απεικονίζεται στις Οικονομικές Καταστάσεις, σύμφωνα με το ΔΛΠ 19 και βασίζεται σε αναλογιστική μελέτη η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία AON Hewitt με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2022. Τον Μάιο του 2021 εκδόθηκε η ερμηνεία του ΔΛΠ 19 "Παροχές σε εργαζομένους" της "Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (International Financial Reporting Interpretations Committee) με αντικείμενο την κατανομή των παροχών στα έτη της υπηρεσίας των εργαζομένων (Attributing Benefit to Periods of Service). Η εν λόγω διερμηνεία δεν είχε σημαντική επίπτωση στις οικονομικές μας καταστάσεις λαμβάνοντας υπ' όψη ότι ο Όμιλος εφαρμόζει το άρθρο 8 εδ. α' του Ν. 3198/1955 κατά κανόνα και ως αποτέλεσμα, ο Όμιλος δεσμεύεται να καταβάλλει το 50% της νόμιμης αποζημίωσης στους οικειοθελώς αποχωρούντες από την εργασία με συμπληρωμένη 15ετή εμπειρία (Σημείωση 3.23).

Οι βασικές εκτιμήσεις της αναλογιστικής μελέτης είναι οι εξής:

Μητρική Εταιρεία	2022	2021
Μέση ετήσια αύξηση μισθοδοσίας προσωπικού	3.00%	1.00%
Επιτόκιο προεξόφλησης	3.80%	1.03%
Πληθωρισμός	2.50%	1.00%
Διάρκεια Προγράμματος (έτη)	13.1	15.1

Σε περίπτωση αύξησης της μέσης ετήσιας αύξησης μισθοδοσίας προσωπικού κατά 0.50% (δηλαδή 3.50%), τότε το σύνολο των παροχών προσωπικού της ελληνικής εταιρείας θα αυξανόταν από 5.79% έως 13.88%. Σε περίπτωση αύξησης του επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0.50%, τότε το σύνολο των παροχών προσωπικού της ελληνικής εταιρείας θα μειωνόταν από 5.25% έως 11.86%.

Η δαπάνη για πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού, λόγω συνταξιοδότησης, που αναγνωρίστηκε στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος είναι:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Τρέχον κόστος υπηρεσίας	3	0	3	0
Κόστος περικοπών/διακανονισμών/τερματισμού υπηρεσίας	0	16	0	16
Σύνολο χρέωσης στα αποτελέσματα	3	16	3	16
Υπόλοιπο υποχρέωσης στην έναρξη	17	0	17	0
Έξοδα πρόβλεψης συνταξιοδότησης	3	16	3	16
Αναλογιστικές ζημιές/(κέρδη)	(3)	1	(3)	1
Υπόλοιπο λήξεως	17	17	17	17

Τα ποσά που εμφανίζονται στην γραμμή Αναλογιστικές ζημιές/(κέρδη) εμφανίζονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος και αφορούν προγράμματα καθορισμένων παροχών.

16.2 Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση της εταιρείας FOURLIS AE ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ της 22ης Ιουλίου 2021, στο πλαίσιο του Προγράμματος Παροχής Δικαιωμάτων Προαίρεσης Αγοράς Μετοχών, ενέκρινε τη διάθεση κατά μέγιστο 1,600,000 δικαιωμάτων της μίας μετοχής, ήτοι 3.07% του αριθμού των μετοχών στο ΧΑ και την παροχή εξουσιοδότησεως στο Διοικητικό Συμβούλιο για τη ρύθμιση των διαδικαστικών θεμάτων και λεπτομερειών. Η τιμή διάθεσης των ως άνω μετοχών είναι η ονομαστική αξία της μετοχής την ημέρα της απόφασης της Γενικής Συνέλευσης στο πρόγραμμα. Το πρόγραμμα θα υλοποιηθεί σε μία σειρά. Η διάρκεια του Προγράμματος είναι έως το έτος 2028, υπό την έννοια ότι τα δικαιώματα που θα χορηγηθούν στους δικαιούχους του Προγράμματος με ημερομηνία παραχώρησης την 22/11/2021, δύνανται να ασκηθούν από 24/11/2024 έως 15/12/2028.

Μεταβλητή	Τιμή
Τιμή Άσκησης	€ 4.295
Ημερομηνία Παραχώρησης (Grant date)	22/11/2021
Μεταβλητότητα (Stock Volatility)	27.11%
Μερισματική Απόδοση (Dividend Yield)	2.101%
Ποσοστό παραίτησης (Attrition Rate)	0%
Επιτόκιο Μηδενικού Κινδύνου (Risk Free Rate)	0%

Την περίοδο 1/1 - 31/12/2022 καταχωρήθηκε ως έξοδο στα ενοποιημένα αποτελέσματα, ποσό ευρώ 31 χιλ. (12/7 - 31/12/2021: ποσό ευρώ 3 χιλ.).

Το έξοδο που προκύπτει από την αποτίμηση προγράμματος δωρεάν διάθεσης μετοχών αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης και συγκεκριμένα στη γραμμή «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού» με αντίστοιχη δημιουργία αποθεματικού δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών.

Επιπρόσθετα, η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 30/6/2022, αποφάσισε τη θέσπιση Προγράμματος δωρεάν διάθεσης κοινών ονομαστικών μετά ψήφου

μετοχών σε εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και σε Διευθυντικά και λοιπά επιλεγμένα Στελέχη της Εταιρείας. Αναλυτικότερα:

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε Πρόγραμμα Εφάπαξ επιβράβευσης για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Στο Πρόγραμμα υπάγονται εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικά και λοιπά επιλεγμένα Στελέχη της Εταιρείας (εφεξής οι «Δικαιούχοι»), με την μορφή της δωρεάν διάθεσης κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών στους Δικαιούχους, μέσω κεφαλαιοποίησης αποθεματικών της Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 114 Ν. 4548/2018 όπως ισχύει σήμερα, ως εφάπαξ επιβράβευση για την εισαγωγή των μετοχών της προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Το Διοικητικό Συμβούλιο, μετά την ολοκλήρωση της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών και κατόπιν λήψης σχετικής άδειας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, εφόσον απαιτείται βάσει της κείμενης νομοθεσίας, θα διαθέσει δωρεάν στους Δικαιούχους νέες μετοχές, ο αριθμός των οποίων θα ισούται με το 1% των μετοχών της Εταιρείας όπως αυτές θα έχουν διαμορφωθεί μετά την εισαγωγή της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών και πριν την απόφαση της δωρεάν χορήγησής τους, στους Δικαιούχους. Τη χρήση 1/1 - 31/12/2022 καταχωρήθηκε ως έξοδο στα ενοποιημένα αποτελέσματα ποσό ευρώ 392 χιλ. και ο υπολογισμός βασίστηκε σε υποθέσεις ποσού ευρώ 2.35 ανά μετοχή και 1,105,732 αριθμό μετοχών. Ο υπολογισμός των απομειωμένων κερδών ανά μετοχή δεν επηρεάζεται από το Πρόγραμμα Εφάπαξ Επιβράβευσης γιατί βασίζεται σε στόχους ο υπολογισμός της επίτευξης των οποίων δεν είναι εφικτός επί του παρόντος.

Η ίδια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τετραετές Πρόγραμμα Μακροχρόνιας Επιβράβευσης για εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, Διευθυντικά και λοιπά επιλεγμένα Στελέχη της Εταιρείας (εφεξής οι «Δικαιούχοι»), με τη μορφή χορήγησης δωρεάν κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών στους Δικαιούχους για την επίτευξη συγκεκριμένων στόχων και εφόσον ολοκληρωθεί η εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Επειδή ο αριθμός των εν λόγω μετοχών θα καθοριστεί από το Διοικητικό Συμβούλιο και εφόσον έχουν επιτευθεί οι στόχοι του Προγράμματος, δεν είναι εφικτός, επί του παρόντος ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των δικαιωμάτων δωρεάν διάθεσης μετοχών και συνεπώς δεν υπήρξε επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της 31/12/2022.

16.3 Εισφορές για παροχές σε εργαζόμενους λόγω συνταξιοδότησης

Τη χρήση 2022, καταχωρήθηκε στα έξοδα εισφορά για παροχές σε εργαζόμενους λόγω συνταξιοδότησης, από τη μητρική Εταιρεία ποσό ευρώ 46 χιλ. (2021: ευρώ 9 χιλ.) σύμφωνα με το ισχύον ιδιωτικό συνταξιοδοτικό πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών.\

17. Χρηματοοικονομικά μέσα και πολιτικές διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων

17.1 Πιστωτικός κίνδυνος

Έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο

Η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης μη λαμβανομένης οποιασδήποτε μεθόδου αντιστάθμισης ή ασφάλισης ήταν:

	Λογιστική Αξία	
	31/12/2022	31/12/2021
Σε χιλιάδες ευρώ		
Απαιτήσεις απο πελάτες	1,738	691
Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα	14,524	11,089
Σύνολο	16,263	11,780

Η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο για τις εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου μη λαμβάνοντας υπόψη καμία μέθοδο αντιστάθμισης ή ασφάλισης κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης, ανά γεωγραφική περιοχή, ήταν:

	Ελλάδα		Χώρες Νοτιοανατολικής Ευρώπης	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Σε χιλιάδες ευρώ				
Απαιτήσεις απο πελάτες	1,738	691	0	0
Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα	7,099	4,668	7,425	6,421
Σύνολο	8,837	5,359	7,425	6,421

17.2 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας διατηρείται σε χαμηλά επίπεδα, μέσω διατήρησης επαρκών τραπεζικών πιστωτικών ορίων αλλά και σημαντικών διαθεσίμων τα οποία την 31/12/2022 για τον Όμιλο ήταν ευρώ 14,5 εκ. έναντι ευρώ 11,1 εκ. που είχε την 31/12/2021.

	Άμεσης λήξης	3 μήνες	Ο Όμιλος			Σύνολο
			3 έως 12 μήνες	1 έως 5 έτη	Μεγαλύτερο από 5 έτη	
31/12/2022						
Μακροπρόθεσμα δάνεια	0	508	1,525	55,503	55,780	113,316
Σύνολο	0	508	1,525	55,503	55,780	113,316

	Άμεσης λήξης	3 μήνες	Ο Όμιλος			Σύνολο
			3 έως 12 μήνες	1 έως 5 έτη	Μεγαλύτερο από 5 έτη	
31/12/2021						
Αλληλόχρεοι λογαριασμοί	0	28,500	0	0	0	28,500
Μακροπρόθεσμα δάνεια	0	0	2,700	11,100	0	13,800
Σύνολο	0	28,500	2,700	11,100	0	42,300

Πληροφορίες για τις λήξεις υποχρεώσεων από μισθώσεις παρουσιάζονται στη Σημείωση 19.

17.3 Κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων

Προφίλ

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κινδύνους ταμειακών ροών, που λόγω μιας ενδεχόμενης μελλοντικής μεταβολής των κυμαινόμενων επιτοκίων μπορεί να διαφοροποιήσουν θετικά ή αρνητικά τις ταμειακές εισροές ή/ και εκροές που συνδέονται με περιουσιακά στοιχεία ή/ και υποχρεώσεις του Ομίλου. Ο Όμιλος προκειμένου να ελέγξει τις αρνητικές επιπτώσεις της ανοδικής κίνησης των επιτοκίων, έχει συνάψει συμβόλαια ανταλλαγής επιτοκίων (IRS), μετατρέποντας σημαντικό μέρος του δανεισμού από κυμαινόμενο σε σταθερό επιτόκιο πέντε ετών. Περισσότερες πληροφορίες περιλαμβάνονται στις Σημειώσεις 11 & 18.

Κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης, το προφίλ των χρηματοοικονομικών μέσων του Ομίλου αναλύεται στην παράγραφο Δάνεια.

Ανάλυση ευαισθησίας εύλογης αξίας για χρηματοοικονομικά μέσα μεταβλητού επιτοκίου

Μία μεταβολή κατά 1% του επιτοκίου δανεισμού του Ομίλου στις 31 Δεκεμβρίου, θα αύξανε (μειώνει) ισόποσα την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα κατά ευρώ 1,133 χιλ. τη χρήση 2022 και ευρώ 423 χιλ. τη χρήση 2021.

Ανάλυση ευαισθησίας εύλογης αξίας για χρηματοοικονομικά μέσα σταθερού επιτοκίου

Η Εταιρεία δεν έχει χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεις σταθερού επιτοκίου που να αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

17.4 Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων

Δεν υφίσταται διαφορά μεταξύ των εύλογων αξιών και των αντίστοιχων λογιστικών των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού (δηλαδή των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων, των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων, των παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων, των δανείων και των χρηματοδοτικών μισθώσεων). Η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου είναι το ποσό που εισπράττεται για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή πληρώνεται για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης σε μία συναλλαγή υπό κανονικές συνθήκες μεταξύ δύο εμπορικά συναλλασσόμενων κατά την ημερομηνία αποτίμησης της. Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2022 προσδιορίστηκε με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση από τη Διοίκηση. Σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα ή είναι αυτά περιορισμένα από ενεργές χρηματαγορές οι αποτιμήσεις των εύλογων αξιών έχουν προκύψει από την εκτίμηση της Διοίκησης σύμφωνα με τις διαθέσιμες πληροφορίες που υπάρχουν.

Οι μέθοδοι αποτίμησης της εύλογης αξίας ιεραρχούνται σε τρία επίπεδα:

- Επίπεδο 1: Χρηματιστηριακές αξίες από ενεργές χρηματαγορές για ακριβώς ίδια εμπορεύσιμα στοιχεία,

- Επίπεδο 2: Αξίες που δεν είναι επιπέδου 1 αλλά μπορεί να εντοπισθούν ή να προσδιορισθούν άμεσα ή έμμεσα μέσω χρηματιστηριακών τιμών από ενεργές χρηματαγορές,
- Επίπεδο 3: Αξίες για περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που δεν βασίζονται σε χρηματιστηριακές τιμές από ενεργές χρηματαγορές.

Οι παρακάτω μέθοδοι και παραδοχές χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας για κάθε κατηγορία χρηματοοικονομικού στοιχείου:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις: Η λογιστική αξία είναι σχεδόν ίδια με την εύλογη επειδή είτε η λήξη αυτών των χρηματοοικονομικών στοιχείων είναι βραχυπρόθεσμη είτε δεν υπάρχει συναλλαγματικός κίνδυνος που να επηρεάζει την εύλογη αξία.
- Δάνεια: Η λογιστική αξία είναι σχεδόν ίδια με την εύλογη επειδή τα δάνεια αυτά είναι σε τοπικό νόμισμα και έντοκα με κυμαινόμενο επιτόκιο.
- Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα: Η μέθοδος αποτίμησης προσδιορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη όλους τους παράγοντες προκειμένου να προσδιοριστεί με ακρίβεια η εύλογη αξία, όπως η τρέχουσα και μελλοντική πορεία των επιτοκίων καθώς και η διάρκεια και είναι επιπέδου 2.

Κατά τη διάρκεια της χρήσεως δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ των επιπέδων 1 και 2 ούτε μεταφορές εντός και εκτός του επιπέδου 3 κατά την επιμέτρηση της εύλογης αξίας. Επίσης, κατά τη διάρκεια της ίδιας χρήσης δεν υπήρξε μεταβολή στο σκοπό κάποιου χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που θα οδηγούσε σε διαφορετική ταξινόμηση αυτού του στοιχείου.

17.5 Διαχείριση κεφαλαίου

Πρωταρχικός στόχος του Ομίλου σχετικά με τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι η διασφάλιση και διατήρηση ισχυρής πιστοληπτικής ικανότητας και υγιών κεφαλαιακών δεικτών με σκοπό την υποστήριξη των επενδυτικών σχεδίων και τη μεγιστοποίηση της απόδοσης των επενδυμένων κεφαλαίων προς όφελος των μετόχων.

Ο Όμιλος παρακολουθεί τη διαχείριση κεφαλαίου μέσω της χρήσης του δείκτη μόχλευσης - καθαρός δανεισμός προς σύνολο ενεργητικού. Στον καθαρό δανεισμό συμπεριλαμβάνονται τα τοκοφόρα δάνεια μείον τα ταμειακά διαθέσιμα. Στρατηγικός στόχος του Ομίλου είναι ο παραπάνω δείκτης να κυμαίνεται μεταξύ 30% και 45%. Την 31/12/2022 ο δείκτης ανήλθε σε ποσοστό 29% (2021: 13%).

18. Δάνεια

Τα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας την 31/12/2022 και την 31/12/2021 αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	113,316	13,800	113,316	0
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	2,033	2,700	2,033	0
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	111,283	11,100	111,283	0
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης	0	28,500	0	28,500
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	113,316	42,300	113,316	28,500

Η περίοδος αποπληρωμής των μακροπρόθεσμων δανείων κυμαίνεται από 1 – 7 έτη και το μέσο σταθμικό επιτόκιο του μακροπρόθεσμου δανεισμού του Ομίλου διαμορφώθηκε σε 2.92% την περίοδο από 1/1/2022 έως 31/12/2022 (12/7 - 31/12/2021: 2.38%). Η εταιρεία είχε μηδενικές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης κατά την 31/12/2022. Οι αποπληρωμές και οι εισπράξεις των δανείων του Ομίλου την τρέχουσα περίοδο ανήλθαν αντίστοιχα σε ποσό ευρώ 95,691 χιλ. (12/7 - 31/12/2021: ποσό ευρώ 1,250 χιλ.) και 146,366 χιλ. (12/7 - 31/12/2021: ποσό ευρώ 28,500 χιλ.). Οι αποπληρωμές και οι εισπράξεις των δανείων της Εταιρείας την τρέχουσα περίοδο ανήλθαν αντίστοιχα σε ποσό ευρώ 61,630 χιλ. (12/7 - 31/12/2021: ποσό ευρώ 0 χιλ.) και 146,366 χιλ. (12/7 - 31/12/2021: ποσό ευρώ 28,500 χιλ.). Τα μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένου και του μέρους τους που είναι πληρωτέο εντός 12 μηνών, καλύπτουν κυρίως τις ανάγκες ανάπτυξης του Ομίλου και στις 31/12/2022 και 31/12/2021 περιλαμβάνουν τα ακόλουθα δάνεια:

31/12/2022		Ποσό σε χιλ. ευρώ	Ημερομηνία Έκδοσης	Διάρκεια
TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ομολογιακό	44,905	21/2/2022	2 έτη από την ημερομηνία έκδοσης
	Ομολογιακό	68,411	14/06/2022	7,5 έτη από την ημερομηνία έκδοσης (ευρώ 2.033 χιλ. πληρωτέο την επόμενη χρήση)
Σύνολο		113,316		

31/12/2021		Ποσό σε χιλ. ευρώ	Ημερομηνία Έκδοσης	Διάρκεια
TRADE ESTATES BULGARIA EAD	Διμερές	13,800	5/12/2019	5 έτη από την ημερομηνία έκδοσης (ευρώ 2,700 χιλ. πληρωτέο την επόμενη χρήση)
Σύνολο		13,800		

Η μητρική Εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ έχει εκδώσει ομολογιακό δάνειο ποσού έως ευρώ 150.000 χιλ. δωδεκαετούς διάρκειας. Σκοπός του ως άνω δανείου είναι η αποπληρωμή του υπολοίπου υφιστάμενης έκδοσης της εταιρείας και της χρηματοδότησης των επενδυτικών της πλάνων. Το δάνειο περιέχει περιοριστικούς όρους και δεν έχει πραγματοποιηθεί κάποια εκταμίευση κατά την 31/12/2022. Ωστόσο, για την έκδοση του δανείου έχουν πραγματοποιηθεί έξοδα ποσού 1,214 χιλ. τα οποία έχουν καταχωρηθεί στη γραμμή «Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις».

Η Εταιρεία προχώρησε σε αντιστάθμιση ταμειακών ροών μέσω ανταλλαγής ταμειακών ροών μεταβλητού επιτοκίου (βασιζόμενες στο Euribor 3 μηνών άνω των 50 μονάδων βάσης) με ταμειακές ροές σταθερού επιτοκίου, μέσω του παραγώγου που περιγράφεται στην σημείωση 11. Οι αντισταθμιζόμενες ταμειακές ροές είναι οι 3μηνιαίες πληρωμές τόκων στο πλαίσιο της ανωτέρω ομολογιακής έκδοσης, οι οποίες θα ξεκινήσουν να αντισταθμίζονται για επιτοκιακό κίνδυνο μετά τις 28/2/2023, με την πρώτη πληρωμή τόκων (που θα είναι μέρος της σχέσης αντιστάθμισης) να πραγματοποιείται στις 31/3/2023 και η τελευταία στις 31/3/2028. Η συναλλαγή πραγματοποιήθηκε στις 24/2/2022 με μηδενικό τίμημα. Η σχέση αντιστάθμισης (με την χρήση παραγώγου μελλοντικών ταμειακών ροών) αξιολογήθηκε ως αρκούντως αποτελεσματική (χρησιμοποιώντας για σκοπούς επιμέτρησης της αναποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης παράγωγο με όρους συναφείς με τους κρίσιμους όρους του αντισταθμισμένου στοιχείου - αυτό συνήθως αναφέρεται ως «υποθετικό παράγωγο»). Η αναγνώριση και επιμέτρηση του παραγώγου στις οικονομικές καταστάσεις περιγράφεται στην Σημείωση 11. Ο Όμιλος δεν έχει άλλα παράγωγα.

Το υπόλοιπο των βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου περιλαμβάνουν το βραχυπρόθεσμο μέρος των δανείων που χρησιμοποιούνται για τις δραστηριότητες του Ομίλου προκειμένου να καλύψουν κυρίως υποχρεώσεις προς προμηθευτές. Το μέσο σταθμικό επιτόκιο του βραχυπρόθεσμου δανεισμού κατά τη διάρκεια της χρήσης από 1/1/2022 έως 31/12/2022 ανήλθε σε 3.48% (12/7 - 31/12/2021: 3.24%).

Ορισμένα από τα δάνεια του Ομίλου περιέχουν περιοριστικούς όρους. Ο Όμιλος κατά την 31/12/2022 ήταν σε συμμόρφωση με τους όρους των δανείων του.

Ο Όμιλος, έχοντας κεντρικοποιήσει τη διαχείριση κεφαλαίου έχει τη δυνατότητα άμεσης αναγνώρισης, ποσοτικοποίησης, αντιμετώπισης και αντιστάθμισης, αν κρίνεται απαραίτητο, των χρηματοοικονομικών κινδύνων που δημιουργούνται από τις κύριες λειτουργικές δραστηριότητες του ώστε να εναρμονίζεται με τις αλλαγές στο οικονομικό περιβάλλον. Ο Όμιλος προϋπολογίζει και παρακολουθεί συνεχώς τις χρηματοροές του και ενεργεί κατάλληλα ώστε να διασφαλίζεται η ύπαρξη ανοικτών γραμμών πίστωσης για την κάλυψη πρόσκαιρων κεφαλαιακών αναγκών. Ο Όμιλος διαθέτει επαρκείς ανοικτές γραμμές πίστωσης με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα της ημεδαπής και αλλοδαπής για την κάλυψη των αναγκών των κατά τόπους εταιρειών σε κεφάλαιο κίνησης. Την 31/12/2022 το υπόλοιπο των ανοικτών γραμμών πίστωσης ήταν ποσό ευρώ 53 εκ. (31/12/2021: ποσό ευρώ 18 εκ.).

19. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Την 31/12/2022 και την 31/12/2021 η υποχρέωση από μισθώσεις για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύεται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	15,667	15,148	683	0
Προσθήκες	95	689	95	689
Μεταβολές (Αυξήσεις, μειώσεις) αξίας μίσθωσης	(326)	0	(326)	0
Έξοδα τόκων για υποχρεώσεις μίσθωσης	326	153	9	2
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από μισθώσεις	(812)	(323)	(138)	(7)
Σύνολο	14,950	15,667	323	683

Οι λήξεις από υποχρεώσεις από μισθώσεις παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Μέχρι 1 έτος	505	473	141	116
Από 1-5 έτη	1,720	1,968	182	462
Μετά από 5 έτη	12,725	13,227	0	105
Σύνολο	14,950	15,667	323	683

20. Άλλες Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Οι άλλες μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ληφθείσες εγγυήσεις	1,163	110	15	0
Υποχρέωση προϊόντος αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου (IRS)	0	81	0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	1,120	0	1,000
Σύνολο	1,163	1,311	15	1,000

Το κονδύλι ληφθείσες εγγυήσεις αφορά εγγυήσεις για μισθώσεις ακινήτων.

21. Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Προμηθευτές	919	254	288	187
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	71	38	44	33
Δεδουλευμένα έξοδα	806	302	584	201
Υποχρεώσεις από φόρους	561	396	190	277
Προκαταβολές πελατών	2	1	2	1
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	50	31	49	30
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	168	21	89	0
Χαρτόσημο μισθωμάτων & λοιποί φόροι	469	2	469	2
Λοιποί λογαριασμοί βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	36	2,510	336	24
Σύνολο	3,083	3,555	2,051	754

22. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία ο Όμιλος και η Εταιρεία εκμισθώνει τα επενδυτικά του ακίνητα μέσω λειτουργικών μισθώσεων είναι διάρκειας επτά έως είκοσι πέντε ετών και διέπεται από τη σχετική περιεμπορικής μίσθωσης νομοθεσία. Σημειώνεται ότι σε ορισμένα εμπορικά μισθωτήρια συμβόλαια περιλαμβάνεται και όρος μισθώματος βάσει ποσοστού επί των καθαρών πωλήσεων των μισθωτών του ακινήτου.

Τα Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων ανά λειτουργικό τομέα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1 - 31/12/2022	12/7 - 31/12/2021	1/1 - 31/12/2022	12/7 - 31/12/2021
Καταστήματα	16,080	5,343	4,133	1,952
Αποθήκες	2,811	1,305	2,811	1,305
Σύνολο εσόδων από μισθώματα	18,891	6,648	6,944	3,257

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα μισθώματα έχουν ως ακολούθως:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Μέχρι 1 έτος	20,577	13,466	6,733	6,378
Από 1-5 έτη	82,627	53,778	26,880	25,046
Μετά από 5 έτη	222,985	297,641	54,141	148,218
Σύνολο	326,189	364,885	87,754	179,642

23. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1 - 31/12/2022	12/7 - 31/12/2021	1/1 - 31/12/2022	12/7 - 31/12/2021
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων	1,547	129	217	35
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	272	30	124	15
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	155	2	4	0
Έξοδα ασφάλισης	64	5	0	0
Λοιπά έξοδα	45	11	13	0
Σύνολο	2,083	177	358	49

24. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1 - 31/12/2022	12/7 - 31/12/2021	1/1 - 31/12/2022	12/7 - 31/12/2021
Μισθοί & Ημερομίσθια	565	159	538	146
Εργοδοτικές Εισφορές	112	33	107	31
Παροχή Σε Εργαζομένους Λογω Συνταξιοδότησης	49	26	49	26
Παροχές σε Εργαζομένους	475	17	475	16
Έκτακτες αμοιβές προσωπικού	211	108	208	106
Σύνολο	1,411	342	1,377	324

Την 31/12/2022 ο αριθμός του απασχολούμενου ανθρώπινου δυναμικού του Ομίλου ανέρχεται σε 11 άτομα (31/12/2021: 8 άτομα) και της Εταιρείας ανέρχεται σε 10 άτομα (31/12/2021: 7 άτομα).

Το έξοδο αναφορικά με την αποτίμηση προγράμματος δωρεάν διάθεσης μετοχών έχει καταχωρηθεί στη γραμμή Παροχές σε Εργαζομένους (σημείωση 16.2).

25. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1 - 31/12/2022	12/7 - 31/12/2021	1/1 - 31/12/2022	12/7 - 31/12/2021
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	122	35	83	25
Αμοιβές μελών ΔΣ & Επιτροπών	263	100	263	100
Αμοιβές τρίτων	639	194	508	171
Συνδρομές	20	4	20	4
Έξοδα ασφάλισης	15	1	2	0
Λοιπά έξοδα	427	19	258	19
Σύνολο	1,486	353	1,133	320

Στο κονδύλι αμοιβές τρίτων περιλαμβάνονται κυρίως αμοιβές ελεγκτών, δικηγόρων και λοιπών συμβούλων.

Η αύξηση των λοιπών λειτουργικών εξόδων οφείλεται κυρίως σε αυξημένες αμοιβές τρίτων και λοιπών εξόδων.

26. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

Τα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1 - 31/12/2022	12/7 - 31/12/2021	1/1 - 31/12/2022	12/7 - 31/12/2021
Χρεωστικοί τόκοι	(3,194)	(350)	(2,673)	(141)
Λοιπά έξοδα τραπεζών	(529)	(9)	(79)	(1)
Τόκοι υποχρεώσεων μίσθωσης	(326)	(153)	(9)	(2)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(4,049)	(512)	(2,761)	(143)

27. Φόροι/Τέλη Ακίνητης Περιουσίας

Το κονδύλι στη γραμμή Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας αφορά στον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) για τα ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και σε φόρους, δημοτικά τέλη που τιμολογούνται μέσω των λογαριασμών ενέργειας.

28. Φόρος

Η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανομένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Με το νέο άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, το οποίο ίσχυσε από το 2ο εξάμηνο του 2020, καταργήθηκε ο κατώτατος συντελεστής φόρου 0.375% επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Το παραπάνω πλαίσιο ισχύει και για τις θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα. Επομένως, για την Εταιρεία και τις θυγατρικές της στην Ελλάδα δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή και απαιτήσεις.

Ο φόρος ακίνητης περιουσίας του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1 - 31/12/2022	12/7 - 31/12/2021	1/1 - 31/12/2022	12/7 - 31/12/2021
Φόρος α' εξαμήνου	(133)	0	(92)	0
Φόρος β' εξαμήνου	(280)	(93)	(177)	(84)
Σύνολο	(413)	(93)	(269)	(84)

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας φορολογούνται στο εισόδημά τους, οπότε προκύπτουν προσωρινές διαφορές και δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή και απαιτήσεις.

Οι φορολογικοί συντελεστές στις χώρες εξωτερικού που δραστηριοποιείται ο Όμιλος για τη χρήση 2022 και τη χρήση 2021 είναι οι εξής:

Χώρα	Συντελεστής Φορολογίας Εισοδήματος (31/12/2022)	Συντελεστής Φορολογίας Εισοδήματος (31/12/2021)
Βουλγαρία	10.0%	10.0%
Κύπρος	12.5%	12.5%

Η μητρική Εταιρεία και οι θυγατρικές της δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις ακόλουθες χρήσεις:

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΧΡΗΣΕΙΣ
TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	2021-2022
PENTHS ΑΕ	2018 – 2022 (*)
TRADE ESTATES CYPRUS LTD	2019-2022
TRADE ESTATES BULGARIA EAD	2019-2022
H.M. ESTATES CYPRUS LTD	2019-2022
BERSENCO ΜΑΕ	2021-2022
ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ	2017-2022 (*)
VOLYRENCO ΜΑΕ	2022

Οι συγγενείς εταιρείες δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις ακόλουθες χρήσεις:

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΧΡΗΣΕΙΣ
MANTENKO ΑΕ	2019-2022
POLIKENCO ΜΑΕ	2020-2022
SEVAS TEN ΑΕ	2021-2022
ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ	2020-2022

(*) Όλες οι εταιρείες του Ομίλου με έδρα στην Ελλάδα, πλην της εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ, έλαβαν Πιστοποιητικό Φορολογικής Συμμόρφωσης για τις χρήσεις 2017, 2018, 2019, 2022 και 2021 ενώ, ο έλεγχος για τη χρήση 2022 είναι σε εξέλιξη.

Κατά την ολοκλήρωση του ελέγχου, η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις, πέρα από αυτές που έχουν καταχωρηθεί και απεικονίζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις.

Ο φόρος εισοδήματος που επιβάρυνε τα αποτελέσματα της χρήσης 1/1 – 31/12/2022 σε σύγκριση με την περίοδο 12/7 – 31/12/2021 είναι:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1 - 31/12/2022	12/7 - 31/12/2021	1/1 - 31/12/2022	12/7 - 31/12/2021
Τρέχων φόρος εισοδήματος	(296)	(337)	0	0
Αναβαλλόμενοι Φόροι:				
Διαφορές ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	(389)	(65)	0	0
Σύνολο Αναβαλλόμενων Φόρων	(389)	(65)	0	0
Φόρος εισοδήματος	(686)	(402)	0	0

Οι αναβαλλόμενοι φόροι την 31 Δεκεμβρίου 2022 και την 31 Δεκεμβρίου 2021 που εμφανίζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Υποχρεώσεις:				
Διαφορά απο λογισμό αποσβέσεων	1,092	77	0	0
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος επί μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών	(1,790)	0	0	0
Αναπροσαρμογή παγίων	1,399	0	0	0
Πρόβλεψη εξόδων	0	(8)	0	0
Σύνολο	701	69	0	0

29. Αμοιβές ελεγκτών

Για το έτος που έληξε την 31/12/2022, οι αμοιβές της εταιρείας ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων (δηλαδή υπηρεσιών τακτικού ελέγχου και έκδοσης φορολογικού πιστοποιητικού ανέρχονται σε ποσό ευρώ 195 χιλ. (2021: 87 χιλ.) και των λοιπών επιτρεπόμενων μη ελεγκτικών υπηρεσιών ανέρχονται σε ποσό ευρώ 0 χιλ. (2021: 0 χιλ.). Συνεπώς, το ποσοστό των μη ελεγκτικών υπηρεσιών ως προς τις ελεγκτικές υπηρεσίες που παρείχε ο νόμιμος ελεγκτής διαμορφώνεται σε 0% (2021: 0%).

Οι ανωτέρω αμοιβές περιλαμβάνονται στα λοιπά λειτουργικά έξοδα (σημείωση 25).

30. Λοιπά έσοδα

Στα λοιπά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται έσοδα κοινοχρήστων τα οποία προκύπτουν από επανατιμολόγηση δαπανών που πραγματοποιούνται για λογαριασμό των μισθωτών.

31. Κέρδη ανά μετοχή

Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση του αναλογούντος στους μετόχους της Εταιρείας κέρδους με τον σταθμισμένο μέσο όρο των σε κυκλοφορία μετοχών κατά τη διάρκεια της χρήσης. Ο σταθμισμένος μέσος όρος μετοχών για βασικά κέρδη ανά μετοχή την 31 Δεκεμβρίου 2022 είναι 86,763,689 μετοχές (31/12/2021: 86,763,689 μετοχές).

Κέρδη μετά φόρων αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής
Αριθμός εκδοθείσων μετοχών

Σταθμισμένος Μ.Ο. μετοχών (απομειωμένος)

Κέρδη μετά απο φόρους ανά μετοχή - βασικά (σε €)

Κέρδη μετά απο φόρους ανά μετοχή - απομειωμένα (σε €)

Ο Όμιλος	
1/1 - 31/12/2022	12/7 - 31/12/2021
24,006	7,801
86,763,689	86,763,689
86,763,689	86,763,689
0.2767	0.0899
0.2767	0.0899

Ο υπολογισμός των απομειωμένων κερδών ανά μετοχή δεν επηρεάζεται από το Πρόγραμμα Εφάπαξ Επιβράβευσης γιατί βασίζεται σε στόχους ο υπολογισμός της επίτευξης των οποίων δεν είναι εφικτός επί του παρόντος (Σημείωση 16.2).

32. Δεσμεύσεις

Οι δεσμεύσεις του Ομίλου κατά την 31/12/2022 είναι:

- Έχουν δοθεί από τις θυγατρικές εταιρείες ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ και TRADE ESTATES BULGARIA EAD, εγγυητικές επιστολές στην μητρική για εξασφάλιση υποχρεώσεων, ποσού ευρώ 68,818 χιλ.
- Η μητρική εταιρεία έχει συστήσει ενέχυρο επί του 100% των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ υπέρ της δανειστρίας τράπεζας.
- Η μητρική εταιρεία έχει συστήσει ενέχυρο επί του 100% των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES BULGARIA EAD υπέρ της δανειστρίας τράπεζας.
- Η μητρική εταιρεία έχει συστήσει ειδικό ενέχυρο υπέρ κοινοπραξίας τραπεζών επί των μερισμάτων που απορρέουν από τις μετοχές θυγατρικών της εταιρειών.
- Η μητρική εταιρεία έχει συστήσει ενέχυρο πρώτης τάξης υπέρ δανειστρίας τράπεζας, επί των απαιτήσεων που απορρέουν από συγκεκριμένους τραπεζικούς λογαριασμούς που τηρεί η μητρική στη δανειστρία τράπεζα.
- Οι θυγατρικές εταιρείες ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ και TRADE ESTATES BULGARIA EAD έχουν συστήσει ενέχυρα υπέρ κοινοπραξίας τραπεζών προς εξασφάλιση υποχρεώσεων της μητρικής εταιρείας, επί των απαιτήσεων της που απορρέουν από τραπεζικούς λογαριασμούς τους, επί των μισθωμάτων και όλων γενικά των απαιτήσεων της, καθώς και των εγγυήσεων που λαμβάνει από μισθωτές, οι οποίες απορρέουν από υπάρχουσες και μελλοντικές συμβάσεις μίσθωσης των ακινήτων τους.
- Επί των ακινήτων της θυγατρικής εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ υφίστανται κατά την 31/12/2022 τα κάτωθι βάρη τα οποία επίκειται να αρθούν, καθώς έχουν εξοφληθεί ολοσχερώς οι σχετικές ασφαλιζόμενες απαιτήσεις:
 - Υποθήκη ποσού ευρώ 12,3 εκ., δυνάμει της υπ' αριθμ. 7337/20-12-2017 πράξης της συμβολαιογράφου Αθηνών Χριστίνας Κέζιου, υπέρ της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E., προς εξασφάλιση ομολογιακού δανείου ποσού ευρώ 9,5 εκ., εκδόσεως της εταιρείας με την επωνυμία "Trivillage Development Greece A.E.", κατόπιν του από 20/12/2017

προγράμματος, στο οποίο η εταιρεία "ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" συμβλήθηκε με την ιδιότητα της εγγυήτριας-παρέχουσας την υποθήκη.

- Υποθήκη ποσού ευρώ 260 χιλ., δυνάμει της υπ' αριθμ. 7337/20-12-2017 πράξης της συμβολαιογράφου Αθηνών Χριστίνας Κέζιου, υπέρ της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E., προς εξασφάλιση των σχετικών και παρεπόμενων συμβάσεων αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου μεταξύ της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. και της εταιρείας "Trivillage Development Greece A.E.", καθώς και της εταιρείας "ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ", με την ιδιότητα της εγγυήτριας-παρέχουσας την υποθήκη.
- Υποθήκη ποσού ευρώ 31,2 εκ., δυνάμει της υπ' αριθμ. 7338/20-12-2017 πράξης της συμβολαιογράφου Αθηνών Χριστίνας Κέζιου, υπέρ της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E., προς εξασφάλιση ομολογιακού δανείου ποσού ευρώ 24 εκ., εκδόσεως της εταιρείας "ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ", κατόπιν του από 20/12/2017 προγράμματος
- Υποθήκη ποσού ευρώ 520 χιλ., δυνάμει της υπ' αριθμ. 7338/20-12-2017 πράξης της συμβολαιογράφου Αθηνών Χριστίνας Κέζιου, υπέρ της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. προς εξασφάλιση των σχετικών και παρεπόμενων συμβάσεων αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου μεταξύ της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. και της εταιρείας "ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ".

Πέραν των ανωτέρω βαρών, υφίσταται:

- Προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 91,0 εκ., δυνάμει της υπ' αριθμ. 3486Σ/2022 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ της Τράπεζας Eurobank A.E., προς εξασφάλιση ομολογιακού δανείου ποσού ευρώ 70,0 εκ., εκδόσεως της Εταιρείας "ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ", κατόπιν του από 14.06.2022 προγράμματος ΚΟΔ, η οποία έχει καταχωρισθεί στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης, με αριθμό πρωτοκόλλου 18856/24.06.2022

Σημειώνεται ότι δεν υπάρχουν κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις.

33. Δικαστικές υποθέσεις

Δεν υπάρχουν ειδικές ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην περιουσιακή κατάσταση των εταιριών του Ομίλου.

34. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Ως συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου θεωρούνται η Εταιρεία, οι θυγατρικές της, οι συγγενείς επιχειρήσεις, οι μέτοχοί της και οι μητρικές και θυγατρικές των μετόχων, η Διοίκηση και τα ανώτατα στελέχη της και οι εταιρείες που ελέγχονται από αυτά.

Στον παρακάτω πίνακα αναλύονται οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 και την 31 Δεκεμβρίου 2021 που προέρχονται κυρίως από τιμολογήσεις μισθωμάτων και κοινοχρήστων, μερίσματα και σύναψη δανειακών συμβάσεων.

		Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Απαιτήσεις από:	FOURLIS HOLDINGS SA	0	1	0	1
	HOUSE MARKET SA	381	381	381	381
	INTERSPORT SA	86	34	65	27
	TRADE ESTATES BULGARIA EAD	0	0	18,830	0
	H.M. ESTATES CYPRUS LTD	0	0	1,800	3,970
	ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΑΕ	0	0	17,676	0
	RECON	2,326	0	2,326	0
	Σύνολο	2,792	415	41,076	4,379
Υποχρεώσεις προς:	FOURLIS HOLDINGS SA	49	23	22	11
	HOUSE MARKET SA	23	21	22	21
	H.M. HOUSE MARKET (CYPRUS) LTD	1	2	0	0
	HOUSE MARKET BULGARIA EAD	0	1	0	0
	BERSENCO SA	0	0	300	0
	Σύνολο	73	47	344	33

Την περίοδο 1/1-31/12/2022 και την 12/7-31/12/2021 έγιναν οι ακόλουθες συναλλαγές μεταξύ μητρικής και συνδεδεμένων μερών του Ομίλου, που προέρχονται κυρίως από τιμολογήσεις μισθωμάτων και κοινοχρήστων και σύναψη δανειακών συμβάσεων:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1-31/12/2022	12/7-31/12/2021	1/1-31/12/2022	12/7-31/12/2021
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	13,369	6,420	6,650	3,120
Λοιπά έσοδα	431	114	217	2
Πιστωτικοί τόκοι	41	0	607	0
Σύνολο	13,842	6,534	7,474	3,122

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1-31/12/2022	12/7-31/12/2021	1/1-31/12/2022	12/7-31/12/2021
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	0	(84)	0	0
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(188)	(80)	(137)	(54)
Σύνολο	(188)	(164)	(137)	(54)

Την 13/5/2022 η εταιρεία ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ εξέδωσε πρόγραμμα και Σύμβαση Κάλυψης Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού έως του ποσού ευρώ 10,283,000 για την έκδοση έως 10,283,000 κοινών ονομαστικών ομολογιών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1.00) εκάστης, με κάλυψή τους από την TRADE ESTATES ΑΕΑΑΠ ως αρχικό ομολογιούχο. Το ανωτέρω κοινό ομολογιακό δάνειο έχει διάρκεια επτά (7) ετών από την ημερομηνία έκδοσης της πρώτης ομολογίας, ήτοι από τις 13/5/2022.

Η αποπληρωμή της ονομαστικής αξίας των ομολογιών, θα πραγματοποιηθεί τμηματικά σύμφωνα με το πρόγραμμα αποπληρωμής. Επισημαίνεται ότι δεν έχουν παρασχεθεί εμπράγματα ασφαλείες ή/και εγγυήσεις προς εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου. Το ύψος του δανείου που έχει καταβληθεί από την μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΑΑΠ την 31/12/2022 ανέρχεται σε ποσό ευρώ 2,326 εκ. (σημείωση 11).

Την περίοδο 1/1-31/12/2022 και την 12/7-31/12/2021 οι συναλλαγές και αμοιβές των διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης ήταν:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1-31/12/2022	12/7-31/12/2021	1/1-31/12/2022	12/7-31/12/2021
Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	355	100	355	100

Δεν υφίστανται άλλες συναλλαγές, απαιτήσεις – υποχρεώσεις μεταξύ του Ομίλου και της Εταιρείας με τα διευθυντικά στελέχη και τα μέλη Διοίκησης.

35. Συναλλαγές με θυγατρικές

Στις χρήσεις 2022 και 2021 οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις μεταξύ μητρικής και θυγατρικών του Ομίλου αφορούν κυρίως μερίσματα και σύναψη δανειακών συμβάσεων και αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Χρεώστες	40,456	7,976	38,306	3,970
Πιστωτές	(40,456)	(7,976)	(300)	0

Στις 7/6/2022 η μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΑΑΠ προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης ενδοομιλικού δανείου με τη θυγατρική TRADE ESTATES BULGARIA EAD, συνολικού ποσού ευρώ 13,8 εκ. (σημείωση 11).

Στις 22/9/2022 η μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΑΑΠ προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης ενδοομιλικού δανείου με τη θυγατρική ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ, συνολικού ποσού ευρώ 19 εκ. Κατά την 31/12/2022 το υπόλοιπο του δανείου είναι ποσού ευρώ 16,5 εκ. (σημείωση 11).

Επίσης, στις παραπάνω συναλλαγές περιλαμβάνονται απαιτήσεις από μερίσματα ποσού ευρώ 9,350 χιλ. Την περίοδο 1/1-31/12/2022 και την 12/7-31/12/2021 έγιναν οι ακόλουθες συναλλαγές μεταξύ μητρικής και θυγατρικών του Ομίλου:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1- 31/12/2022	12/7- 31/12/2021	1/1- 31/12/2022	12/7- 31/12/2021
Λοιπά έσοδα	7	0	7	0
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(7)	0	0	0
Πιστωτικοί τόκοι	566	0	566	0
Χρεωστικοί τόκοι	(566)	0	0	0

36. Μεταγενέστερα Γεγονότα

Δεν υπάρχουν γεγονότα μεταγενέστερα της 31/12/2022 που να επηρεάζουν σημαντικά την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα του Ομίλου.

Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης της Οικονομικής Έκθεσης

Οι Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις (Ενοποιημένες και Εταιρικές), η Έκθεση Ελέγχου του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή και η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1- 31/12/2022 έχουν αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας: <https://www.trade-estates.com>. Στην ίδια ηλεκτρονική διεύθυνση αναρτώνται οι Οικονομικές Καταστάσεις, οι Εκθέσεις Ελέγχου του Νόμιμου Ελεγκτή και οι Εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου των εταιρειών οι οποίες ενοποιούνται και δεν είναι εισηγμένες και οι οποίες αντιπροσωπεύουν αθροιστικά ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του ενοποιημένου κύκλου εργασιών ή ενεργητικού ή αποτελεσμάτων μετά την αφαίρεση της αναλογίας των μετοχών της μειοψηφίας.



TRADE ESTATES

ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΑΡ. ΓΕΜΗ 160110060000

ΛΕΙ 2138006STLTDFRIZTC42

ΕΔΡΑ - ΓΡΑΦΕΙΑ: Χ. ΣΑΜΠΑΓ & Σ. ΧΟΥΡΙ 3 – 151 25 ΜΑΡΟΥΣΙ

**Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση
περιόδου από 1/1/2023 έως 30/6/2023**

Περιεχόμενα

Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ επί των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου 1/1 – 30/6/2023	4
Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.....	41
Ενδιάμεση Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη και Εταιρική) της 30 ^{ης} Ιουνίου 2023	43
Ενδιάμεση Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Ενοποιημένη) για την περίοδο 1/1 - 30/6/2023	44
Ενδιάμεση Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Ενοποιημένη) για την εξαμηνιαία περίοδο 1/1 – 30/6/2023	45
Ενδιάμεση Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Εταιρική) για την εξαμηνιαία περίοδο 1/1 – 30/6/2023	46
Ενδιάμεση Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Εταιρική) για την εξαμηνιαία περίοδο 1/1 – 30/6/2023	47
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη) για την περίοδο 1/1 – 30/6/2023 ..	48
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Εταιρική) για την περίοδο 1/1 – 30/6/2023	49
Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Ενοποιημένη και Εταιρική) για την εξαμηνιαία περίοδο 1/1 – 30/6/2023	50
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων (Ενοποιημένες και Εταιρικές) της 30 ^{ης} Ιουνίου 2023	51
Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης της Οικονομικής Έκθεσης	98

Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου (σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν. 3556/ 2007)

Οι κάτωθι υπογεγραμμένοι

1. Βασίλειος Στυλιανού Φουρλής, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
2. Γεώργιος Κων.- Βασ. Αλεβίζος, Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και
3. Δημήτριος Αθανασίου Παπούλης, Διευθύνων Σύμβουλος

ΔΗΛΩΝΟΥΜΕ ΟΤΙ

εξ όσων γνωρίζουμε:

α) Οι Ενδιάμεσες Συνοπτικές Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου από 1/1 έως 30/6/2023, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και στις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων, Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών, της «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» («η Εταιρεία») και των θυγατρικών της («ο Όμιλος»), εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 5 παράγρ. 3 - 5 του Ν. 3556/2007.

β) Η Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Μαρούσι, 31 Αυγούστου 2023

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Βασίλειος Στ. Φουρλής

Αλεβίζος Κων. – Βασ. Γεώργιος

Δημήτριος Αθ. Παπούλης

**Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας
TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
επί των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών
Καταστάσεων της περιόδου 1/1 – 30/6/2023
(σύμφωνα με τον Ν.3556/2007)**

1. Ο Όμιλος

Η μητρική Εταιρεία («Εταιρεία»), με τις άμεσες και έμμεσες θυγατρικές της, συγκροτούν τον Όμιλο («Όμιλος»), που δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας και κινητών αξιών σύμφωνα με τον Ν. 2778/1999, όπως ισχύει. Η κύρια δραστηριότητά της είναι η εκμίσθωση εμπορικών ακινήτων μέσω λειτουργικής μίσθωσης.

Η Εταιρεία είναι έμμεσα θυγατρική της Εταιρείας FOURLIS A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ η οποία κατέχει ποσοστό 88.08% του μετοχικού της κεφαλαίου (<http://www.fourlis.gr>).

Την 20/7/2022, η εταιρεία FOURLIS A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ είχε υπογράψει συμφωνητικό για πώληση μετοχών ποσοστού 8.11% της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ στην AUTOHELLAS ΑΤΕΕ. Ταυτόχρονα, η AUTOHELLAS ΑΤΕΕ είχε αποκτήσει το δικαίωμα να συμμετάσχει σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, με εισφορά σε είδος. Την 30/6/2023 η AUTOHELLAS ΑΤΕΕ εξάσκησε το δικαίωμά της. Μετά την ολοκλήρωση των ανωτέρω ενεργειών, η AUTOHELLAS ΑΤΕΕ κατέχει το 11.92% του μετοχικού κεφαλαίου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, ενώ το υπόλοιπο 88.08% ανήκει στον Όμιλο FOURLIS μέσω των θυγατρικών του.

Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία είναι άμεσα θυγατρική των κάτωθι εταιρειών:

- HOUSEMARKET ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΕΙΔΩΝ ΟΙΚΙΑΚΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ ΕΠΙΠΛΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, η οποία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 27.39% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- HOUSE MARKET BULGARIA EAD με καταστατική έδρα στη Βουλγαρία, η οποία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 16.25% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- TRADE LOGISTICS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, η οποία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 6.18% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- HM HOUSEMARKET (CYPRUS) LTD με καταστατική έδρα στην Κύπρο, η οποία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 9.53% επί του μετοχικού της κεφαλαίου της.
- AUTOHELLAS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, η οποία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 11.92% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, η οποία συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 28.73% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.

Οι άμεσες και έμμεσες θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου, που περιλαμβάνονται στα ενοποιημένα στοιχεία της χρήσης, είναι οι εξής:

α) Μέθοδος πλήρους ενοποίησης

Η μητρική Εταιρεία περιλαμβάνει τις εταιρείες:

- PENTHS ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με διακριτικό τίτλο PENTHS ΑΕ και καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- TRADE ESTATES BULGARIA EAD με διακριτικό τίτλο TRADE ESTATES BULGARIA EAD και καταστατική έδρα στη Βουλγαρία, στην οποία η μητρική συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού κεφαλαίου της.
- H.M. ESTATES CYPRUS LTD με διακριτικό τίτλο H.M. ESTATES CYPRUS LTD και καταστατική έδρα στην Κύπρο, στην οποία η μητρική συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού κεφαλαίου της.
- TRADE ESTATES CYPRUS LTD με διακριτικό τίτλο TRADE ESTATES CYPRUS LTD και καταστατική έδρα στην Κύπρο, στην οποία η μητρική συμμετέχει έμμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού κεφαλαίου της.
- BERSENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με διακριτικό τίτλο ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- VOLYRENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει έμμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.

β) Μέθοδος καθαρής θέσης

Στα ενοποιημένα στοιχεία του Ομίλου περιλαμβάνονται οι συγγενείς εταιρείες:

- MANTENKO ΑΕ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει με ποσοστό 50% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- SEVAS TEN ΑΕ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει με ποσοστό 50% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει με ποσοστό 50% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.

2. Οικονομική κατάσταση του Ομίλου και της Εταιρείας

2.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

Στα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου περιλαμβάνονται τα ακόλουθα ακίνητα της μητρικής και των θυγατρικών του εταιρειών:

- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 70,445 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια βιομηχανικών αποθηκών ισογείου και 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 30,389 τ.μ. στα Οινόφυτα Βοιωτίας.
- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 229,208.85 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 28,262 τ.μ. στα Ιωάννινα.
- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 117,531 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 24,154 τ.μ. στη Θεσσαλονίκη.
- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 103,269 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια βιομηχανικών αποθηκών ισογείου και 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 47,377 τ.μ. στο Σχηματάρι Βοιωτίας.
- Στις 30/6/2023 η Εταιρεία απέκτησε οριζόντιες ιδιοκτησίες που αντιστοιχούν σε 830.37 χιλιοστά εξ' αδιαίρετου επί της συνολικής έκτασης 246,610.84 τ.μ. και περιλαμβάνουν κτίρια επιφανείας 30,359,35 τ.μ. και τα οποία βρίσκονται στην κτηματική περιφέρεια του Δ.Δ. Νίκαιας του Δήμου Κιλελέρ, της Π.Ε. Λάρισας. Ταυτόχρονα, η Εταιρεία απέκτησε αγροτεμάχιο στη θέση «Αμπέλια ή Λυκόπουλα» της κτηματικής περιφέρειας του Δ.Δ. Νίκαιας του Δήμου Κιλελέρ, της Π.Ε. Λάρισας, εκτάσεως 11,476 τ.μ. και αγροτεμάχιο στη θέση «Αμπέλια ή Λυκόπουλο» της κτηματικής περιφέρειας του Δ.Δ. Νίκαιας του Δήμου Κιλελέρ, της Π.Ε. Λάρισας, εκτάσεως 4,000 τ.μ.
- Στις 30/6/2023 η Εταιρεία απέκτησε μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και εισφοράς σε είδους από υφιστάμενο μέτοχο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 45,408.04 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια βιομηχανικών αποθηκών συνολικής επιφάνειας 16,655.47 τ.μ. στην Ελευσίνα.
- Στις 30/6/2023 η Εταιρεία απέκτησε κτίσματα συνολικής επιφάνειας 16,768.24 τ.μ. στα Ιωάννινα.
- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας PENTHS ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, συνολικής επιφάνειας 20,127 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων ισογείου και 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 6,608 τ.μ. στην Ελλάδα, Άγιος Ιωάννης Ρέντης.
- Οικόπεδο της βουλγάρικης θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES BULGARIA EAD συνολικής επιφάνειας 60,737 τ.μ. και υφιστάμενο κτίριο καταστήματος συνολικής επιφάνειας 20,320 τ.μ. στην Βουλγαρία, Σόφια.
- Υφιστάμενο κτίριο καταστήματος της κυπριακής θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES CYPRUS συνολικής επιφάνειας 40,886 τ.μ συμπεριλαμβανομένου δικαιώματος χρήσης γης (ποσού ευρώ 14,627 χιλ.) στην Κύπρο, Λευκωσία. Η μίσθωση λήγει το 2052.

- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας BERSENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνολικής επιφάνειας 14,895 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 14,555 τ.μ. στην Ελλάδα, Λεωφόρος Πειραιώς.
- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνολικής επιφάνειας 135,967 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων υπό κατασκευή συνολικής επιφάνειας 39,232 τ.μ. στην Ελλάδα, Πυλαία Θεσσαλονίκης.
- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας VOLYRENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνολικής επιφάνειας 2,896.72 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 4,015.53 τ.μ. στην Ελλάδα. στο Χαλάνδρι.
- Στις 29/5/2023 η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ. Η εν λόγω συμμετοχή αφορά οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 20,977.84 τ.μ. επί του οποίου ανεγείρεται εμπορικό πάρκο συνολικής επιφάνειας 21,615 τ.μ. στη Πάτρα, τα οποία εμφανίζονται στη γραμμή Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών.

2.2 Επενδύσεις σε συμμετοχές

Οι συγγενείς εταιρείες ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ, SEVAS TEN ΑΕ και ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

3. Ενοποιημένα Αποτελέσματα Ομίλου και Εταιρείας

(τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ εκτός και εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Το σύνολο εσόδων του Ομίλου για την περίοδο 1/1 – 30/6/2023 ανήλθε σε ποσό ευρώ 11.8 εκ. (1/1 – 30/6/2022: 9.2 εκ.). Το συνολικό ΕΒΙΤΔΑ, όπως ορίζεται στην ενότητα 9, έφτασε το ποσό ευρώ 17.3 εκ. (1/1 – 30/6/2022: 14.4 εκ.). Το προσαρμοσμένο ΕΒΙΤΔΑ, όπως ορίζεται στη ενότητα 9, ανήλθε στο ποσό ευρώ 8.7 εκ. (1/1 – 30/6/2022: 7 εκ.). Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO), όπως ορίζονται στην ενότητα 9, ανήλθαν σε ποσό ευρώ 4.5 εκ. (1/1 – 30/6/2022: 4.9 εκ.). Τα ενοποιημένα κέρδη προ φόρων του Ομίλου ανήλθαν σε ποσό ευρώ 14.5 εκ. (1/1 – 30/6/2022: 13.5 εκ.) ενώ, τα καθαρά κέρδη ανήλθαν σε ποσό ευρώ 13.4 εκ. (1/1 – 30/6/2022: 13.1 εκ.)

Το σύνολο εσόδων της Εταιρείας για την περίοδο 1/1 – 30/6/2023 ανήλθε σε ποσό ευρώ 3.7 εκ. (για την περίοδο 1/1 – 30/6/2022 3.6 εκ.). Το συνολικό ΕΒΙΤΔΑ, όπως ορίζεται στην ενότητα 9, έφτασε το ποσό ευρώ 7.3 εκ. (για την περίοδο 1/1 – 30/6/2022: 5.1 εκ.). Το προσαρμοσμένο ΕΒΙΤΔΑ, όπως ορίζεται στη ενότητα 9, ανήλθε στο ποσό ευρώ 2.1 εκ. (για την περίοδο 1/1 – 30/6/2022: 2.4 εκ.). Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO), όπως ορίζονται στην ενότητα 9, ανήλθαν σε ποσό ευρώ (0.2) εκ. (για την περίοδο 1/1 – 30/6/2022: 1.3 εκ.). Τα κέρδη προ φόρων της Εταιρείας

ανήλθαν σε ποσό ευρώ 5.7 εκ. (για την περίοδο 1/1 – 30/6/2022: 4.8 εκ.) ενώ, τα καθαρά κέρδη ανήλθαν σε ποσό ευρώ 5.3 εκ. (για την περίοδο 1/1 – 30/6/2022: 4.7 εκ.).

Στοιχεία ενοποιημένων αποτελεσμάτων Ομίλου και Εταιρείας για την χρήση 1/1 – 30/6/2023 και 1/1 – 30/6/2022:

	Ο Όμιλος		
	1/1-30/6/2023	1/1-30/6/2022	2023/2022
Σύνολο Εσόδων	11,802	9,238	1.28
Λειτουργικά κέρδη	17,127	14,308	1.20
Κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων/απομειώσεων EBITDA (*)	17,255	14,395	1.20
Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (Adjusted EBITDA) (*)	8,649	6,983	1.24
Κέρδη προ φόρων PBT (*)	14,509	13,522	1.07
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) (*)	4,526	4,975	0.91
Καθαρά κέρδη μετά από φόρους ιδιοκτητών μητρικής	13,391	13,061	1.03

	Η Εταιρεία		
	1/1-30/6/2023	1/1-30/6/2022	2023/2022
Σύνολο Εσόδων	3,736	3,552	1.05
Λειτουργικά κέρδη	7,194	4,998	1.44
Κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων/απομειώσεων EBITDA (*)	7,308	5,084	1.44
Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (Adjusted EBITDA) (*)	2,072	2,389	0.87
Κέρδη προ φόρων PBT (*)	5,678	4,776	1.19
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) (*)	(222)	1,314	-
Καθαρά κέρδη μετά από φόρους ιδιοκτητών μητρικής	5,286	4,684	1.13

(*) Οι επιλεγμένοι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης ορίζονται στην ενότητα 9.

Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) και τα Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (Adjusted EBITDA) της περυσινής περιόδου έχουν προσαρμοστεί ώστε να καταστούν ομοειδή και συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα κονδύλια της τρέχουσας χρήσης όπου έχει ληφθεί υπόψιν και το μη ταμειακό έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών.

Σημειώνουμε ότι, το σύνολο των ενοποιημένων ιδίων κεφαλαίων την 30/6/2023 ανέρχεται σε ποσό ευρώ 225.0 εκ. (31/12/2022: 210.9 εκ.).

4. Βασικοί αριθμοδείκτες ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων Ομίλου και Εταιρείας

Στην ενότητα αυτή εκθέτουμε βασικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες, όπως έχουν οριστεί από την Εταιρεία, που αφορούν την οικονομική διάρθρωση και την αποδοτικότητα του Ομίλου και της Εταιρείας, σύμφωνα με τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Οικονομική Έκθεση του Ομίλου και της Εταιρείας, για την περίοδο 1/1 έως 30/6/2023 και την χρήση 1/1 έως 31/12/2022.

Δείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης:

	Ο Όμιλος	
	30/6/2023	31/12/2022
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	20,251	19,958
Σύνολο Ενεργητικού	382,291	344,315
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού / Σύνολο Ενεργητικού	5.30%	5.80%

	Η Εταιρεία	
	30/6/2023	31/12/2022
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	8,465	14,697
Σύνολο Ενεργητικού	340,710	315,095
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού / Σύνολο Ενεργητικού	2.48%	4.66%

	Ο Όμιλος	
	30/6/2023	31/12/2022
Σύνολο Υποχρεώσεων	157,277	133,421
Συνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	382,291	344,315
Σύνολο Υποχρεώσεων / Συνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	41.14%	38.75%

	Η Εταιρεία	
	30/6/2023	31/12/2022
Σύνολο Υποχρεώσεων	135,466	115,866
Συνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	340,710	315,095
Σύνολο Υποχρεώσεων / Συνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	39.76%	36.77%

	Ο Όμιλος	
	30/6/2023	31/12/2022
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	225,014	210,894
Συνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	382,291	344,315
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων / Συνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	58.86%	61.25%

	Η Εταιρεία	
	30/6/2023	31/12/2022
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	205,243	199,229
Συνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	340,710	315,095
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων / Συνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	60.24%	63.23%

	Ο Όμιλος	
	30/6/2023	31/12/2022
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	20,251	19,958
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	11,785	5,813
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)	171.84%	343.33%

	Η Εταιρεία	
	30/6/2023	31/12/2022
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	8,465	14,697
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	6,162	4,370
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)	137.38%	336.32%

Δείκτες Απόδοσης και Αποδοτικότητας:

	Ο Όμιλος	
	1/1-30/6/2023	1/1-30/6/2022
Κέρδη εκμετάλλευσης	17,127	14,308
Σύνολο Εσόδων	11,802	9,238
Κέρδη εκμετάλλευσης / Σύνολο Εσόδων	145.12%	154.88%

	Η Εταιρεία	
	1/1-30/6/2023	1/1-30/6/2022
Κέρδη εκμετάλλευσης	7,194	4,998
Σύνολο Εσόδων	3,736	3,552
Κέρδη εκμετάλλευσης / Σύνολο Εσόδων	192.56%	140.71%

	Ο Όμιλος	
	1/1-30/6/2023	1/1-30/6/2022
Κέρδη προ φόρων	14,509	13,522
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	225,014	196,087
Κέρδη προ φόρων / Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	6.45%	6.90%

	Η Εταιρεία	
	1/1-30/6/2023	1/1-30/6/2022
Κέρδη προ φόρων	5,678	4,776
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	205,243	187,205
Κέρδη προ φόρων / Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	2.77%	2.55%

	Ο Όμιλος	
	30/6/2023	31/12/2022
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio) (*)	171.84%	343.33%
Δείκτης Μόχλευσης (*)	31.21%	28.69%
Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value) (*)	225,0 εκ.	210,9 εκ.
Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value) (*)	329,9 εκ.	288,8 εκ.
Δείκτης Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Loan To Value) (*)	40.51%	39.24%

	Η Εταιρεία	
	30/6/2023	31/12/2022
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio) (*)	137.38%	336.32%
Δείκτης Μόχλευσης (*)	37.12%	34.94%
Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value) (*)	205,2 εκ.	199,2 εκ.
Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value) (*)	126,6 εκ.	98,7 εκ.
Δείκτης Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Loan To Value) (*)	103.59%	114.81%

(*) Οι επιλεγμένοι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης ορίζονται στην ενότητα 9.

Σημειώνεται ότι στο δείκτη Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value) δεν έχει ληφθεί υπόψιν περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης γης ποσού ευρώ 14.4 εκ. (31/12/2022: 15 εκ.) και προκαταβολές για απόκτηση επενδυτικών ακινήτων ποσού ευρώ 372 χιλ. (31/12/2022: 223 χιλ.) τα οποία περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα. Ο υπολογισμός του δείκτη περιλαμβάνεται στην ενότητα 9.

Οι ανωτέρω δείκτες καθορίζονται από την Εταιρεία και δεν ορίζονται από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).

5. Πορεία εργασιών – Σημαντικά γεγονότα

Την περίοδο από 1/1/2023 έως 30/6/2023 πραγματοποιήθηκαν οι παρακάτω μεταβολές μετοχικού κεφαλαίου στη μητρική εταιρεία και τις θυγατρικές της:

A. TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Την 24^η Μαΐου 2023, κατά τη συνεδρίαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρείας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με εισφορά ακινήτου (η Έκθεση Εκτίμησης του ακινήτου, σύμφωνα με το άρθρο 17 του ν. 4548/2018, δημοσιεύτηκε στο ΓΕΜΗ με αριθμό Πρωτοκόλλου 2972006/01.06.2023) κατά το ποσό των ευρώ έξι εκατομμυρίων τριών χιλιάδων εκατόν οκτώ και ογδόντα λεπτών (6,003,108.80 ευρώ), με την έκδοση 3,751,943 νέων κοινών ονομαστικών μετά δικαιώματος ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ και εξήντα λεπτών (1.60 ευρώ) εκάστης και τιμή διάθεσης 2.13222 ευρώ εκάστης και η αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας. Η διαφορά των 0.53222 ευρώ ανά μετοχή, μεταξύ της τιμής υπέρ το άρτιο και της ονομαστικής αξίας κάθε μετοχής, συνολικού ύψους ενός εκατομμυρίου εννιακοσίων ενενήντα έξι χιλιάδων οκτακοσίων πενήντα εννέα και δέκα λεπτών (1,996,859.10 ευρώ) καταβλήθηκε σύμφωνα με τον νόμο σε πίστωση του λογαριασμού «ΕΙΔΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ ΜΕΤΟΧΩΝ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ». Το συνολικό ποσό της αύξησης των επτά εκατομμυρίων εννιακοσίων ενενήντα εννέα χιλιάδων εννιακοσίων εξήντα επτά και ενενήντα λεπτών (7,999,967.90 ευρώ) καλύφθηκε μέσω της εισφοράς του ακινήτου εκτιμηθείσας αξίας €8.054.478 της μετόχου «ΑΥΤΟHELLAS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ

ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία ολοκληρώθηκε την 30/06/2023 με τη μεταβίβαση του ακινήτου στην Εταιρεία.

Η τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς με την υπ' αριθμ. 1/1901/16.6.2023 απόφαση της Εκτελεστικής της Επιτροπής, σύμφωνα με το άρθρο 21 παρ. 5 του Ν.2778/1999.

Μετά την παραπάνω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, που καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 20.06.2023 (Κ.Α.Κ. 3656710), εκδοθείσας προς τούτο της με αριθμό 2979243/20.06.2023 ανακοίνωσης της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, το μετοχικό κεφάλαιο της παραπάνω εταιρείας ανέρχεται εκατόν σαράντα τέσσερα εκατομμύρια οκτακόσιες είκοσι πέντε χιλιάδες έντεκα και είκοσι λεπτά (144,825,011.20 ευρώ), διαιρεμένο σε ενενήντα εκατομμύρια πεντακόσιες δεκαπέντε χιλιάδες εξακόσιες τριάντα δυο (90,515,632) κοινές μετά ψήφου ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας ευρώ ενός και εξήντα λεπτών (1.60 ευρώ) εκάστη.

Με την από 18.07.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας πιστοποιήθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας σύμφωνα με την από 24/05/2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων με εισφορά σε είδος, ποσού ύψους έξι εκατομμυρίων τριών χιλιάδων εκατόν οκτώ Ευρώ και ογδόντα λεπτών (6,003,108.80 ευρώ), με την έκδοση τριών εκατομμυρίων επτακοσίων πενήντα μιας χιλιάδων εννιακοσίων σαράντα τριών (3,751,943) νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ και εξήντα λεπτών (1.60 ευρώ), σύμφωνα με το άρθρο 20 παρ. 8 του ν. 4548/2018, την υπ' αριθμ. 22.340/30.06.2023 Συμβολαιογραφική πράξη μεταβίβασης ακινήτου της Μαρίας Τσαγγάρη του Παναγιώτη και την υπ' αριθμ. 16.222/17.07.2023 πράξη καταχώρησης στο Κτηματολογικό Γραφείο Αττικής Υποκατάστημα Ελευσίνας. Η απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου δεν έχει λάβει ακόμη αριθμό καταχώρησης στο Γ.Ε.ΜΗ.

B. POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

1) Δυνάμει απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της POLIKENCO Α.Ε. της 15^{ης} Μαρτίου 2023 πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας αυτής, κατά το ποσό ευρώ των διακοσίων είκοσι χιλιάδων (220,000) με καταβολή μετρητών, και την έκδοση δύο χιλιάδων διακοσίων (2,200) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας ποσό ευρώ εκατό (100.00) εκάστη.

Μετά την παραπάνω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, που καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 28/03/2023 (Κ.Α.Κ. 3529879), εκδοθείσας προς τούτο της με αριθμό 2923507/28/03/2023 ανακοίνωσης της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, το μετοχικό κεφάλαιο της παραπάνω εταιρείας ανέρχεται σε ποσό ευρώ δύο εκατομμύρια επτακόσιες δέκα τέσσερις χιλιάδες εξακόσια (2,714,600.00) διαιρούμενο σε είκοσι επτά χιλιάδες εκατόν σαράντα έξι (27,146) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό (100.00) ευρώ εκάστη.

Την 05/04/2023 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κ.Α.Κ. 3543281, το από 29/03/2023 Πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου με το οποίο πιστοποιήθηκε η ολική καταβολή της

αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου ύψους 220,000 ευρώ, εκδοθείσας προς τούτο της με αριθμό 2929187/06.04.2023 ανακοίνωσης της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών.

2) Δυνάμει απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της POLIKENCO A.E. της 30^{ης} Μαρτίου 2023 πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας αυτής, κατά το ποσό ευρώ των δύο εκατομμυρίων ευρώ (2,000,000.00) με καταβολή μετρητών, και την έκδοση είκοσι χιλιάδων (20,000) νέων μετοχών ονομαστικής αξίας ποσού ευρώ εκατό (100.00) εκάστη.

Μετά την παραπάνω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, που καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 25/04/2023 (Κ.Α.Κ. 3562008), εκδοθείσας προς τούτο της με αριθμό 2936928/25.04.2023 ανακοίνωσης της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, το μετοχικό κεφάλαιο της παραπάνω εταιρείας ανέρχεται σε ποσό ευρώ τέσσερα εκατομμύρια επτακόσιες δέκα τέσσερις χιλιάδες εξακόσια (4,714,600.00) διαιρούμενο σε σαράντα επτά χιλιάδες εκατόν σαράντα έξι (47,146) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ποσού ευρώ εκατό (100.00) εκάστη.

Με την από 20/6/2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας – δεδομένου ότι **(α)** στους μετόχους χορηγήθηκε δικαίωμα προτίμησης στο ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο μετοχικό κεφάλαιο, σύμφωνα με το νόμο και το άρθρο 7 παρ. 3 επ. του καταστατικού, ενώ σύμφωνα με την τότε μετοχική σύνθεση της Εταιρείας, οι μέτοχοι της εταιρείας ήταν δύο με ίσα ποσοστά συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο ανερχόμενα σε 50% έκαστος · συνεπώς, κάθε μέτοχος είχε δικαίωμα προτίμησης στο 50% του ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, ήτοι ποσού ευρώ ενός εκατομμυρίου (1,000,000) με ανάληψη δέκα χιλιάδων (10,000) νέων μετοχών ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (100) εκάστης, **(β)** η μέτοχος TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ άσκησε το δικαίωμά της προτίμησης ανήμερα της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, ήτοι στις 30/3/2023 και προέβη στην καταβολή αυτού την 31/3/2023, **(γ)** η (πρώην) μέτοχος, TEN BRINKE HELLAS M.A.E., επιφυλάχθηκε διατηρώντας το δικαίωμα άσκησης του δικαιώματός της εντός των τιθέμενων προθεσμιών, ήτοι εντός εκατόν δέκα (110) ημερολογιακών ημερών από την καταχώρηση της απόφασης στο ΓΕΜΗ, **(δ)** η απόφαση καταχωρίστηκε στο ΓΕΜΗ την 25/04/2023 (λαμβάνοντας Αρ. Πρωτ. 2936928 και ΚΑΚ 3562008), συνεπώς δήλη ημέρα για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης ήταν η 13η Αυγούστου 2023, **(ε)** η TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, δυνάμει του από 29/5/2023 συμφωνητικού αγοραπωλησίας των μετοχών της έτερης μετόχου, TEN BRINKE HELLAS M.A.E., απέκτησε και το δικαίωμά της προτίμησης στο νέο μετοχικό κεφάλαιο, **(στ)** η TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ με την από 19/6/2023 επιστολή της προς το Διοικητικό Συμβούλιο της POLIKENCO, γνωστοποίησε ότι δεν επιθυμεί να κάνει χρήση του δικαιώματος προτίμησης ούτε να αναλάβει τις μη καλυφθείσες μετοχές, **(ζ)** σύμφωνα με την ως άνω από 30/03/2023 απόφασης της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρείας, προβλέφθηκε ότι στην περίπτωση που δεν αναληφθούν οι μετοχές με άσκηση του δικαιώματος προτίμησης ή από τους υπόλοιπους μετόχους, τότε το Διοικητικό Συμβούλιο θα προβεί σε πιστοποίηση των ήδη κεκαλυμμένων μετοχών και τροποποίηση του καταστατικού με τη σχετική προσαρμογή του άρθρου 5 για το μετοχικό κεφάλαιο, μειώνοντας το κεφάλαιο κατά το ποσό που δεν καλύφθηκε, σύμφωνα με το νόμο (άρθρο 28,

N. 4548/2018) – το Διοικητικό Συμβούλιο προέβη σε πιστοποίηση της μερικής κάλυψης του ποσού της αύξησης του κεφαλαίου, ήτοι πιστοποιήθηκε η κάλυψη των δέκα χιλιάδων (10,000) νέων μετοχών ονομαστικής αξίας ποσού αυρώ εκατό (100) εκάστης ποσού ύψους ενός εκατομμυρίου ευρώ (1,000,000) από την TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ και αποφασίστηκε η σχετική προσαρμογή του καταστατικού. Η απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου δεν έχει λάβει ακόμη αριθμό καταχώρησης στο Γ.Ε.ΜΗ.

Δυνάμει των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε ποσό ευρώ τρία εκατομμύρια επτακόσιες δεκατέσσερις χιλιάδες εξακόσια (3,714,600.00) διαιρούμενο σε τριάντα επτά χιλιάδες εκατόν σαράντα έξι (37,146) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (100.00) εκάστη.

Η μητρική Εταιρεία δε διαθέτει υποκαταστήματα.

6. Προγράμματα stock awards (Προγράμματα επιβράβευσης)

Μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας συμμετέχουν σε Πρόγραμμα Παροχής Δικαιωμάτων Προαίρεσης Αγοράς Μετοχών της εταιρείας FOURLIS A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας FOURLIS A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ της 22ης Ιουλίου 2021, στο πλαίσιο του Προγράμματος Παροχής Δικαιωμάτων Προαίρεσης Αγοράς Μετοχών, ενέκρινε τη διάθεση κατά μέγιστο 1,600,000 δικαιωμάτων της μίας μετοχής, ήτοι 3.07% του αριθμού των μετοχών στο ΧΑ και την παροχή εξουσιοδότησεως στο Διοικητικό Συμβούλιο για τη ρύθμιση των διαδικαστικών θεμάτων και λεπτομερειών. Η τιμή διάθεσης των ως άνω μετοχών είναι η ονομαστική αξία της μετοχής την ημέρα της απόφασης της Γενικής Συνέλευσης στο πρόγραμμα. Το πρόγραμμα θα υλοποιηθεί σε μία σειρά. Η διάρκεια του Προγράμματος είναι έως το έτος 2028, υπό την έννοια ότι τα δικαιώματα που θα χορηγηθούν στους δικαιούχους του Προγράμματος με ημερομηνία παραχώρησης την 22/11/2021, δύνανται να ασκηθούν από 24/11/2024 έως 15/12/2028.

Επιπρόσθετα, η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 30/6/2022, αποφάσισε τη θέσπιση Προγράμματος δωρεάν διάθεσης κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών σε εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και σε Διευθυντικά και λοιπά επιλεγμένα Στελέχη της Εταιρείας.

Η ίδια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τετραετές Πρόγραμμα Μακροχρόνιας Επιβράβευσης για εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, Διευθυντικά και λοιπά επιλεγμένα Στελέχη της Εταιρείας (εφεξής οι «Δικαιούχοι»), με τη μορφή χορήγησης δωρεάν κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών στους Δικαιούχους για την επίτευξη συγκεκριμένων στόχων και εφόσον ολοκληρωθεί η εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Επειδή ο αριθμός των εν λόγω μετοχών θα καθοριστεί από το Διοικητικό Συμβούλιο και εφόσον έχουν επιτευχθεί οι στόχοι του Προγράμματος, δεν είναι εφικτός, επί του παρόντος ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των δικαιωμάτων δωρεάν διάθεσης μετοχών και συνεπώς δεν υπήρξε επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της 30/6/2023.

Με την από 31/7/2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η αναπροσαρμογή του Προγράμματος Παραχώρησης Μετοχών που αποφάσισε η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 30/6/2022 και αναθεώρησε/ επικαιροποίησε η από 20/1/2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ως εξής:

- Με αντικατάσταση του ισχύοντος μέχρι σήμερα Α. «Προγράμματος Εφάπαξ επιβράβευσης για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών», από το «Πρόγραμμα Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών ("FOUNDERS'S GRANT"), ως Εφάπαξ Επιβράβευση Εισαγωγής της εταιρείας στο Χρηματιστήριο».

Το ισχύον πρόγραμμα προσδιόρισε τον ανώτατο αριθμό των προς διάθεση μετοχών σε 1% του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας, κατά την ημερομηνία της απόφασης της ΓΣ της 31/7/2023, τις κατηγορίες των δικαιούχων αυτών, το ποσοστό διάθεσης των μετοχών καθώς και ότι α) η διάθεση προς τους δικαιούχους (όπως αυτοί θα προσδιορισθούν κατόπιν απόφασης του ΔΣ και σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών) και β) ο αριθμός των μετοχών, που θα διατίθεται σε έκαστο αυτών, θα πραγματοποιηθεί ταυτόχρονα με την εισαγωγή των μετοχών στο Χρηματιστήριο (ΙΡΟ).

- ακύρωση του Β. Προγράμματος Μακροχρόνιας Επιβράβευσης.

7. Πληροφορίες για την προβλεπόμενη εξέλιξη του Ομίλου (β' εξάμηνο 2023)

Η Διοίκηση του Ομίλου λαμβάνοντας υπόψη τις νέες προσθήκες ακινήτων στο χαρτοφυλάκιο της που συντελέστηκαν στις 30/6/2023 παράλληλα με την έως τώρα ενεργή διαχείριση των μισθώσεων σε υφιστάμενα ακίνητα και σύναψης μισθωτικών συμβάσεων με υψηλότερα ανταλλάγματα, εκτιμά ότι το δεύτερο εξάμηνο θα είναι βελτιωμένο ως προς τα οικονομικά αποτελέσματα έναντι του πρώτου εξαμήνου. Παράλληλα, η ενεργοποίηση του μέσου αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου θα επηρεάσει σε σημαντικό βαθμό τις αρνητικές επιπτώσεις που προκαλεί η σημαντική αύξηση του κόστους χρήματος.

Όσον αφορά τις εξελίξεις στην Ουκρανία, ο Όμιλος δηλώνει ότι δεν έχει θυγατρικές, μητρική ή συνδεδεμένες εταιρείες με έδρα τη Ρωσία ή την Ουκρανία, ούτε σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη από την Ρωσία ή την Ουκρανία. Επίσης, ο Όμιλος δηλώνει ότι δεν έχει σημαντικούς πελάτες ή προμηθευτές ή υπεργολάβους ή συνεργάτες από τη Ρωσία ή την Ουκρανία, ούτε διατηρεί αποθηκευτικούς χώρους με εμπορεύματα στις χώρες Ρωσία ή Ουκρανία. Ο Όμιλος δηλώνει ότι δε διατηρεί λογαριασμούς ούτε έχει δάνεια με Ρώσικες Τράπεζες. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και είναι έτοιμη να λάβει όλα τα απαιτούμενα μέτρα για την αντιμετώπιση τυχόν συνεπειών στις λειτουργικές της δραστηριότητες.

Τα κρίσιμα θέματα που παραμένουν στην πρώτη γραμμή του ενδιαφέροντος και έκριναν την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας είναι οι πληθωριστικές πιέσεις σε συνδυασμό με την αύξηση επιτοκίων που μείωσαν τη ζήτηση και την καταναλωτική δύναμη. Η συνεισφορά του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF) εκτιμάται ότι θα είναι σημαντική τα επόμενα χρόνια ενισχύοντας τις ελληνικές

τράπεζες και ευρύτερα την ελληνική οικονομία.

Οι εκτιμήσεις για τη βελτίωση των οικονομικών στοιχείων του Ομίλου κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2023, έχουν άμεση εξάρτηση από τις εξελίξεις στο οικονομικό και πολιτικό περιβάλλον ιδιαίτερα στην Ελλάδα, από όπου εξακολουθεί να προέρχεται το μεγαλύτερο μέρος των εσόδων (70%) α' εξάμηνο 2023.

Ο Όμιλος συνεχίζει να υλοποιεί το επενδυτικό του πρόγραμμα σε όλους τους κλάδους που δραστηριοποιείται, κυρίως στις επενδύσεις ακινήτων και διαχείρισης εμπορικών κέντρων όπου εκτιμάται ότι υπάρχουν περιθώρια επέκτασης στις παρούσες συνθήκες.

Την 7/7/2023 ανακοινώθηκε η απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων την 24/5/2023, κατά την οποία αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, κατά το ποσό 6,003,108.80 ευρώ με εισφορά σε είδος και έκδοση 3,751,943 νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, με ονομαστική αξία εκάστης 1.60 ευρώ και τιμή διάθεσης 2.13222 ευρώ εκάστη (Κ.Α.Κ 3656710). Η διαφορά των 0.53222 ευρώ ανά μετοχή, μεταξύ της τιμής υπέρ το άρτιο και της ονομαστικής αξίας κάθε μετοχής, συνολικού ύψους ενός εκατομμυρίου εννιακοσίων ενενήντα έξι χιλιάδων οκτακοσίων πενήντα εννέα ευρώ και δέκα λεπτών (1,996,859.10 ευρώ) καταβάλλεται σύμφωνα με τον νόμο, σε πίστωση του λογαριασμού «ΕΙΔΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ ΜΕΤΟΧΩΝ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ».

Η ως άνω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου καλύφθηκε αποκλειστικά από την «AUTOHELLAS» μέσω εισφοράς σε είδος, ακινήτου και συγκεκριμένα εισφοράς οικοπέδου 45,408.04 τ.μ. εντός Επιχειρηματικού Πάρκου στην περιοχή Βαμβακιάς του Δήμου Ελευσίνας μετά του επ' αυτού συγκροτήματος επαγγελματικών κτηρίων και εμπορικών αποθηκών, επιφανείας 16,655 τ.μ. Μετά και την ολοκλήρωση της ως άνω αύξησης, κατόπιν της σχετικής αδείας της Εκτελεστικής Επιτροπής της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η «AUTOHELLAS» συμμετέχει πλέον στο μετοχικό κεφάλαιο της «Εταιρείας» σε ποσοστό 11.92% ενώ η «FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ», είτε άμεσα είτε έμμεσα μέσω θυγατρικών της, συμμετέχει με 88.08%.

Το ακίνητο που εισέφερε η «AUTOHELLAS» ενισχύει περαιτέρω το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της θυγατρικής Εταιρείας TRADE ESTATE ΑΕΑΑΠ, η αξία του οποίου σήμερα ανέρχεται σε 330 εκ. ευρώ περίπου. Επί του συγκεκριμένου οικοπέδου θα αναπτύξει σύγχρονο κέντρο Logistics. Σκοπός της στρατηγικής συνεργασίας εκτός από την ανωτέρω μετοχική συμμετοχή της «AUTOHELLAS» στην θυγατρικής Εταιρείας TRADE ESTATE ΑΕΑΑΠ, είναι η περαιτέρω ανάπτυξη της συνεργασίας των δύο εταιρειών, ιδίως σε πρώτη φάση σε παροχή Υπηρεσιών Κινητικότητας (Mobility Services) Ενοικιάσεις Αυτοκινήτων, Ενοικιάσεις Επαγγελματικών Οχημάτων (Van), Υπηρεσίες Car Sharing, Υπηρεσίες Van Sharing, Υπηρεσίες Αντικατάστασης Οχημάτων καθώς και Ανάπτυξη Υποδομών και Υπηρεσιών Φόρτισης Ηλεκτρικών Οχημάτων. Η στρατηγική αυτή συνεργασία θα πολλαπλασιάσει τις συνέργειες μεταξύ των δύο Ομίλων με ιδιαίτερα αυξημένα αναπτυξιακή δυναμική.

Επίσης την 29/5/2023 υπεγράφη ιδιωτικό συμφωνητικό απόκτησης του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, εταιρεία η οποία δραστηριοποιείται στην αγορά ή απόκτηση ακινήτων, κατασκευή, ανακαίνιση και εκμετάλλευση των εμπορικών κτιρίων και ακινήτων τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα.

Τα εμπορικά πάρκα αποτελούν σήμερα την ισχυρότερη τάση στις νέες αναπτύξεις λιανικού εμπορίου παγκοσμίως, καθώς οι καταναλωτές έχοντας στη διάθεσή τους λιγότερο διαθέσιμο χρόνο αλλά και στη μετά Covid εποχή θα αναζητούν συνεχώς εύκολη, ασφαλή και άμεση πρόσβαση σε αγορές και υπηρεσίες. Σκοπός της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ είναι να δραστηριοποιηθεί αμιγώς σε ακίνητα λιανικής αγοράς μεγάλης επιφάνειας («Big Boxes») και υποδομών ηλεκτρονικού εμπορίου, μέσω της απόκτησης νέων ακινήτων και εκτός Ομίλου, δημιουργώντας ένα χαρτοφυλάκιο υψηλής ποιότητας και απόδοσης.

Η «Ακεραιότητα», ο «Αλληλοσεβασμός» και η «Αποτελεσματικότητα», αποτελούν τις αξίες μέσω των οποίων ο Όμιλος επιδιώκει να επιτυγχάνει τους στόχους του.

8. Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει ο Όμιλος

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την Οικονομική Διεύθυνση με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Οικονομική Διεύθυνση προσδιορίζει, εκτιμά και αντισταθμίζει τους κινδύνους. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει γραπτές οδηγίες και κατευθύνσεις για τη γενική διαχείριση των κινδύνων καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων.

Ο Όμιλος έχει υιοθετήσει την μεθοδολογία "Enterprise Risk Management" (ERM) η οποία διευκολύνει και επιτρέπει στην οργάνωση τον εντοπισμό, την αξιολόγηση και τη διαχείριση κινδύνων μέσω μιας δομημένης προσέγγισης. Η μεθοδολογία βασίζεται στο πλαίσιο COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) ERM, το οποίο παρέχει κατευθύνσεις για τον τρόπο ενσωμάτωσης πρακτικών ERM και αποτυπώνει τις αρχές εφαρμογής τους. Στο πλαίσιο αυτό εντοπίστηκαν και αξιολογήθηκαν κίνδυνοι οι οποίοι καταγράφηκαν στο αρχείο τήρησης κινδύνων (Risk Register) της Εταιρείας.

Οι Παράγοντες Κινδύνου που αφορούν ειδικά την Εταιρεία ή/και τον Όμιλο και που ενδέχεται να επηρεάσουν τις δραστηριότητες, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις προοπτικές της, συνοψίζονται ως ακολούθως:

8.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με Μακροοικονομικές Συνθήκες και Συνθήκες Αγοράς Ακινήτων

- Μία παρατεταμένη οικονομική ύφεση, τόσο στην Ελλάδα όσο και σε άλλες χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος, ως συνέπεια επίδρασης γεγονότων όπως για παράδειγμα η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19 ή άλλων μακροοικονομικών και γεωπολιτικών εξελίξεων, η οποία θα οδηγούσε σε μείωση των εσόδων από μισθώματα ή στη μείωση των εύλογων αξιών των ακινήτων του Ομίλου, θα μπορούσε να έχει ουσιαστική δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση του Ομίλου.

- Οι αξίες των ακινήτων του Ομίλου υπόκεινται σε απρόβλεπτες διακυμάνσεις των οικονομικών συνθηκών και των συνθηκών της αγοράς ακινήτων. Τυχόν σημαντικές αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύνανται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση του Ομίλου.

8.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Δραστηριότητα του Ομίλου

- Τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών με όρους δυσμενέστερους για τον Όμιλο, ιδίως στην περίπτωση των κυριότερων μισθωτών (σε επίπεδο Ετησιοποιημένου Μισθώματος), ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων του Ομίλου.
- Η διεύρυνση του χαρτοφυλακίου του Ομίλου ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες ως προς την απόκτηση ή/και την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων. Τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέλιξη ή/και εξέταση, ο Όμιλος να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη με ενδεχόμενο να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου.
- Η αποτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας ενέχει υποκειμενικότητα, είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων και παρουσιάζει διακυμάνσεις. Ως εκ τούτου, ενδεχόμενες σημαντικές αρνητικές μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου στο μέλλον θα επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.
- Σεισμοί, φυσικές καταστροφές, ταραχές, τρομοκρατικές επιθέσεις ή πόλεμοι καθώς και πανδημίες ή μεταδοτικές ασθένειες μπορεί να επηρεάσουν δυσμενώς τη δραστηριότητα του Ομίλου. Επιπλέον, ο Όμιλος ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα για τα οποία δεν δύνανται να ασφαλιστεί ή για τα οποία η ασφαλιστική κάλυψη προβλέπει περιορισμό της αποζημίωσης ή ακόμη και ολική εξαίρεση. Τέτοια γεγονότα δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου.
- Ο Όμιλος ενδέχεται μελλοντικά να βρεθεί αντιμέτωπος με πιθανές αξιώσεις στο πλαίσιο της ανάπτυξης, ανέγερσης και ανακαίνισης των ακινήτων του, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις ενδέχεται να εξαρτάται από την εκπλήρωση υποχρεώσεων τρίτων εργολάβων. Τα παραπάνω ενδέχεται να οδηγήσουν σε αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου.
- Σε περίπτωση που ο Όμιλος αναγκαστεί να προβεί σε πωλήσεις ακινήτων λόγω ενδεχόμενης περιορισμένης ρευστότητας ή/και αδυναμίας δημιουργίας θετικών ταμειακών ροών από τις λειτουργικές δραστηριότητες του Ομίλου, ενδέχεται να μην είναι σε θέση να προβεί στην πώληση αυτών ή να μην είναι σε θέση να τα διαθέσει σε ευνοϊκούς όρους. Ως εκ τούτου, τα παραπάνω

δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου.

8.3 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Χρηματοδότηση των Δραστηριοτήτων του Ομίλου

- Η χρήση μόχλευσης ενδέχεται να αυξήσει τον πιστωτικό και επιτοκιακό κίνδυνο του Ομίλου, οι οποίοι δύνανται να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου. Επιπλέον, ενδεχόμενη μη συμμόρφωση των εταιρειών του Ομίλου με περιοριστικές ρήτρες (covenants) και άλλες διατάξεις σε υφιστάμενες ή μελλοντικές συμβάσεις χρηματοδότησής τους θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε σταυροειδή αθέτηση υποχρεώσεων (cross-default) των χρηματοδοτικών συμβάσεων.

8.4 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Φορολογία, το Νομικό και Κανονιστικό Καθεστώς

- Τυχόν μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία ή/και σε θέσεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής σχετικά με την εφαρμογή ή την ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας, ιδίως εάν εφαρμόζονται αναδρομικά, θα μπορούσαν να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στο υφιστάμενο επιχειρηματικό μοντέλο και σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα, την επιχειρηματική δραστηριότητα και την οικονομική κατάσταση του Ομίλου.
- Η Εταιρεία υπόκειται σε σύνθετη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων ειδικών νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που αφορούν τις ΑΕΕΑΠ, τη νομοθεσία που εφαρμόζεται στους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων και στην εποπτεία των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών. Τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του ως άνω θεσμικού πλαισίου ή/και τυχόν μελλοντικά σφάλματα συμμόρφωσης της Εταιρείας ως αποτέλεσμα ανεπαρκών ή άλλως αναποτελεσματικών διαδικασιών, λόγω, μεταξύ άλλων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλών ερμηνειών ή είναι υπό διαμόρφωση ή εξαιτίας μιας μεταβολής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.
- Ως αποτέλεσμα των εφαρμοστέων νόμων και κανόνων για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, ο Όμιλος ενδέχεται να επωμισθεί υποχρεώσεις ή να υποβληθεί σε αυξημένο κόστος ή περιορισμούς σχετικά με τη χρήση ή τη διάθεση των ακινήτων του, γεγονός το οποίο ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

8.5 Σημαντικές Επίδικες Υποθέσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες υποθέσεις που η έκβασή τους μπορεί να έχει σημαντικές επιπτώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου ή της Εταιρείας της περιόδου από 1/1 - 30/6/2023.

9. Επιλεγμένοι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης

Η TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ παρουσιάζει συγκεκριμένους Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης («Alternative Performance Measures», βάσει των ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures της 5/10/2015) οι οποίοι δεν ορίζονται από τα ΔΠΧΑ, που απορρέουν από τις οικονομικές της καταστάσεις.

Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (ΕΔΜΑ), οι οποίοι δεν ορίζονται από τα ΔΠΧΑ, που απορρέουν από τις οικονομικές της καταστάσεις, χρησιμοποιούνται ώστε η Διοίκηση της Εταιρείας να παρακολουθεί την απόδοση των λειτουργικών δραστηριοτήτων της και να αποτελούν χρήσιμη πληροφόρηση για την αξιολόγηση και για τη σύγκριση της λειτουργικής και οικονομικής της απόδοσης με λοιπές εταιρείες του κλάδου επενδύσεων ακίνητης περιουσίας.

Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (ΕΔΜΑ) λαμβάνονται υπόψη σε συνδυασμό με τα οικονομικά αποτελέσματα που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και σε καμία περίπτωση δεν τα αντικαθιστούν.

Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης (ΕΔΜΑ), υπολογίστηκαν με βάση τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που περιέχονται στην Οικονομική Κατάσταση.

Ακολουθεί αναλυτική παρουσίαση των δεικτών αυτών, καθώς και του τρόπου υπολογισμού τους.

I. Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης επί της Ενοποιημένης Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)

Ο δείκτης ορίζεται ως το σύνολο του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού προς το Σύνολο των Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων.

	Ο Όμιλος	
	30/6/2023	31/12/2022
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	20,251	19,958
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	11,785	5,813
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)	171.84%	343.33%

	Η Εταιρεία	
	30/6/2023	31/12/2022
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	8,465	14,697
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	6,162	4,370
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)	137.38%	336.32%

Δείκτης Μόχλευσης

Ο δείκτης ορίζεται ως ο Συνολικός Δανεισμός (Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις πλέον Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις για Κεφάλαιο Κίνησης μείον ταμειακά διαθέσιμα) προς το Σύνολο Ενεργητικού.

	Ο Όμιλος	
	30/6/2023	31/12/2022
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	129,115	111,283
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	2,033	2,033
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης	2,500	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	14,347	14,524
Σύνολο Ενεργητικού	382,291	344,315
Δείκτης Μόχλευσης	31.21%	28.69%

	Η Εταιρεία	
	30/6/2023	31/12/2022
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	129,115	111,283
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	2,033	2,033
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	4,664	3,211
Σύνολο Ενεργητικού	340,710	315,095
Δείκτης Μόχλευσης	37.12%	34.94%

Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value)

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value ή NAV) ορίζεται το Σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων.

	Ο Όμιλος	
	30/6/2023	31/12/2022
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	225,014	210,894
Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value)	225,014	210,894

	Η Εταιρεία	
	30/6/2023	31/12/2022
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	205,243	199,229
Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value)	205,243	199,229

Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value)

Ως Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value ή GAV) ορίζεται ως η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα μείον δικαίωμα χρήσης γης μείον προκαταβολές επενδυτικών ακινήτων.

	Ο Όμιλος	
	30/6/2023	31/12/2022
Επενδύσεις σε ακίνητα	344,718	303,612
Δικαίωμα χρήσης γης	14,446	14,627
Προκαταβολές επενδυτικών ακινήτων	372	223
Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value)	329,900	288,762

	Η Εταιρεία	
	30/6/2023	31/12/2022
Επενδύσεις σε ακίνητα	126,972	98,923
Προκαταβολές επενδυτικών ακινήτων	372	223
Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value)	126,600	98,700

Δείκτης Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Loan To Value)

Ως Δείκτης Δανεισμού προς Αξία Χαρτοφυλακίου ακινήτων (Loan to Value ή LTV), ορίζεται το Σύνολο του Δανεισμού (Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις πλέον Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις για Κεφάλαιο Κίνησης) προς την εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου, όπως έχει προσδιοριστεί από τους ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές ακινήτων.

	Ο Όμιλος	
	30/6/2023	31/12/2022
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	129,115	111,283
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	2,033	2,033
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης	2,500	0
Επενδύσεις σε ακίνητα	344,718	303,612
Δικαίωμα χρήσης γης	14,446	14,627
Προκαταβολές επενδυτικών ακινήτων	372	223
Δείκτης Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Loan To Value)	40.51%	39.24%

	Η Εταιρεία	
	30/6/2023	31/12/2022
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	129,115	111,283
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	2,033	2,033
Επενδύσεις σε ακίνητα	126,972	98,923
Προκαταβολές επενδυτικών ακινήτων	372	223
Δείκτης Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Loan To Value)	103.59%	114.81%

II. Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης επί της Ενοποιημένης Κατάστασης Αποτελεσμάτων

Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) και Προσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (Προσαρμοσμένο EBITDA)

Ως Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (εφεξής «EBITDA»), ορίζονται τα λειτουργικά αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων/ απομειώσεων.

Ως Προσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (εφεξής «Προσαρμοσμένο EBITDA»), ορίζονται τα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA), πλέον/(μείον) της καθαρής ζημιάς/(κέρδους) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες, μείον την καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, (μείον)/πλέον το καθαρό κέρδος/ ζημία από την πώληση επενδυτικών ακινήτων και πλέον το μη ταμειακό έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών.

	Ο Όμιλος	
	1/1-30/6/2023	1/1 - 30/6/2022
Καθαρά κέρδη περιόδου	17,127	14,308
Πλέον: Συνολικές αποσβέσεις/απομειώσεις	128	87
Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (EBITDA)	17,255	14,395
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(9,014)	(7,423)
Πλέον: Μη Ταμειακό Έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών	407	11
Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (Adjusted EBITDA)	8,649	6,983

	Η Εταιρεία	
	1/1-30/6/2023	1/1 - 30/6/2022
Καθαρά κέρδη περιόδου	7,194	4,998
Πλέον: Συνολικές αποσβέσεις/απομειώσεις	114	86
Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (EBITDA)	7,308	5,084
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(5,642)	(2,706)
Πλέον: Μη Ταμειακό Έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών	407	11
Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (Adjusted EBITDA)	2,072	2,389

Τα Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (Adjusted EBITDA) της περυσινής περιόδου έχουν προσαρμοστεί ώστε να καταστούν ομοειδή και συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα κονδύλια της τρέχουσας χρήσης, όπου έχει ληφθεί υπόψιν και το μη ταμειακό έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών.

Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO)

Ως Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations) (εφεξής «FFO»), ορίζονται τα κέρδη περιόδου πλέον τις αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων, μείον την καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, μείον/(πλέον) τις προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, μείον/(πλέον) το καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες, μείον/(πλέον) τις προσαρμογές για επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες και πλέον το μη ταμειακό έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών.

	Ο Όμιλος	
	1/1-30/6/2023	1/1 - 30/6/2022
Καθαρά κέρδη περιόδου	13,391	13,061
Πλέον: Συνολικές αποσβέσεις/απομειώσεις	128	87
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(9,014)	(7,423)
Μείον/Πλέον: Σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	(386)	(761)
Πλέον: Μη Ταμειακό Έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών	407	11
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO)	4,526	4,975

	Η Εταιρεία	
	1/1-30/6/2023	1/1 - 30/6/2022
Καθαρά κέρδη περιόδου	5,286	4,684
Πλέον: Συνολικές αποσβέσεις/απομειώσεις	114	86
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(5,642)	(2,706)
Μείον/Πλέον: Σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	(386)	(761)
Πλέον: Μη Ταμειακό Έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών	407	11
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO)	(222)	1,314

Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) της περυσινής περιόδου έχουν προσαρμοστεί ώστε να καταστούν ομοειδή και συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα κονδύλια της τρέχουσας χρήσης, όπου έχει ληφθεί υπόψιν και το μη ταμειακό έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών.

10. Βιώσιμη Ανάπτυξη και Κοινωνική Υπευθυνότητα

Η παρούσα Έκθεση (Κατάσταση) μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης αποτελεί μέρος της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και περιέχει πληροφορίες σχετικά με το σύνολο των δραστηριοτήτων της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ («Εταιρεία»), θυγατρικής του Ομίλου FOURLIS, για το διάστημα 1/1/2023-30/06/2023 για τις ακόλουθες θεματικές πτυχές:

- Επιχειρηματικό μοντέλο,
- Κυριότεροι μη χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι,
- Στρατηγικοί Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης/ESG,
- Κοινωνικά και εργασιακά θέματα,
- Σεβασμός των δικαιωμάτων του ανθρώπου,

- Καταπολέμηση της διαφθοράς και θέματα σχετικά με τη δωροδοκία,
- Περιβαλλοντικά θέματα/Κλιματική αλλαγή,
- Ζητήματα εφοδιαστικής αλυσίδας.

Συμμετοχή ενδιαφερομένων μερών και ανάλυση ουσιαστικότητας

Ως ενδιαφερόμενα μέρη του Ομίλου FOURLIS και των θυγατρικών του, συμπεριλαμβανομένης και της TRADE ESTATES, ορίζονται τα άτομα ή οι ομάδες, τα συμφέροντα των οποίων επηρεάζονται ή δύναται να επηρεαστούν από τις δραστηριότητες του. Οι βασικές ομάδες ενδιαφερομένων μερών του Ομίλου FOURLIS είναι οι ακόλουθες: εργαζόμενοι, μέτοχοι/θεσμικοί επενδυτές/οικονομικοί αναλυτές, πελάτες, προμηθευτές/συνεργάτες, κοινωνία των πολιτών, τοπικές κοινωνίες, επίσημες και εμποπτικές αρχές/πολιτεία, επιχειρηματική κοινότητα, ΜΜΕ, ΜΚΟ.

Έχοντας προσδιορίσει και ιεραρχήσει τα ενδιαφερόμενα μέρη του, ο Όμιλος επενδύει στη συνεχή και αμφίδρομη επαφή και επικοινωνία μαζί τους, με σκοπό τη διατήρηση μίας σταθερής ροής πληροφοριών, από και προς τον Όμιλο, σχετικά με τα αιτήματα, τις ανησυχίες και τις προσδοκίες τους. Ο ρόλος και οι απόψεις των ενδιαφερομένων μερών του Ομίλου αποτελούν βασικά στοιχεία που τροφοδοτούν την προσπάθειά του για βελτίωση των προϊόντων και των υπηρεσιών του καθώς και για τη βιώσιμη λειτουργία και ανάπτυξη του και γι' αυτό η διαχείριση των θεμάτων αυτών, η στοχοθέτηση κ.λπ. συζητούνται σε επίπεδο Διοικητικού Συμβουλίου.

Στο πλαίσιο της συνεχούς βελτίωσης της προσέγγισης σε θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης και Κοινωνικής Υπευθυνότητας, ο Όμιλος FOURLIS διεξάγει, επίσης, ανάλυση ουσιαστικότητας, σύμφωνα πλέον με τα GRI Standards 2021, (η διαδικασία της οποίας καθώς και τα αποτελέσματα αυτής, τα οποία έχουν επικυρωθεί από τη Διοίκηση του Ομίλου, θα είναι διαθέσιμα στην Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης και Κοινωνικής Υπευθυνότητας 2022 του Ομίλου FOURLIS που θα εκδοθεί τον Σεπτέμβριο του 2023), ώστε να ιεραρχήσει τα θέματα που παρουσιάζουν τις σημαντικότερες υφιστάμενες και πιθανές (θετικές και αρνητικές) επιδράσεις στο περιβάλλον, την οικονομία και τον άνθρωπο, αλλά και όσα επηρεάζουν ή δύναται να επηρεάσουν σημαντικά τα συμφέροντα των ενδιαφερομένων μερών του.

Πολιτική και Στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης

Ο Όμιλος FOURLIS από το 2021 δημοσιοποιεί στην ιστοσελίδα <https://www.fourlis.gr/>, την Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης που αφορά στο σύνολο των εταιρειών του, συμπεριλαμβανομένης και της TRADE ESTATES, και έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης του Ομίλου FOURLIS βασίζεται στα ουσιαστικά θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης, όπως αυτά προκύπτουν μέσα από την ανάλυση ουσιαστικότητας, η οποία πραγματοποιείται βάσει των GRI Standards 2021.

Εποπτεία Βιώσιμης Ανάπτυξης

Τα θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης συζητιούνται τουλάχιστον μία φορά το χρόνο στην Εκτελεστική Επιτροπή στην οποία συμμετέχουν στελέχη των εταιρειών του Ομίλου, καθώς και εκτελεστικά μέλη Δ.Σ., με γνώση

επί των θεμάτων Βιώσιμης Ανάπτυξης/ESG, τα οποία με τη σειρά τους μεταφέρουν τα θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης στα υπόλοιπα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου προκειμένου, και σύμφωνα με τα αποτελέσματα της ανάλυσης ουσιαστικότητας, να οριστούν οι προτεραιότητες και να τεθούν οι αντίστοιχοι στόχοι κατά τις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου. Επιπλέον, η Διεύθυνση Βιώσιμης Ανάπτυξης και Κοινωνικής Υπευθυνότητας του Ομίλου FOURLIS, ενημερώνει την Επιτροπή Ελέγχου της TRADE ESTATES για το έργο που έχει διενεργηθεί στον τομέα της Βιώσιμης Ανάπτυξης και σχετικά θέματα συμπεριλαμβάνονται στην Έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής.

α) Επιχειρηματικό Μοντέλο

Η Εταιρεία, με έδρα στη Σαμπάγ Χούρι 3, στο Μαρούσι, συστάθηκε τον Ιούλιο 2021, δραστηριοποιούμενη στον τομέα Επενδύσεων & Ανάπτυξης Ακινήτων, έχοντας λάβει την απαιτούμενη αδειοδότηση από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (Απόφαση ΔΣ Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 15-838- 28.02.2019). Η TRADE ESTATES είναι μία από τις μεγαλύτερες εταιρείες επενδύσεων ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα και είναι η μόνη με εξειδικευμένη επενδυτική στόχευση. Σκοπός της είναι η απόκτηση και ανάπτυξη εμπορικών πάρκων και κέντρων Logistics νέας γενιάς, ακολουθώντας την ισχυρότερη τάση στις νέες αναπτύξεις λιανικού εμπορίου παγκοσμίως, παρέχοντας στους καταναλωτές εύκολη, ασφαλή και άμεση πρόσβαση σε αγορές και υπηρεσίες. Στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας συμμετέχουν εταιρείες του Ομίλου FOURLIS (HOUSEMARKET A.E., HM HOUSEMARKET CYPRUS LIMITED, HOUSE MARKET BULGARIA EAD και TRADE LOGISTICS A.E.B.E.), καθώς και η εταιρεία AUTOHELLAS ATEE, ενώ στο χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας ανήκουν εμπορικά ακίνητα που αξιοποιούνται ως καταστήματα IKEA (Θεσσαλονίκη, Ιωάννινα, Λευκωσία Κύπρου, Σόφια Βουλγαρίας), το νέο εμπορικό πάρκο της οδού Πειραιώς, το εμπορικό πάρκο Florida 1 στη Θεσσαλονίκη, το εμπορικό πάρκο στο Χαλάνδρι καθώς και τα κέντρα αποθήκευσης και εφοδιαστικής αλυσίδας σε Οινόφυτα και Σχηματάρι.

Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με το επιχειρηματικό περιβάλλον, τη στρατηγική, τους στόχους και τις κύριες εξελίξεις και παράγοντες που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εξέλιξη της εταιρείας, είναι διαθέσιμες στις παρακάτω ενότητες της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου:

- Ενότητα 1. Ο Όμιλος,
- Ενότητα 5. Πορεία Εργασιών-Σημαντικά Γεγονότα,
- Ενότητα 7. Πληροφορίες για την προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας,
- Ενότητα 8. Κυριότεροι Κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία,
- καθώς και ακολούθως.

β) Κυριότεροι μη χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Διαχείριση Κινδύνου

Η διαχείριση του κινδύνου διεκπεραιώνεται από την Οικονομική Διεύθυνση, η οποία λειτουργεί με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της FOURLIS A.E.

Συμμετοχών. Ο Όμιλος FOURLIS έχει υιοθετήσει την μεθοδολογία “Enterprise Risk Management” (ERM) η οποία διευκολύνει και επιτρέπει στην οργάνωση τον εντοπισμό, την αξιολόγηση και τη διαχείριση κινδύνων μέσω μιας δομημένης προσέγγισης. Η μεθοδολογία βασίζεται στο πλαίσιο COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) ERM, το οποίο παρέχει κατευθύνσεις για τον τρόπο ενσωμάτωσης πρακτικών ERM και αποτυπώνει τις αρχές εφαρμογής τους. Στο πλαίσιο αυτό εντοπίστηκαν και αξιολογήθηκαν κίνδυνοι οι οποίοι καταγράφηκαν στο αρχείο τήρησης κινδύνων (Risk Register) της TRADE ESTATES.

Οι παράγοντες κινδύνου που αφορούν ειδικά την TRADE ESTATES ή/και τον Όμιλο και που ενδέχεται να επηρεάσουν τις δραστηριότητες, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις προοπτικές της, συνοψίζονται ως ακολούθως:

- Κίνδυνοι που σχετίζονται με Μακροοικονομικές Συνθήκες και Συνθήκες Αγοράς Ακινήτων,
- Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Δραστηριότητα του Ομίλου,
- Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Χρηματοδότηση των Δραστηριοτήτων του Ομίλου,
- Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Φορολογία, το Νομικό και Κανονιστικό Καθεστώς.

Σε αυτούς συμπεριλαμβάνονται και μη χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι, οι οποίοι συνδέονται με συγκεκριμένα θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης που σχετίζονται με το επιχειρηματικό της μοντέλο και κατ’ επέκταση δύναται να επηρεάσουν και τη χρηματοοικονομική θέση και τις προοπτικές της Εταιρείας.

Τα θέματα αυτά αφορούν την πλήρη συμμόρφωση με τη νομοθεσία και την εφαρμογή των πολιτικών της εταιρικής διακυβέρνησης, το ανθρώπινο δυναμικό, τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις από τη δραστηριότητά της, την εφοδιαστική αλυσίδα και την εξελικτική πορεία της στο πλαίσιο της αγοράς όπου δραστηριοποιείται.

γ) Στρατηγικοί Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης/ESG

Η Εταιρεία συμβάλλει ενεργά στην επίτευξη των στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης/ESG που σχετίζονται με το επιχειρηματικό μοντέλο της, όπως αυτοί τίθενται από τον Όμιλο FOURLIS. Σε συνέχεια ολοκλήρωσης της διαδικασίας ανάλυσης ουσιαστικότητας του Ομίλου FOURLIS για το 2022, ο Όμιλος βρίσκεται σε διαδικασία θέσπισης νέων στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης/ESG οι οποίοι θα δημοσιευθούν διακριτά στην ιστοσελίδα του Ομίλου www.fourlis.gr εντός του 2023.

δ) Κοινωνικά και Εργασιακά Θέματα

δ1. Κοινωνικά Θέματα

Διασφάλιση της υγείας, ασφάλειας και προσβασιμότητας πελατών και επισκεπτών

Δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στην πρόληψη, ο Όμιλος FOURLIS τηρεί την κείμενη νομοθεσία και εφαρμόζει Πολιτική Υγιεινής και Ασφάλειας σε όλες τις θυγατρικές του, και κατ’ επέκταση και στην Εταιρεία, και σε όλες τις χώρες δραστηριοποίησης αυτών. Η Πολιτική περιλαμβάνει ένα ευρύ φάσμα σχετικών διαδικασιών, μέτρων και πρωτοβουλιών αναφορικά με την ασφαλή παραμονή των

επισκεπτών, πελατών, συνεργατών και εργαζομένων στις εγκαταστάσεις του. Τυχόν διαφοροποιήσεις των σχετικών διαδικασιών του Ομίλου FOURLIS ανά εταιρεία, χώρα ή περιοχή εξαρτώνται από το μέγεθος των εγκαταστάσεων, καθώς και από την υφιστάμενη νομοθεσία της χώρας δραστηριότητας των εταιρειών του Ομίλου.

Με στόχο τη διασφάλιση της τήρησης της Πολιτικής Υγιεινής και Ασφάλειας πραγματοποιούνται τακτικές επιθεωρήσεις από τεχνικούς ασφαλείας στο σύνολο των εγκαταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρείας. Όλα τα περιστατικά υγείας και ασφαλείας που τυχόν συμβούν εντός των εγκαταστάσεων της Εταιρείας, αναφέρονται. Παράλληλα, στο πλαίσιο της Πολιτικής, συντάσσεται αναφορά ασφαλείας (Safety Report). Η αναφορά περιέχει πληροφορίες για τον αριθμό και τον τύπο των περιστατικών αλλά και για τον τρόπο αντιμετώπισής τους. Μέσω αυτής της αναφοράς λαμβάνεται χρήσιμη πληροφόρηση για την αποτελεσματικότητα των πολιτικών ώστε να γίνουν οι απαραίτητες βελτιώσεις στις εφαρμοζόμενες πρακτικές όπου και εάν χρειαστεί.

Προστασία προσωπικών δεδομένων

Ο Όμιλος FOURLIS τηρεί τόσο την Ευρωπαϊκή Νομοθεσία όσο και τις τοπικές νομοθεσίες των χωρών όπου δραστηριοποιείται, για την προστασία των προσωπικών δεδομένων των συναλλασσόμενων φυσικών προσώπων, διατηρώντας παράλληλα και σχετική πολιτική. Ο σεβασμός στην ιδιωτικότητα αποτελεί βασικό στοιχείο του Κώδικα Δεοντολογίας και των πολιτικών που διέπουν τις λειτουργίες του Ομίλου και των θυγατρικών του και κατ' επέκταση και της Εταιρείας.

Ο Όμιλος εκτιμά την εμπιστοσύνη όλων των συναλλασσόμενων και έχει σχεδιάσει και εφαρμόζει (στο σύνολο των θυγατρικών του και κατ' επέκταση και στην Εταιρεία), πολιτική προστασίας των προσωπικών δεδομένων και ευαίσθητων προσωπικών δεδομένων για όλα τα φυσικά πρόσωπα (επισκέπτες, συνεργάτες, πελάτες, προμηθευτές, νυν, πρώην και υποψήφιους εργαζομένους). Οι προσωπικές πληροφορίες που συλλέγονται για επαγγελματικές ανάγκες και μετά από νόμιμη συγκατάθεση, προστατεύονται ασφαλώς με τη δέουσα επιμέλεια, ώστε να διασφαλίζονται όλα τα δικαιώματα των φυσικών προσώπων, σύμφωνα με την υφιστάμενη νομοθεσία και τις οδηγίες της Αρχής Προστασίας (GDPR) σε όλες τις χώρες δραστηριότητας των εταιρειών του Ομίλου FOURLIS. Όλοι οι εργαζόμενοι του Ομίλου FOURLIS σε όλες τις χώρες δραστηριοποίησής του έχουν εκπαιδευτεί σε θέματα GDPR είτε με δια ζώσης είτε με εξ' αποστάσεως σεμινάρια (e-learning). Η εκπαίδευση για θέματα GDPR αποτελεί, επίσης, μέρος του προγράμματος induction για το σύνολο των νέων εργαζομένων. Η συμμόρφωση με τη σχετική νομοθεσία και η ασφάλεια τήρησης των δεδομένων εξετάζονται σε επίπεδο Διοικητικών Συμβουλίων των εταιρειών του Ομίλου και κατ' επέκταση και σε επίπεδο Διοικητικού Συμβουλίου της TRADE ESTATES.

Ενεργή/υπεύθυνη κοινωνική προσφορά και διοργάνωση εθελοντικών δράσεων για τους εργαζόμενους

Ο Όμιλος FOURLIS λειτουργεί καθημερινά για την υλοποίηση της κοινής δέσμευσης και του οράματός του, που είναι η δημιουργία των προϋποθέσεων για μία καλύτερη ζωή για όλους.

Στο πλαίσιο αυτό, επιδιώκει να βρίσκεται σε διαρκή σύνδεση με τους πολίτες αλλά και την ευρύτερη κοινωνία, στις χώρες όπου δραστηριοποιείται, μέσω θεσμοθετημένων καναλιών επικοινωνίας και διαβούλευσης, με στόχο την ενημέρωσή του σχετικά με τις ανάγκες τους και την κατανόηση αυτών. Στη συνέχεια τις αξιολογεί, τις ιεραρχεί και σχεδιάζει και υλοποιεί προγράμματα και δράσεις με κριτήρια την κάλυψη πραγματικών και σημαντικών αναγκών της εκάστοτε τοπικής κοινωνίας, αλλά και εκείνων που είναι περισσότερο ευθυγραμμισμένες με τη στρατηγική κοινωνικής υπευθυνότητας του Ομίλου (στήριξη ευπαθών κοινωνικών ομάδων και κυρίως των παιδιών), τον αριθμό των επωφελούμενων, καθώς και τη φύση των δραστηριοτήτων του. Επιπλέον, σε περιπτώσεις όπου συντρέχουν ειδικές συνθήκες, (π.χ. πανδημία, φυσικές καταστροφές), είτε αναπροσαρμόζει τα προγράμματά του είτε εντάσσει σε αυτά και δράσεις που στόχο έχουν την αντιμετώπιση των εκτάκτων αυτών αναγκών, για την ανακούφιση της κοινωνίας και των πολιτών.

Η Διεύθυνση Βιώσιμης Ανάπτυξης και Κοινωνικής Υπευθυνότητας βρίσκεται σε διαρκή και στενή επικοινωνία και συνεργασία με στελέχη του συνόλου των εταιρειών του Ομίλου, προκειμένου να σχεδιάζουν, να συντονίζουν και να υλοποιούν, από κοινού, τις δράσεις αυτές.

Η Εταιρεία, ως μέλος του Ομίλου FOURLIS, ακολουθεί τη στρατηγική του ως προς τη στήριξη της κοινωνίας και των τοπικών κοινωνιών.

δ2. Εργασιακά θέματα

Δημιουργία και διατήρηση απασχόλησης

Ο Όμιλος FOURLIS είναι οι άνθρωποί του, όλοι εκείνοι δηλαδή που καθημερινά στηρίζουν τη λειτουργία του. Στον Όμιλο FOURLIS, και κατ' επέκταση στην Εταιρεία, η δημιουργία και η διαφύλαξη των θέσεων εργασίας, η διασφάλιση ενός υγιούς και ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος, η αξιοκρατία και η προσωπική ανάπτυξη, ο σεβασμός των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, αλλά και η παροχή ίσων ευκαιριών εκπαίδευσης, αξιολόγησης, ανάπτυξης και επιβράβευσης για όλους, αποτελούν το επίκεντρο της φιλοσοφίας και των πρακτικών του.

Η προσέγγιση του Ομίλου, και κατ' επέκταση και της TRADE ESTATES, στο ζήτημα της απασχόλησης και οι σχέσεις με τους εργαζομένους του επηρεάζουν άμεσα την απόδοση, τη διατήρηση και εξέλιξή τους, ενώ αποτελούν σημαντικά θέματα για τη μακροπρόθεσμη βιώσιμη ανάπτυξή του. Ακολουθούν οι βασικοί άξονες της πολιτικής σχετικά με τις προσλήψεις προσωπικού και την επαγγελματική εξέλιξη του ανθρώπινου δυναμικού:

- Τα κοινά κριτήρια αξιολόγησης προσλήψεων σε όλες τις εταιρείες του Ομίλου, ώστε να

διασφαλίζεται η ισότητα των ευκαιριών και η καταπολέμηση των διακρίσεων.

- Η παροχή ίσων ευκαιριών εξέλιξης μέσα από διαδικασίες εσωτερικής μετακίνησης και προαγωγών σε όλους τους εργαζόμενους του Ομίλου.
- Η πολιτική αμοιβών και παροχών η οποία βασίζεται στα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου, στην ετήσια αξιολόγηση της απόδοσης των εργαζομένων και στις τάσεις της αγοράς του real estate αναφορικά με τις αμοιβές, σε ό,τι αφορά την TRADE ESTATES.
- Η διατήρηση των ισορροπιών μεταξύ των δύο φύλων, εθνοικτήτων, θρησκείας, πολιτικών ή άλλων φρονημάτων, καθώς και σε θέματα όπως η αναπηρία, ο σεξουαλικός προσανατολισμός κ.λπ., στις διαδικασίες επιλογής και ανάπτυξης των εργαζομένων, καθώς και στις πολιτικές αμοιβών και παροχών.

Στην Εταιρεία, όταν παρουσιάζεται ανάγκη κάλυψης νέων θέσεων εργασίας, τότε αυτές καλύπτονται άμεσα είτε με εσωτερική μετακίνηση/προαγωγή εργαζομένων (μέσω της διαδικασίας Ανοιχτής Στελέχωσης), είτε με απευθείας πρόταση αλλαγής θέσης/προαγωγής σε κάποιον εργαζόμενο (για υψηλόβαθμα στελέχη), είτε με νέα πρόσληψη.

Κατάρτιση και εκπαίδευση εργαζομένων

Εκπαίδευση

Η ανάγκη για εκπαίδευση των εργαζομένων είναι συνεχής και αυξανόμενη, καθώς ο ανταγωνισμός και οι σύγχρονες απαιτήσεις της αγοράς δημιουργούν διαρκώς νέες ανάγκες εκπαίδευσης και κατάρτισης. Για το λόγο αυτό, η εκπαίδευση του κάθε εργαζόμενου στον Όμιλο FOURLIS, και κατ' επέκταση και στην TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, ξεκινάει από την πρόσληψή του, ενώ η διασφάλιση της συνεχούς κατάρτισης και εκπαίδευσης των εργαζομένων επιτυγχάνεται μέσω της τήρησης του εκπαιδευτικού πλάνου που συντάσσεται με την ολοκλήρωση της ετήσιας αξιολόγησης της απόδοσης.

Το πρώτο εκπαιδευτικό πρόγραμμα για κάθε εργαζόμενο στον Όμιλο FOURLIS και κατ' επέκταση και στην TRADE ESTATES, είναι ένα εισαγωγικό πρόγραμμα, μέσα από το οποίο οι νεοπροσληφθέντες εργαζόμενοι ενημερώνονται σχετικά με:

- Την ιστορία, τις Αρχές και τη δομή του Ομίλου.
- Τον Γενικό Κανονισμό Προστασίας Δεδομένων (GDPR).
- Το σύστημα Αξιολόγησης της Απόδοσης του Ομίλου (Performance Appraisal).
- Τον ψηφιακό μετασχηματισμό (Digital Transformation).

Το πρόγραμμα αυτό υλοποιείται διά ζώσης, αλλά και εξ' αποστάσεως (e-learning). Επίσης οι νέοι εργαζόμενοι ενημερώνονται μέσω του εσωτερικού εργαλείου επικοινωνίας (F2F) για τη Διαδικασία Πρόληψης, Εντοπισμού και Διαχείρισης Συγκρούσεων Συμφερόντων και για τον Κώδικα Δεοντολογίας και λαμβάνουν τον Εσωτερικό Κανονισμό Εργασίας κάθε εταιρείας.

Εντός του 2022 ξεκίνησε η προετοιμασία για τις e-learning εκπαιδεύσεις σε θέματα όπως η Διαφορετικότητα και Συμπεριληψη (Diversity & Inclusion), το Σύστημα Κανονιστικής Συμμόρφωσης &

Διαχείρισης Συγκρούσεων αλλά και τη Διαχείριση Κινδύνων, ενώ το 1^ο εξάμηνο του 2023 ξεκίνησε η προετοιμασία για την εκπαίδευση στην Ασφάλεια Πληροφοριών. Οι εκπαιδεύσεις αυτές θα είναι υποχρεωτικές για όλους και θα πραγματοποιηθούν εντός του 2023. Το 1^ο εξάμηνο του 2023 ξεκίνησε η εκπαίδευση για τη Διαφορετικότητα και Συμπερίληψη η οποία και βρίσκεται σε εξέλιξη.

Το σύνολο των εργαζομένων είναι μέλη στην Ακαδημία Εκπαίδευσης του Ομίλου «FOURLIS Learning Academy», η οποία λειτουργεί από το 2011, και συμμετέχουν σε προγράμματα ανάλογα με τις απαιτήσεις του ρόλου τους και τις ανάγκες τους για προσωπική ανάπτυξη.

Το 1^ο εξάμηνο του 2023 εκπαιδεύσεις υλοποιήθηκαν είτε μέσω elearning είτε μέσω σύγχρονης εκπαίδευσης (εξ' αποστάσεως), είτε δια ζώσης.

Αξιολόγηση της Απόδοσης και Ανάπτυξης

Η Εταιρεία εφαρμόζει ένα ετήσιο ενιαίο Σύστημα Αξιολόγησης της Απόδοσης και Ανάπτυξης για όλους τους εργαζομένους της, προκειμένου να εξασφαλιστεί ότι η διαδικασία αξιολόγησης είναι και θα παραμείνει διαφανής. Με αυτόν τον τρόπο διασφαλίζει ένα δίκαιο εργασιακό περιβάλλον και δημιουργεί ένα λειτουργικό πλάνο διαδοχής στελεχών σε θέσεις υψηλής ευθύνης. Το 2020 η διαδικασία της Αξιολόγησης και Ανάπτυξης ανανεώθηκε προκειμένου να καλύπτει τις τρέχουσες επιχειρησιακές ανάγκες. Συγκεκριμένα ανανεώθηκαν τα competences αξιολόγησης των εργαζομένων, ώστε να εναρμονιστούν με την εποχή και τις στρατηγικές προτεραιότητες του Ομίλου και επιπλέον έγινε υποχρεωτική η αυτοαξιολόγηση του εργαζόμενου και η συμπλήρωση ενός νέου ερωτηματολογίου επαγγελματικών φιλοδοξιών. Το 1^ο εξάμηνο του 2023 ολοκληρώθηκαν οι αξιολογήσεις για την προηγούμενη χρονιά.

Υγεία, ασφάλεια και ευεξία εργαζομένων στην εργασία

Δεδομένου ότι η δημιουργία ενός ασφαλούς και υγιούς περιβάλλοντος εργασίας αποτελεί βασική αρχή για τον Όμιλο FOURLIS, και κατ' επέκταση και για την TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, η οποία προβάλλεται και μέσα από τις Αξίες του, όχι μόνο ακολουθούνται οι διατάξεις της εργατικής νομοθεσίας των χωρών όπου δραστηριοποιείται, αλλά εκτιμώνται και οι πιθανοί κίνδυνοι που μπορεί να αντιμετωπίσει και λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα, ώστε να πετύχει την πρόληψη τυχόν ατυχημάτων.

Σημαντική προτεραιότητα αποτελεί η διασφάλιση της τήρησης της Πολιτικής Υγιεινής και Ασφάλειας. Υπεύθυνη για την εφαρμογή της πολιτικής είναι η Διεύθυνση Ανθρώπινου Δυναμικού του Ομίλου FOURLIS και συγκεκριμένα το Τμήμα Υγιεινής και Ασφάλειας.

Στην TRADE ESTATES, όπως και στον Όμιλο FOURLIS, έχει αναπτυχθεί και εφαρμόζεται σύστημα διαχείρισης της Υγιεινής και Ασφάλειας στην εργασία, το οποίο ακολουθεί όλες τις νομοθετικές απαιτήσεις καθώς και τις απαιτήσεις της "ILO Code of Practice on Recording and Notification of Occupational Accidents and Diseases". Το σύστημα αφορά όλες τις δραστηριότητες, τα καταστήματα και τις εγκαταστάσεις του Ομίλου, καθώς και όλους τους εργαζομένους (100%) αλλά και προμηθευτές και συνεργάτες (π.χ. προσωπικό καθαριότητας) που εργάζονται ή επισκέπτονται τις εγκαταστάσεις του. Για το σύστημα υπεύθυνος είναι ο Διευθυντής Υγιεινής και Ασφάλειας του Ομίλου FOURLIS. Το

σύστημα δεν είναι πιστοποιημένο κατά ISO 45001, οπότε και δεν γίνεται εξωτερική επιθεώρηση αυτού από εξωτερικό ανεξάρτητο μέρος, ωστόσο πραγματοποιείται εσωτερική επιθεώρηση από τη Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου του Ομίλου.

Επιπλέον, στον Όμιλο παρέχονται υπηρεσίες Ιατρού εργασίας, οι οποίες καλύπτουν και την TRADE ESTATES. Οι εργαζόμενοι μπορούν να επισκεφθούν τον Ιατρό εργασίας εντός του ωραρίου εργασίας τους, εφόσον το χρειαστούν. Το ιατρικό απόρρητο τηρείται αυστηρά.

Η Εταιρεία επενδύει στη συνεχή και τακτική εκπαίδευση του συνόλου των εργαζομένων, ώστε να μπορούν να ανταποκριθούν σε έκτακτα περιστατικά που επηρεάζουν τόσο την ασφάλεια των ίδιων όσο και των επισκεπτών και συνεργατών στις εγκαταστάσεις του.

Επίσης, με στόχο την ενημέρωση των εργαζομένων σε θέματα υγείας και ευεξίας και την παρακίνησή τους για την υιοθέτηση ενός πιο υγιεινού μοντέλου ζωής, η Διεύθυνση Κοινωνικής Υπευθυνότητας του Ομίλου FOURLIS εφάρμοσε για 13η συνεχή χρονιά το πρόγραμμα EY ZHN το οποίο αφορά και εργαζόμενους της TRADE ESTATES. Στο πλαίσιο του προγράμματος αυτού κάθε χρόνο πραγματοποιούνται δράσεις που αφορούν την υγιεινή διατροφή, την υγεία και πρόληψη, την ψυχική υγεία, την άσκηση κ.ά. Το 1ο εξάμηνο του 2023 υλοποιήθηκαν οι παρακάτω δράσεις:

- Διαδικτυακό πρόγραμμα γυμναστικής pilates.
- Συνεδρίες με διαιτολόγους/διατροφολόγους.
- Πρόγραμμα Μεσογειακής Διατροφής με εβδομαδιαίο ενδεικτικό μενού με προτεινόμενες συνταγές, βασισμένες στη μεσογειακή διατροφή, καθώς και τακτική ενημέρωση για άλλα σχετικά θέματα, σε συνεργασία με έμπειρους διαιτολόγους-διατροφολόγους.
- Λειτουργία Γραμμής συμβουλευτικής/ψυχολογικής υποστήριξης για τους εργαζόμενους του Ομίλου, σε συνεργασία με εξειδικευμένους συμβούλους/ψυχολόγους. Η Γραμμή λειτουργεί 24/7/365 και τόσο οι εργαζόμενοι όσο και συγγενείς τους (σύζυγοι, ενήλικα παιδιά) μπορούν να καλούν ανώνυμα και να συνομιλούν με τους συμβούλους/ψυχολόγους προκειμένου να λάβουν, με απόλυτη εχεμύθεια, άμεση συμβουλευτική υποστήριξη και καθοδήγηση σε θέματα που τους απασχολούν και επηρεάζουν την προσωπική, οικογενειακή και επαγγελματική ζωή τους.
- Στο πλαίσιο λειτουργίας της Γραμμής Συμβουλευτικής/Ψυχολογικής Υποστήριξης, συνεχίστηκε και η παροχή της υπηρεσίας ατομικών διαδικτυακών συνεδριών με ψυχολόγους, που εγκαινιάστηκε το 2022 για τους εργαζόμενους του Ομίλου.

ε) Σεβασμός των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου

Ο Όμιλος FOURLIS, και κατ' επέκταση και η TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, προσεγγίζει τα θέματα σεβασμού και προστασίας των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων με συστηματικό τρόπο, μέσω των

πολιτικών που υιοθετεί και των πρωτοβουλιών που αναλαμβάνει. Η προσπάθεια αυτή έχει σαν βασικούς της άξονες:

- Τη συμμετοχή του στο Οικουμενικό Σύμφωνο του ΟΗΕ (UN GLOBAL COMPACT) μέσω του οποίου δεσμεύεται να τηρεί τις αντίστοιχες Αρχές, όπως για παράδειγμα εκείνες που αφορούν την προάσπιση της ελευθερίας του συνδικαλιζέσθαι, την εξάλειψη της παιδικής και της καταναγκαστικής εργασίας, καθώς και των διακρίσεων στο χώρο εργασίας και στην εφοδιαστική του αλυσίδα.
- Τον Εσωτερικό Κανονισμό Εργασίας του Ομίλου FOURLIS.
- Την Πολιτική Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων του Ομίλου FOURLIS.
- Την Πολιτική Καταπολέμησης της Βίας και Παρενόχλησης στην Εργασία του Ομίλου FOURLIS.
- Τον Κώδικα Δεοντολογίας του Ομίλου FOURLIS.
- Τον Κώδικα Δεοντολογίας προμηθευτών του Ομίλου FOURLIS.
- Την Πολιτική και Διαδικασία Ανοιχτής Στελέχωσης (Open Resourcing) του Ομίλου FOURLIS.
- Την Πολιτική Υγιεινής και Ασφάλειας του Ομίλου FOURLIS.

Επίσης, σε 24ωρη βάση λειτουργεί η Γραμμή Κώδικα Δεοντολογίας/Σύστημα Παροχής Ανώνυμης Πληροφόρησης (whistleblowing) του Ομίλου, καλώντας την οποία μπορεί κανείς να αναφέρει ανώνυμα ή επώνυμα οποιουσδήποτε προβληματισμούς για παραβιάσεις του Κώδικα Δεοντολογίας ή μη συμμόρφωσης με την κείμενη νομοθεσία, συμπεριλαμβανομένων θεμάτων που αφορούν σε ανθρώπινα δικαιώματα.

Ο Όμιλος FOURLIS διαθέτει Πολιτική Ίσων Ευκαιριών και Πολυμορφίας και Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Δ.Σ., για τις οποίες περισσότερες πληροφορίες είναι διαθέσιμες στη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης (www.fourlis.gr).

Επιπλέον, το 1^ο εξάμηνο του 2023 ο Όμιλος FOURLIS εστίασε ακόμα περισσότερο σε θέματα διαφορετικότητας και συμπερίληψης (Diversity & Inclusion) υλοποιώντας τις παρακάτω δράσεις που αφορούσαν και τους εργαζόμενους της TRADE ESTATES:

- **Παγκόσμια Ημέρα Γυναίκας:** Με αφορμή την Παγκόσμια Ημέρα Γυναίκας, ο Όμιλος προσκάλεσε όλους τους εργαζόμενους να συμμετέχουν στον εορτασμό αυτής της ξεχωριστής ημέρας, αφήνοντας ένα σχόλιο, σε σχετική ανάρτηση σε εσωτερικό εργαλείο επικοινωνίας, αναφορικά με το λόγο για τον οποίο θαυμάζουν και σέβονται μία ξεχωριστή γυναίκα της ζωής τους. Οι συμμετέχοντες έλαβαν ως δώρο ένα βιβλίο σχετικό με την ενδυνάμωση κοριτσιών και γυναικών.
- **#IAmRemarkable:** Ο Όμιλος συμμετείχε για 2η φορά στην παγκόσμια πρωτοβουλία της Google #IAmRemarkable, με στόχο να ενισχύσει την αυτοπεποίθηση των εργαζομένων του. Στην καρδιά της πρωτοβουλίας #IAmRemarkable βρίσκεται ένα workshop 120 λεπτών που βοηθά τους συμμετέχοντες να μάθουν τη σημασία της αυτοπροώθησης στην προσωπική και επαγγελματική τους ζωή και τους δίνει τα εργαλεία ώστε να αναπτύξουν ένα σύνολο

δεξιοτήτων κι έτσι να μπορέσουν να αμφισβητήσουν τις κοινωνικές αντιλήψεις που στέκονται εμπόδιο στην επίτευξη των στόχων τους. Στο σεμινάριο, οι εργαζόμενοι είχαν την ευκαιρία να εκφράσουν τα επιτεύγματά τους στην επαγγελματική και προσωπική τους ζωή.

στ) Καταπολέμηση της διαφθοράς και θέματα σχετικά με τη δωροδοκία

Με στόχο την καταπολέμηση της διαφθοράς, δωροδοκίας και απάτης, ο Όμιλος έχει θεσπίσει και εφαρμόζει τους παρακάτω κώδικες, κανονισμούς, πολιτικές και διαδικασίες που καλύπτουν και τις θυγατρικές του εταιρείες και αντίστοιχα την Εταιρεία και για τα οποία αναλυτική πληροφορία είναι διαθέσιμη, για το σύνολο των ενδιαφερόμενων μερών του, στο www.fourlis.gr:

- Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης,
- Κώδικα Δεοντολογίας όπου περιλαμβάνεται και η Γραμμή Κώδικα Δεοντολογίας/Σύστημα Παροχής Ανώνυμης Πληροφόρησης (whistleblowing),
- Κανονισμό Λειτουργίας,
- Κανονισμό Λειτουργίας Δ.Σ,
- Πολιτική και Έκθεση Αποδοχών,
- Πολιτική πρόληψης και καταπολέμηση της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας,
- Διαδικασία Αξιολόγησης συστήματος εσωτερικού ελέγχου,
- Διαδικασία συμμόρφωσης σχετικά με τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

Παράλληλα, ο Όμιλος FOURLIS έχει συστήσει τις ακόλουθες επιτροπές και μονάδες για την υποστήριξη τόσο του Διοικητικού Συμβουλίου όσο και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, πιο αναλυτικές πληροφορίες για τις οποίες είναι επίσης διαθέσιμες στο www.fourlis.gr:

- Επιτροπή Ελέγχου,
- Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών,
- Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου,
- Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης,
- Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων,
- Μονάδα Ασφάλειας Πληροφοριακών Συστημάτων.

Τα παραπάνω έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο του Ομίλου FOURLIS και λαμβάνουν υπόψη την αρχή της προφύλαξης και η σχετική πληροφορία είναι διαθέσιμη στο www.fourlis.gr, ώστε να είναι προσβάσιμη από όλους. Επιπλέον, ο Όμιλος εφαρμόζει διαδικασία διαχείρισης για κάθε περιστατικό απάτης διαφθοράς ή δωροδοκίας και ενημερώνεται σε κάθε περίπτωση η Ανώτατη Διοίκηση, η Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου και η Διεύθυνση Κανονιστικής Συμμόρφωσης.

ζ) Περιβαλλοντικά θέματα/Κλιματική αλλαγή

Ο Όμιλος FOURLIS αναγνωρίζει τη σημασία της προστασίας του περιβάλλοντος, καθώς επίσης και τις προκλήσεις που προκύπτουν από την κλιματική αλλαγή και παρακολουθεί τις επιδράσεις των

δραστηριοτήτων του και πραγματοποιεί μια σειρά εθελοντικών δράσεων και παρεμβάσεων που στόχο έχουν τη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος, μέσα από την εξοικονόμηση και ανακύκλωση φυσικών πόρων, τη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου που εκλύονται από τη λειτουργία του, καθώς και την ευαισθητοποίηση των εργαζομένων, συμπεριλαμβανομένων και των εργαζομένων της TRADE ESTATES, καθώς και του κοινού σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος και υιοθέτησης μιας υπεύθυνης στάσης ζωής.

Παράλληλα, η TRADE ESTATES αξιολογεί τις νέες επενδύσεις και λαμβάνοντας υπόψη:

- τους πιο σύγχρονους περιβαλλοντικούς όρους για τη λειτουργία των προς απόκτηση ή ανέγερση εμπορικών πάρκων,
- τη συμπερίληψη στοιχείων πρασίνου και φωτοβολταϊκών εγκαταστάσεων στις στέγες των υπό ανάπτυξη ακινήτων.

Ο Όμιλος είναι σε διαδικασία επισκόπησης των υποχρεώσεων που απορρέουν από τον Εθνικό Κλιματικό Νόμο, με στόχο να υλοποιήσει τις απαιτήσεις για τη δημοσίευση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, όπως ορίζει ο νόμος, οι οποίες και θα είναι βάσει του πρωτοκόλλου GHG (Greenhouse Gas Protocol) και του ISO14064.

η) Ζητήματα εφοδιαστικής αλυσίδας

Η επιχειρησιακή συνέχεια της Εταιρείας είναι κρίσιμη για την αδιάλειπτη παροχή υπηρεσιών υψηλής ποιότητας. Η Εταιρεία στοχεύει στη μεγιστοποίηση της ικανοποίησης των πελατών της και μεριμνά για την ανάπτυξη μηχανισμών που στόχο έχουν την έγκαιρη αναγνώριση και αντιμετώπιση καταστάσεων που ενδέχεται να επιδράσουν αρνητικά την επιχειρησιακή συνέχεια των κρίσιμων λειτουργιών της. Η Εταιρεία, ως μέλος του Ομίλου FOURLIS ακολουθεί τις παρακάτω Πολιτικές και Κώδικες του Ομίλου όσον αφορά τους συνεργάτες/προμηθευτές της:

- **Κώδικα Δεοντολογίας Προμηθευτών**, σκοπός του οποίου είναι να λειτουργήσει ως μια δέσμη κατευθυντήριων οδηγιών που θα ορίζει τα βασικά πρότυπα της δεοντολογικής συμπεριφοράς, των αξιών και των αρχών της Βιώσιμης Ανάπτυξης, τις οποίες ο Όμιλος αναμένει να υιοθετούνται από προμηθευτές/συνεργάτες του κατά τις συναλλαγές τους με τον Όμιλο.
- **Πολιτική δέουσας επιμέλειας συνεργατών.**

11. Συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται αναλυτικά στη Σημείωση 29 των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου 1/1 – 30/6/2023.

12. Απασχολούμενο ανθρώπινο δυναμικό

Την 30/6/2023 ο αριθμός του απασχολούμενου ανθρώπινου δυναμικού του Ομίλου ανέρχεται σε 13 άτομα (31/12/2022: 11 άτομα) και της Εταιρείας ανέρχεται σε 12 άτομα (31/12/2022: 10 άτομα).

13. Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της Διοίκησης

Οι συναλλαγές και αμοιβές των διευθυντικών στελεχών και μελών της Διοίκησης αναφέρονται αναλυτικά στη Σημείωση 29 των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου 1/1 – 30/6/2023.

14. Ίδιες μετοχές

Την 30/6/2023 η Εταιρεία δε διαθέτει ίδιες μετοχές.

15. Σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία σύνταξης των Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων της περιόδου 1/1/2023 – 30/6/2023

Δεν υπάρχουν γεγονότα μεταγενέστερα της 30/6/2023 που να επηρεάζουν σημαντικά την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα του Ομίλου εκτός του κάτωθι:

Με την από 31/7/2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η αναπροσαρμογή του Προγράμματος Παραχώρησης Μετοχών που αποφάσισε η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 30/6/2022 και αναθεώρησε/ επικαιροποίησε η από 20/1/2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ως εξής:

- Με αντικατάσταση του ισχύοντος μέχρι σήμερα Α. «Προγράμματος Εφάπαξ επιβράβευσης για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών», από το «Πρόγραμμα Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών ("FOUNDERS'S GRANT"), ως Εφάπαξ Επιβράβευση Εισαγωγής της εταιρείας στο Χρηματιστήριο».

Το ισχύον πρόγραμμα προσδιόρισε τον ανώτατο αριθμό των προς διάθεση μετοχών σε 1% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας, κατά την ημερομηνία της απόφασης της ΓΣ της 31/7/2023, τις κατηγορίες των δικαιούχων αυτών, το ποσοστό διάθεσης των μετοχών καθώς και ότι α) η διάθεση προς τους δικαιούχους (όπως αυτοί θα προσδιορισθούν κατόπιν απόφασης του ΔΣ και σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών) και β) ο αριθμός των μετοχών, που θα διατίθεται σε έκαστο αυτών, θα πραγματοποιηθεί ταυτόχρονα με την εισαγωγή των μετοχών στο Χρηματιστήριο (IPO).

- ακύρωση του Β. Προγράμματος Μακροχρόνιας Επιβράβευσης.

Μαρούσι, 31 Αυγούστου 2023

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Οι Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις (Ενοποιημένες και Εταιρικές) της περιόδου 1/1 – 30/6/2023 που παρατίθενται στις σελίδες 43 έως 97, συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 31/8/2023 και υπογράφονται από τους:

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Βασίλειος Στ. Φουρλής
ΑΤ/ ΑΜ - 587167

Δημήτριος Αθαν. Παπούλης
Α.Δ.Τ. Μ - 391322

Ο Οικονομικός Διευθυντής

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου

Ιωάννης Ευάγ. – Γεώρ. Μεσσήνης
Α.Δ.Τ. ΑΜ - 599339

Χρήστος Γρηγ. Βασιλόπουλος
ΑΤ/ Χ - 067556
ΑΡ. ΑΔ. Ο.Ε.Ε. 62815 Α ΤΑΞΗΣ

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Προς τους Μετόχους της εταιρείας TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», της 30ης Ιουνίου 2023 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο “ΔΛΠ 34”). Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης (ΔΠΑΕ) 2410 “Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας”. Η επισκόπηση της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στην υποβολή διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως σε πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Η επισκόπηση έχει ουσιαστικά μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς, δεν μας δίδει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα που θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα

Με βάση την επισκόπησή μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας έκανε να πιστεύουμε ότι η συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιαστική άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Η επισκόπησή μας δεν εντόπισε ουσιώδη ασυνέπεια ή σφάλμα στις δηλώσεις των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και στις πληροφορίες της εξαμηνιαίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 5 και 5α του Ν. 3556/2007, σε σχέση με τη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Αθήνα, 5 Σεπτεμβρίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χατζηδαμιανού

ΑΜ ΣΟΕΛ: 61391

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)

Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.

Χειμάρρας 8B

15125 Μαρούσι

Ελλάδα

Α.Μ. ΣΟΕΛ 107

Ενδιάμεση Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη και Εταιρική) της 30^{ης} Ιουνίου 2023

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

	Σημείωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
		30/6/2023	31/12/2022	30/6/2023	31/12/2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	8	323	308	153	185
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	9	277	312	277	312
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	344,718	303,612	126,972	98,923
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	10	102	65	75	59
Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς	11	9,023	11,143	167,311	162,650
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		577	1,653	390	1,545
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	12	7,020	7,264	37,066	36,724
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων ενεργητικού		362,040	324,357	332,245	300,398
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού					
Φόρος εισοδήματος εισπρακτέος		88	95	0	0
Απαιτήσεις από πελάτες		617	1,738	484	866
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		2,959	1,561	285	7,788
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	12	2,239	2,039	3,032	2,832
Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα		14,347	14,524	4,664	3,211
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		20,251	19,958	8,465	14,697
Σύνολο Ενεργητικού		382,291	344,315	340,710	315,095
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής					
Μετοχικό κεφάλαιο	13	144,825	138,822	144,825	138,822
Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	13	1,963	(34)	1,991	(6)
Αποθεματικά		45,474	45,271	45,362	45,159
Αδιανέμητα κέρδη		32,752	26,835	13,065	15,254
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής		225,014	210,894	205,243	199,229
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		225,014	210,894	205,243	199,229
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	16	129,115	111,283	129,115	111,283
Υποχρεώσεις μίσθωσης	17	14,220	14,445	142	182
Παροχές προσωπικού	15	18	17	18	17
Αναβαλλόμενοι φόροι		945	701	0	0
Άλλες μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		1,194	1,163	29	15
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		145,492	127,608	129,304	111,496
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης	16	2,500	0	0	0
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	16	2,033	2,033	2,033	2,033
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων μίσθωσης	17	513	505	144	141
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	24	659	191	359	145
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		6,080	3,083	3,625	2,051
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		11,785	5,813	6,162	4,370
Σύνολο Υποχρεώσεων		157,277	133,421	135,466	115,866
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		382,291	344,315	340,710	315,095

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

Ενδιάμεση Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Ενοποιημένη) για την περίοδο 1/1 - 30/6/2023

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

		Ο Όμιλος	
	Σημείωση	1/1-30/6/2023	1/1-30/6/2022
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	18	10,774	8,817
Λοιπά έσοδα	25	1,028	421
Σύνολο Εσόδων		11,802	9,238
Καθαρά κέρδη από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	7	9,014	7,423
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	19	(1,002)	(801)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	23	(522)	(509)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	20	(1,163)	(370)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	21	(873)	(587)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	8,9,10	(128)	(87)
Λειτουργικά κέρδη		17,127	14,308
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	22	523	44
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	22	(3,527)	(1,590)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	11	386	761
Κέρδη προ φόρων		14,509	13,522
Φόρος	24	(1,118)	(462)
Κέρδη μετά φόρων		13,391	13,061
Κέρδη Χρήσεως		13,391	13,061
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά (σε €)	26	0.1530	0.1505
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - απομειωμένα (σε €)	26	0.1530	0.1505

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

**Ενδιάμεση Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Ενοποιημένη) για την εξαμήνη
περίοδο 1/1 – 30/6/2023**

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Σημείωση	Ο Όμιλος	
	1/1-30/6/2023	1/1-30/6/2022
Καθαρα κέρδη (Α)	13,391	13,061
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές)		
Λοιπά Εισοδήματα / (ζημιές) που δύναται να μεταφερθούν στα αποτελέσματα		
Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσων αντιστάθμισης ταμειακών ρών	(204)	3,385
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων / (ζημιών) που μεταφέρονται στα αποτελέσματα (Β)	(204)	3,385
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Α)+(Β)	13,188	16,445
Τα συγκεντρωτικά εισοδήματα μετά από φόρους κατανέμονται σε:		
Ιδιοκτήτες μητρικής	13,188	16,445
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Α)+(Β)	13,188	16,445

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

Ενδιάμεση Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Εταιρική) για την εξαμηνιαία περίοδο 1/1 – 30/6/2023

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

	Σημείωση	Η Εταιρεία	
		1/1-30/6/2023	1/1-30/6/2022
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	18	3,579	3,429
Λοιπά έσοδα	25	157	123
Σύνολο Εσόδων		3,736	3,552
Καθαρά κέρδη από αναпр. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	7	5,642	2,706
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	19	(165)	(193)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	23	(145)	(142)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	20	(1,145)	(353)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	21	(616)	(487)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	8,9,10	(114)	(86)
Λειτουργικά κέρδη		7,194	4,998
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	22	1,452	38
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	22	(3,355)	(1,021)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	11	386	761
Κέρδη προ φόρων		5,678	4,776
Φόρος	24	(392)	(92)
Κέρδη μετά φόρων		5,286	4,684

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

**Ενδιάμεση Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Εταιρική) για την εξαμηνιαία περίοδο
1/1 – 30/6/2023**

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Σημείωση	Η Εταιρεία	
	1/1-30/6/2023	1/1-30/6/2022
Καθαρά κέρδη (Α)	5,286	4,684
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές)		
Λοιπά Εισοδήματα / (ζημιές) που δύναται να μεταφερθούν στα αποτελέσματα		
Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσω αντιστάθμισης ταμειακών ροών	(204)	3,312
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων/(ζημιών) που μεταφέρονται στα αποτελέσματα (Β)	(204)	3,312
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Α)+(Β)	5,082	7,996
Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους κατανέμονται σε:		
Ιδιοκτήτες μητρικής	5,082	7,996
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Α)+(Β)	5,082	7,996

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη) για την περίοδο 1/1 – 30/6/2023

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αδιανέμητα κέρδη / (Συσσωρευμένες ζημιές)	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1.1.2022		173,527	0	3,279	8,046	184,853
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) περιόδου						
Καθαρά κέρδη		0	0	0	13,061	13,061
Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσων αντιστάθμισης ταμειακών ροών		0	0	3,385	0	3,385
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων / (ζημιών)		0	0	3,385	0	3,385
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) μετά από φόρους		0	0	3,385	13,061	16,445
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απ' ευθείας στην καθαρή θέση						
Αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών		0	0	11	0	11
Καθαρό εισόδημα καταχωρημένο απευθείας στην κατ.μεταβολών ιδίων κεφαλαίων		0	(17)	0	0	(17)
Διανεμηθέντα μερίσματα		0	0	0	(5,206)	(5,206)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους		0	(17)	11	(5,206)	(5,212)
Υπόλοιπο την 30.6.2022		173,527	(17)	6,674	15,901	196,087
Υπόλοιπο την 1.1.2023		138,822	(34)	45,271	26,835	210,894
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) περιόδου						
Καθαρά κέρδη		0	0	0	13,391	13,391
Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσων αντιστάθμισης ταμειακών ροών		0	0	(204)	0	(204)
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων / (ζημιών)		0	0	(204)	0	(204)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) μετά από φόρους		0	0	(204)	13,391	13,188
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απ' ευθείας στην καθαρή θέση						
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	13	6,003	1,997	0	0	8,000
Αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών	15	0	0	407	0	407
Μερίσματα	14	0	0	0	(7,474)	(7,474)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους		6,003	1,997	407	(7,474)	932
Υπόλοιπο την 30.6.2023		144,825	1,963	45,474	32,752	225,014

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Εταιρική) για την περίοδο 1/1 – 30/6/2023

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αδιανέμητα κέρδη / (Συσσωρευμένες ζημιές)	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1.1.2022		173,527	0	3,240	7,636	184,404
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) περιόδου						
Καθαρά κέρδη		0	0	0	4,684	4,684
Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσων αντιστάθμισης ταμειακών ροών		0	0	3,312	0	3,312
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων / (ζημιών)		0	0	3,312	0	3,312
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) μετά από φόρους		0	0	3,312	4,684	7,996
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απ' ευθείας στην καθαρή θέση						
Αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών		0	0	11	0	11
Διανεμηθέντα μερίσματα		0	0	0	(5,206)	(5,206)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους		0	0	11	(5,206)	(5,195)
Υπόλοιπο την 30.6.2022		173,527	0	6,563	7,115	187,205
Υπόλοιπο την 1.1.2023		138,822	(6)	45,159	15,254	199,229
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) περιόδου						
Καθαρά κέρδη		0	0	0	5,286	5,286
Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσων αντιστάθμισης ταμειακών ροών		0	0	(204)	0	(204)
Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων / (ζημιών)		0	0	(204)	0	(204)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) μετά από φόρους		0	0	(204)	5,286	5,082
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απ' ευθείας στην καθαρή θέση						
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	13	6,003	1,997	0	0	8,000
Αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών	15	0	0	407	0	407
Μερίσματα	14	0	0	0	(7,474)	(7,474)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους		6,003	1,997	407	(7,474)	932
Υπόλοιπο την 30.6.2023		144,825	1,991	45,362	13,065	205,243

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Ενοποιημένη και Εταιρική) για την εξαμηνιαία περίοδο 1/1 – 30/6/2023

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Σημείωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2023	30/6/2022	30/6/2023	30/6/2022
Λειτουργικές Δραστηριότητες				
Καθαρά κέρδη προ φόρων	14,509	13,522	5,678	4,776
Πλέον / μείον προσαρμογές για				
Αποσβέσεις / Απομειώσεις	128	87	114	86
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	7 (9,014)	(7,423)	(5,642)	(2,706)
Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	408	12	408	12
Συναλλαγματικές διαφορές	3	0	0	0
Αποτελέσματα (έσοδα - έξοδα - κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	(422)	(805)	(1,351)	(799)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	3,359	1,590	3,190	1,021
Πλέον/μείον προς. για μεταβ.λογ. κεφαλαίου κίνησης σχετικές με λειτ. δραστ. :				
(Αύξηση) / μείωση λογαριασμών απαιτήσεων	(161)	(2,830)	211	(1,978)
Αύξηση / (μείωση) λογαριασμών υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	328	605	1	557
Μείον				
Χρεωστικοί τόκοι, τόκοι μισθώσεων και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(3,227)	(1,563)	(3,056)	(994)
Καταβεβλημένοι φόροι	(345)	(85)	(177)	(84)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	5,568	3,110	(625)	(109)
Επενδυτικές Δραστηριότητες				
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	8,10 (78)	(215)	(29)	(211)
Αγορές Επενδυτικών Ακινήτων	7 (13,662)	(0)	(13,662)	0
Βελτιώσεις Επενδυτικών Ακινήτων	7 (2,963)	(5,281)	(581)	(22)
Προκαταβολές Αγοράς Επενδυτικών Ακινήτων	(180)	0	(180)	0
Αγορές θυγατρικών	11 (3,030)	(31,036)	(3,164)	(40,320)
Αγορές συγγενών	11 (1,112)	(2,104)	(1,112)	(2,104)
Τόκοι εισπραχθέντες	35	44	965	38
Μερίσματα εισπραχθέντα	0	0	7,500	0
Χορηγηθέντα δάνεια σε θυγατρικές και συγγενείς	29,30 (85)	(1,816)	(1,085)	(15,616)
Εισπραχθέντα δάνεια από θυγατρικές και συγγενείς	29,30 0	0	414	0
Σύνολο (εκροών) / εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(21,074)	(40,407)	(10,933)	(58,235)
Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες				
Πληρωμή εξόδων που αφορούν την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	(17)	0	0
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	16 72,500	99,761	70,000	99,761
Εξοφλήσεις δανείων	16 (51,048)	(50,287)	(51,048)	(35,582)
Μερίσματα πληρωθέντα	(5,872)	0	(5,872)	0
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από μισθώσεις	17 (251)	(241)	(70)	(64)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	15,329	49,215	13,010	64,114
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα χρηματικά διαθέσιμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	(177)	11,918	1,453	5,771
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	14,524	11,089	3,211	2,898
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	14,347	23,007	4,664	8,668

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων (Ενοποιημένες και Εταιρικές) της 30^{ης} Ιουνίου 2023

1. Σύσταση και δραστηριότητες Ομίλου

1.1 Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Εταιρικές και Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, (εφεξής Οικονομικές Καταστάσεις») περιλαμβάνουν τις Εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (εφεξής η «Εταιρεία») με το διακριτικό τίτλο TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ και τις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (εφεξής ο «Όμιλος») για την περίοδο 1/1 έως 30/6/2023.

Την 12/7/2021 καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης (Κ.Α.Κ.) 2580689 η με αριθμό 73223/12.07.2021 απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Εταιρειών, της Γενικής Διεύθυνσης Αγοράς, της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων με την οποία εγκρίθηκε η σύσταση της εταιρείας, δια εισφοράς αποσχισθέντος κλάδου, δια εισφορών εις είδος και δια καταβολής μετρητών σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4601/2019, του ν. 4548/2018 και του ν. 2778/1999 (άρθρο 21 παρ.1), καθώς και το καταστατικό αυτής, όπως αυτό καταρτίστηκε με την υπ' αρ. 21422/30.06.2021 πράξη της συμβολαιογράφου Αθηνών κας Μαρίας Π. Τσαγγάρη και έλαβε αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 160110060000 (Σχετική η υπ'αρ. 77263/12.07.2021 Ανακοίνωση της ως άνω Διευθύνσεως Εταιρειών).

Η Εταιρεία είναι άμεση και έμμεση θυγατρική της FOURLIS A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ η οποία μετέχει μέσω άμεσων θυγατρικών της στο μετοχικό κεφάλαιό της. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 30/6/2023 είναι ποσό ευρώ 144,825 χιλ. (31/12/2022: 138,822).

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 30/6/2023 είχε ως εξής:

Μητρική	Έδρα	% συμμετοχής
HOUSEMARKET A.E	Ελλάδα	27.39
HOUSE MARKET BULGARIA EAD	Βουλγαρία	16.25
HM HOUSEMARKET (CYPRUS) LTD	Κύπρος	9.53
TRADE LOGISTICS A.E.B.E.	Ελλάδα	6.18
AUTOHELLAS ATEE	Ελλάδα	11.92
FOURLIS A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	Ελλάδα	28.73

Η έδρα και τα γραφεία της Εταιρείας βρίσκονται στο Δήμο Αμαρουσίου, στην οδό Χ. Σαμπάγ – Σ. Χούρι αριθμ. 3.

Η διάρκεια της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2051. Η σημερινή σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας είναι η ακόλουθη:

1. Βασίλειος Φουρλής του Στυλιανού, Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Εκτελεστικό μέλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής.

2. Γεώργιος Αλεβίζος του Κωνσταντίνου-Βασιλείου, Αντιπρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Εκτελεστικό μέλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής.
3. Χριστόδουλος Αίσωπος του Αλεξάνδρου, Σύμβουλος, Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος, Ανεξάρτητος Αντιπρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Πρόεδρος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών.
4. Δημήτριος Παπούλης του Αθανασίου, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό μέλος, Πρόεδρος Επενδυτικής Επιτροπής.
5. Ευτύχιος Βασιλάκης του Θεοδώρου, Σύμβουλος, Μη εκτελεστικό μέλος.
6. Αλέξιος Πιλάβιος του Ανδρέα, Σύμβουλος, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών.
7. Νατάσα Μαρτσέκη του Μιχαήλ, Σύμβουλος, Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος, μέλος Επιτροπής Ελέγχου, μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών.

Ο αριθμός του απασχολούμενου ανθρώπινου δυναμικού του Ομίλου την 30/6/2023 ανέρχεται σε 13 και την 31/12/2022 ανερχόταν σε 11 άτομα και αντίστοιχα, το ανθρώπινο δυναμικό της Εταιρείας την 30/6/2023 ανέρχεται σε 12 άτομα και την 31/12/2022 ανερχόταν σε 10 άτομα.

1.2 Αντικείμενο δραστηριότητας

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας και κινητών αξιών σύμφωνα με τον Ν. 2778/1999, όπως ισχύει. Η κύρια δραστηριότητά της είναι η εκμίσθωση εμπορικών ακινήτων μέσω λειτουργικής μίσθωσης.

Οι άμεσες και έμμεσες θυγατρικές εταιρείες και οι συγγενείς εταιρείες του Ομίλου, που περιλαμβάνονται στις Οικονομικές Καταστάσεις είναι οι εξής:

			%
Άμεσες θυγατρικές	Μητρική	Έδρα	συμμετοχής
TRADE ESTATES BULGARIA EAD	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Βουλγαρία	100
H.M. ESTATES CYPRUS LTD	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Κύπρος	100
BERSENCO M.A.E.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	100
ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	100
ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	100
VOLYRENCO M.A.E.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	100
POLIKENCO A.E.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	100
Έμμεσες θυγατρικές			
TRADE ESTATES CYPRUS LTD	H.M. ESTATES CYPRUS LTD	Κύπρος	100
Συγγενείς			
ΜΑΝΤΕΝΚΟ Α.Ε.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	50
SEVAS TEN Α.Ε.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	50
ΡΕΤΣ Α.Ε.	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ελλάδα	50

Την περίοδο από 1/1/2023 έως 30/6/2023 πραγματοποιήθηκαν οι παρακάτω μεταβολές μετοχικού κεφαλαίου στη μητρική εταιρεία:

TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Την 24^η Μαΐου 2023, κατά τη συνεδρίαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρείας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με εισφορά ακινήτου (η Έκθεση Εκτίμησης του ακινήτου, σύμφωνα με το άρθρο 17 του ν. 4548/2018, δημοσιεύτηκε στο ΓΕΜΗ με αριθμό Πρωτοκόλλου 2972006/01.06.2023) κατά το ποσό των ευρώ έξι εκατομμυρίων τριών χιλιάδων εκατόν οκτώ και ογδόντα λεπτών (6,003,108.80 ευρώ), με την έκδοση 3,751,943 νέων κοινών ονομαστικών μετά δικαιώματος ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ και εξήντα λεπτών (1.60 ευρώ) εκάστης και τιμή διάθεσης 2.13222 ευρώ εκάστης και η αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας. Η διαφορά των 0.53222 ευρώ ανά μετοχή, μεταξύ της τιμής υπέρ το άρτιο και της ονομαστικής αξίας κάθε μετοχής, συνολικού ύψους ενός εκατομμυρίου εννιακοσίων ενενήντα έξι χιλιάδων οκτακοσίων πενήντα εννέα και δέκα λεπτών (1,996,859.10 ευρώ) καταβλήθηκε σύμφωνα με τον νόμο σε πίστωση του λογαριασμού «ΕΙΔΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ ΜΕΤΟΧΩΝ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ». Το συνολικό ποσό της αύξησης των επτά εκατομμυρίων εννιακοσίων ενενήντα εννέα χιλιάδων εννιακοσίων εξήντα επτά και ενενήντα λεπτών (7,999,967.90 ευρώ) καλύφθηκε μέσω της εισφοράς του ακινήτου εκτιμηθείσας αξίας €8.054.478 της μετόχου «ΑΥΤΟHELLAS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία ολοκληρώθηκε την 30/06/2023 με τη μεταβίβαση του ακινήτου στην Εταιρεία.

Η τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς με την υπ' αριθμ. 1/1901/16.6.2023 απόφαση της Εκτελεστικής της Επιτροπής, σύμφωνα με το άρθρο 21 παρ. 5 του Ν.2778/1999.

Μετά την παραπάνω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, που καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 20.06.2023 (Κ.Α.Κ. 3656710), εκδοθείσας προς τούτο της με αριθμό 2979243/20.06.2023 ανακοίνωσης της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, το μετοχικό κεφάλαιο της παραπάνω εταιρείας ανέρχεται εκατόν σαράντα τέσσερα εκατομμύρια οκτακόσιες είκοσι πέντε χιλιάδες έντεκα και είκοσι λεπτά (144,825,011.20 ευρώ), διαιρεμένο σε ενενήντα εκατομμύρια πεντακόσιες δεκαπέντε χιλιάδες εξακόσιες τριάντα δυο (90,515,632) κοινές μετά ψήφου ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας ευρώ ενός και εξήντα λεπτών (1.60 ευρώ) εκάστη.

Με την από 18.07.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας πιστοποιήθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας σύμφωνα με την από 24/05/2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων με εισφορά σε είδος, ποσού ύψους έξι εκατομμυρίων τριών χιλιάδων εκατόν οκτώ Ευρώ και ογδόντα λεπτών (6,003,108.80 ευρώ), με την έκδοση τριών εκατομμυρίων επτακοσίων πενήντα μιας χιλιάδων εννιακοσίων σαράντα τριών (3,751,943) νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ και εξήντα λεπτών (1.60 ευρώ), σύμφωνα με το άρθρο 20 παρ. 8 του ν. 4548/2018, την υπ' αριθμ. 22.340/30.06.2023 Συμβολαιογραφική πράξη μεταβίβασης ακινήτου της Μαρίας Τσαγγάρη του Παναγιώτη και την υπ' αριθμ. 16.222/17.07.2023 πράξη καταχώρησης στο

Κτηματολογικό Γραφείο Αττικής Υποκατάστημα Ελευσίνας. Η απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου δεν έχει λάβει ακόμη αριθμό καταχώρησης στο Γ.Ε.ΜΗ.

Πέραν των ανωτέρω δεν πραγματοποιήθηκαν άλλες μεταβολές στο μετοχικό κεφάλαιο της TRADE ESTATES ΑΕΑΑΠ κατά τη χρήση 2023.

2. Βάση παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων

2.1 Βάση κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Οι συνημμένες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις (εφ' εξής Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις) έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34 περί Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων όπως υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνεπώς δεν περιέχουν όλες τις πληροφορίες που απαιτούνται για τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις και θα πρέπει να αναγνωστούν σε συνδυασμό με τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου της 31/12/2022 που έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο, στην ηλεκτρονική διεύθυνση <https://www.trade-estates.com>. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε τις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις την 31/8/2023.

Οι Οικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί βάσει της αρχής του ιστορικού κόστους, εκτός από την αποτίμηση συγκεκριμένων στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού (επενδυτικά ακίνητα, χρηματοοικονομικά μέσα αντιστάθμισης κινδύνου) που έγινε σε εύλογες αξίες και βάσει της αρχής της συνέχισης της λειτουργίας του Ομίλου.

Η Διοίκηση εξέτασε τον αντίκτυπο της ενεργειακής κρίσης και της πανδημίας του COVID-19 μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι η κατάλληλη βάση για την κατάρτισή τους. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και είναι έτοιμη να λάβει όλα τα απαιτούμενα μέτρα για την αντιμετώπιση τυχόν συνεπειών στις λειτουργικές της δραστηριότητες τόσο από τις γεωπολιτικές εξελίξεις όσο και από την ενεργειακή κρίση και την πανδημία του COVID-19.

Όσον αφορά τις εξελίξεις στην Ουκρανία, ο Όμιλος δηλώνει ότι δεν έχει θυγατρικές, μητρική ή συνδεδεμένες εταιρείες με έδρα τη Ρωσία ή την Ουκρανία, ούτε σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη από την Ρωσία ή την Ουκρανία. Επίσης, ο Όμιλος δηλώνει ότι δεν έχει σημαντικούς πελάτες ή προμηθευτές ή υπεργολάβους ή συνεργάτες από τη Ρωσία ή την Ουκρανία. Ο Όμιλος δηλώνει ότι δε διατηρεί λογαριασμούς ούτε έχει δάνεια με Ρώσικες Τράπεζες. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και είναι έτοιμη να λάβει όλα τα απαιτούμενα μέτρα για την αντιμετώπιση τυχόν συνεπειών στις λειτουργικές της δραστηριότητες.

Η Διοίκηση κατέληξε στο συμπέρασμα πως ο Όμιλος είναι σε θέση να εκπληρώσει έγκαιρα όλες τις υποχρεώσεις του, τουλάχιστον για διάστημα 12 μηνών από την ημερομηνία του Ισολογισμού και ότι δεν υπάρχουν ουσιώδεις αβεβαιότητες που μπορεί να θέτουν υπό αμφισβήτηση την ικανότητά του να

λειτουργεί βάσει της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Οι Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά και διαφοροποιήσεις σε ποσά οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

3. Βασικές λογιστικές αρχές – Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός από τις παρακάτω λογιστικές πολιτικές και πρότυπα, τα οποία ο Όμιλος και η Εταιρεία έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2023.

Πρότυπα και τροποποιήσεις που είναι εφαρμόσιμα και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

- **ΔΠΧΑ 17: Ασφαλιστήρια Συμβόλαια**

Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή υπό την προϋπόθεση ότι η οικονομική οντότητα εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα κατά ή πριν από την ημερομηνία που θα εφαρμόσει για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 17. Το νέο πρότυπο καλύπτει την αναγνώριση, την επιμέτρηση, την παρουσίαση και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις όλων των τύπων ασφαλιστηρίων συμβολαίων, καθώς και ορισμένων εγγυήσεων και χρηματοοικονομικών μέσων με χαρακτηριστικά προαιρετικής συμμετοχής. Η Εταιρεία/Όμιλος δεν εκδίδει συμβόλαια στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 17, επομένως η εφαρμογή του προτύπου δεν έχει επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις ταμειακές ροές της Εταιρείας/Ομίλου.

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή κρίσης επί της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αντικαθιστούν την απαίτηση γνωστοποίησης «σημαντικών» λογιστικών πολιτικών με την απαίτηση γνωστοποίησης «ουσιωδών» λογιστικών πολιτικών. Επίσης, προστίθενται οδηγίες και επεξηγηματικά παραδείγματα στη Δήλωση Πρακτικής για να βοηθήσουν στην εφαρμογή της έννοιας του ουσιώδους κατά τη διενέργεια κρίσεων στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

- **ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή και ισχύουν για αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και αλλαγές σε λογιστικές εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται κατά ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου. Οι τροποποιήσεις εισάγουν νέο ορισμό της λογιστικής εκτίμησης ως νομισματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα επιμέτρησης, εάν δεν προκύπτουν από διόρθωση σφάλματος προηγούμενης περιόδου. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ποιες είναι οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και πώς διαφέρουν από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και τις

διορθώσεις λαθών. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

- **ΔΛΠ 12 Αναβαλλόμενη φορολογία σχετιζόμενη με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις από μια μεμονωμένη συναλλαγή (τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις περιορίζουν το πεδίο εφαρμογής και παρέχουν περαιτέρω σαφήνεια σχετικά με την εξαίρεση της αρχικής αναγνώρισης του ΔΛΠ 12, καθορίζοντας τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρείες πρέπει να αντιμετωπίσουν λογιστικά την αναβαλλόμενη φορολογία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που προκύπτουν από μια μεμονωμένη συναλλαγή, όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την εφαρμογή κρίσης, συμπεριλαμβανομένου της εξέτασης της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας, όπου οι πληρωμές για τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης εκπίπτουν φορολογικά, εάν οι εκπτώσεις αυτές αποδίδονται, για φορολογικούς σκοπούς, στην υποχρέωση ή στο σχετικό περιουσιακό στοιχείο. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, η αρχική εξαίρεση αναγνώρισης δεν ισχύει για συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, δημιουργούν ίσες φορολογητέες και εκπεστές προσωρινές διαφορές. Ισχύει μόνο εάν η αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου μίσθωσης και υποχρέωσης μίσθωσης (ή υποχρέωσης παροπλισμού και περιουσιακού στοιχείου παροπλισμού) δημιουργεί προσωρινές φορολογητέες ή εκπεστές διαφορές που δεν είναι ίσες. Η Διοίκηση του Ομίλου/Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις.

Πρότυπα και τροποποιήσεις που είναι εφαρμόσιμα και δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

- **ΔΛΠ 12 Διεθνής Φορολογική Μεταρρύθμιση - Πρότυποι Κανόνες του Πυλώνα II (τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται με την έκδοσή τους, αλλά ορισμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης εφαρμόζονται αργότερα. Ο Οργανισμός Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ) δημοσίευσε τους πρότυπους κανόνες του Πυλώνα II, τον Δεκέμβριο του 2021, για να διασφαλίσει ότι οι μεγάλες πολυεθνικές εταιρείες θα υπόκεινται σε ελάχιστο φορολογικό συντελεστή 15%. Στις 23 Μαΐου 2023, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις τροποποιήσεις του ΔΛΠ 12 - Διεθνής Φορολογική Μεταρρύθμιση - Πρότυποι Κανόνες του Πυλώνα II. Οι τροποποιήσεις εισάγουν μια υποχρεωτική προσωρινή εξαίρεση στη λογιστική αναγνώριση αναβαλλόμενων φόρων που προκύπτουν από την εφαρμογή των πρότυπων κανόνων του Πυλώνα II και στις πρόσθετες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων των επηρεαζόμενων οικονομικών οντοτήτων. Οι τροποποιήσεις απαιτούν, για περιόδους κατά τις οποίες έχει θεσπιστεί (ουσιαστικά) η νομοθεσία του Πυλώνα II, αλλά δεν έχει ακόμη τεθεί σε ισχύ, τη γνωστοποίηση γνωστών ή εύλογα εκτιμώμενων πληροφοριών που βοηθούν τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν την έκθεση της οικονομικής οντότητας στους κανόνες του Πυλώνα II. Για να συμμορφωθεί με αυτές τις απαιτήσεις μια οικονομική οντότητα, απαιτείται να γνωστοποιεί ποιοτικές και ποσοτικές πληροφορίες στο τέλος της περιόδου αναφοράς, σχετικά με την έκθεσή της στο φόρο εισοδήματος που σχετίζεται με τους κανόνες του Πυλώνα II. Η γνωστοποίηση του τρέχοντος φόρου που σχετίζεται με τους κανόνες του Πυλώνα II και οι γνωστοποιήσεις σε σχέση με περιόδους πριν από την έναρξη ισχύος της νομοθεσίας απαιτούνται

για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, αλλά δεν απαιτούνται για ενδιάμεσες περιόδους που λήγουν την ή πριν από τις 31 Δεκεμβρίου 2023. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Ομίλου/Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις.

Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (τροποποιήσεις)**
Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 1 για την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την έννοια του δικαιώματος αναβολής διακανονισμού υποχρέωσης, την απαίτηση να υπάρχει το δικαίωμα αυτό κατά την περίοδο αναφοράς και ότι η πρόθεση εξάσκησης του δικαιώματος από τη διοίκηση αλλά και το δικαίωμα αντισυμβαλλομένου για διακανονισμό της υποχρέωσης μέσω μεταβίβασης συμμετοχικών τίτλων της εταιρείας, δεν επηρεάζουν την βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη ταξινόμηση. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μόνο οι όροι συμμόρφωσης με τους οποίους μια οικονομική οντότητα πρέπει να συμμορφώνεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς, θα επηρεάσουν την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης. Ακόμη, απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις για μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμβάσεις δανείων που υπόκεινται στην τήρηση ορών συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας βρίσκεται στην διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης των ανωτέρω στις οικονομικές καταστάσεις.
- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (τροποποιήσεις)**
Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των απαιτήσεων που εφαρμόζει ο πωλητής-μισθωτής για την επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης, που προκύπτει από μια συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης κατά το ΔΠΧΑ 16, ενώ δεν αλλάζει την λογιστική αντιμετώπιση για μισθώσεις που δεν σχετίζονται με συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης. Ειδικότερα, ο πωλητής-μισθωτής καθορίζει τις «πληρωμές μισθωμάτων» ή τις «αναθεωρημένες πληρωμές μισθωμάτων» ώστε να μην αναγνωρίζει κέρδος ή ζημιά που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί. Η εφαρμογή αυτών των απαιτήσεων δεν εμποδίζει τον πωλητή-μισθωτή να αναγνωρίσει, στα αποτελέσματα χρήσης, οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά που σχετίζεται με τη μερική ή πλήρη λύση μιας μίσθωσης. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που πραγματοποιούνται μετά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής, που είναι η αρχή της ετήσιας περιόδου αναφοράς κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί

από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας βρίσκεται στην διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης των ανωτέρω στις οικονομικές καταστάσεις.

- **ΔΛΠ 7 Κατάσταση Ταμειακών Ροών και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμφωνίες χρηματοδότησης της εφοδιαστικής αλυσίδας (τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν τις απαιτήσεις που υπάρχουν ήδη στα ΔΠΧΑ και απαιτούν από την οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί τους όρους και τις συνθήκες των συμφωνιών χρηματοδότησης της εφοδιαστικής αλυσίδας. Επιπρόσθετα, οι οντότητες υποχρεούνται να γνωστοποιούν στην αρχή και στο τέλος της περιόδου αναφοράς τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των συμφωνιών χρηματοδότησης και τα κονδύλια στα οποία παρουσιάζονται οι εν λόγω υποχρεώσεις, καθώς και τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και τα κονδύλια παρουσίασής τους, για τα οποία οι πάροχοι χρηματοδότησης έχουν ήδη διακανονίσει τις αντίστοιχες εμπορικές υποχρεώσεις. Οι οντότητες θα πρέπει επίσης να γνωστοποιούν το είδος και την επίδραση των μη ταμειακών μεταβολών στην λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των συμφωνιών χρηματοδότησης, οι οποίες εμποδίζουν τη συγκρισιμότητα της λογιστικής αξίας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από την οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί στην αρχή και στο τέλος της περιόδου αναφοράς το εύρος των ημερομηνιών λήξης πληρωμής των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των συμφωνιών χρηματοδότησης καθώς και των συγκρίσιμων εμπορικών υποχρεώσεων που δεν αποτελούν μέρος αυτών των συμφωνιών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας βρίσκεται στην διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης των ανωτέρω στις οικονομικές καταστάσεις.

- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του**

Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας βρίσκεται στην διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης των ανωτέρω στις οικονομικές καταστάσεις.

- **ΔΛΠ 21 Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2025, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις θα απαιτούν από τις εταιρείες, να εφαρμόζουν μια συνεπή προσέγγιση στην αξιολόγηση του κατά πόσον ένα νόμισμα μπορεί να ανταλλάσσεται σε άλλο νόμισμα και, όταν δεν μπορεί, να παρέχουν πληροφόρηση για την συναλλαγματική ισοτιμία που θα χρησιμοποιηθεί καθώς και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας βρίσκεται στην διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης των ανωτέρω στις οικονομικές καταστάσεις.

4. Διαχείριση κινδύνου

Οι πολιτικές διαχείρισης χρηματοοικονομικού κινδύνου και διαχείρισης κεφαλαίου του Ομίλου είναι αυτές που αναλύονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31/12/2022.

5. Εκτιμήσεις της Διοίκησης

Η σύνταξη των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Οικονομικών Καταστάσεων βάσει των ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων και την υιοθέτηση παραδοχών, οι οποίες δύνανται να επηρεάσουν τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις, κατά την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων, καθώς επίσης και τα ποσά των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της παρούσας περιόδου. Η χρήση της διαθέσιμης πληροφόρησης και η εφαρμογή υποκειμενικής κρίσης αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις ανωτέρω εκτιμήσεις. Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης είναι υπό συνεχή επανεξέταση με βάση τα ιστορικά δεδομένα και τις προσδοκίες για τα μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα. Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης είναι συνεπείς με αυτές που ακολουθήθηκαν στην κατάρτιση των ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31/12/2022. Ωστόσο, η Διοίκηση θα συνεχίσει να παρακολουθεί τις εξελίξεις για το υπόλοιπο του έτους και να προσαρμόζει ανάλογα τις εκτιμήσεις της.

Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων

Δεν υφίσταται διαφορά μεταξύ των εύλογων αξιών και των αντίστοιχων λογιστικών των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού (δηλαδή των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθέσιμων, των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων, των παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων, των δανείων και των χρηματοδοτικών μισθώσεων). Η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου είναι το ποσό που εισπράττεται για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή πληρώνεται για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης σε μία συναλλαγή υπό

κανονικές συνθήκες μεταξύ δύο εμπορικά συναλλασσόμενων κατά την ημερομηνία αποτίμησης της. Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2022 προσδιορίστηκε με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση από τη Διοίκηση. Σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα ή είναι αυτά περιορισμένα από ενεργές χρηματαγορές οι αποτιμήσεις των εύλογων αξιών έχουν προκύψει από την εκτίμηση της Διοίκησης σύμφωνα με τις διαθέσιμες πληροφορίες που υπάρχουν.

Οι μέθοδοι αποτίμησης της εύλογης αξίας ιεραρχούνται σε τρία επίπεδα:

- Επίπεδο 1: Χρηματιστηριακές αξίες από ενεργές χρηματαγορές για ακριβώς ίδια εμπορεύσιμα στοιχεία,
- Επίπεδο 2: Αξίες που δεν είναι επιπέδου 1 αλλά μπορεί να εντοπισθούν ή να προσδιορισθούν άμεσα ή έμμεσα μέσω χρηματιστηριακών τιμών από ενεργές χρηματαγορές,
- Επίπεδο 3: Αξίες για περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που δεν βασίζονται σε χρηματιστηριακές τιμές από ενεργές χρηματαγορές.

Οι παρακάτω μέθοδοι και παραδοχές χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας για κάθε κατηγορία χρηματοοικονομικού στοιχείου:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις: Η λογιστική αξία είναι σχεδόν ίδια με την εύλογη επειδή είτε η λήξη αυτών των χρηματοοικονομικών στοιχείων είναι βραχυπρόθεσμη είτε δεν υπάρχει συναλλαγματικός κίνδυνος που να επηρεάζει την εύλογη αξία.
- Δάνεια: Η λογιστική αξία είναι σχεδόν ίδια με την εύλογη επειδή τα δάνεια αυτά είναι σε τοπικό νόμισμα και έντοκα με κυμαινόμενο επιτόκιο.
- Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα: Η μέθοδος αποτίμησης προσδιορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη όλους τους παράγοντες προκειμένου να προσδιοριστεί με ακρίβεια η εύλογη αξία, όπως η τρέχουσα και μελλοντική πορεία των επιτοκίων καθώς και η διάρκεια και είναι επιπέδου 2.
- Επενδύσεις σε ακίνητα: Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας επιμετρώνται στην εύλογη αξία και κατηγοριοποιούνται στο επίπεδο 3. Περισσότερες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Σημείωση 7.

Κατά τη διάρκεια της περιόδου δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ των επιπέδων 1 και 2 ούτε μεταφορές εντός και εκτός του επιπέδου 3 κατά την επιμέτρηση της εύλογης αξίας. Επίσης, κατά τη διάρκεια της ίδιας περιόδου δεν υπήρξε μεταβολή στο σκοπό κάποιου χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που θα οδηγούσε σε διαφορετική ταξινόμηση αυτού του στοιχείου.

6. Λειτουργικοί τομείς

Ο Όμιλος διακρίνει το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του στους κάτωθι επιχειρηματικούς τομείς ανάλογα με την χρήση κάθε ακινήτου και την προέλευση του εσόδου (μισθώματος):

- τομέας καταστημάτων
- τομέας αποθηκών

Το κύριο ενδιαφέρον χρηματοοικονομικής πληροφόρησης επικεντρώνεται στην επιχειρηματική κατανομή της δραστηριότητας του Ομίλου στους ανωτέρω λειτουργικούς τομείς, όπου τα διαφορετικά λειτουργικά περιβάλλοντα συνοδεύονται από διαφορετικούς κινδύνους και οφέλη. Επιπλέον, ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως σε έναν γεωγραφικό τομέα, αυτόν του ευρύτερου Ευρωπαϊκού Χώρου, με κύρια χώρα δραστηριότητας την Ελλάδα και πρόσθετα τις χώρες Νοτιοανατολικής Ευρώπης (Βουλγαρία και Κύπρο).

Τα έσοδα του Ομίλου κατά την περίοδο 1/1 έως 30/6/2023 προκύπτουν κατά 70% (1/1 – 30/6/2022: 63%) από τη δραστηριότητα στην Ελλάδα και κατά 30% (1/1 – 30/6/2022: 37%) από τις άλλες χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης που αναλύεται σε 16% (1/1 – 30/6/2022: 20%) από την Βουλγαρία και σε 14% (1/1 – 30/6/2022: 17%) από την Κύπρο.

6.1 Αποτελέσματα ανά λειτουργικό τομέα

Τα αποτελέσματα των λειτουργικών τομέων κατά την περίοδο 1/1 έως 30/6/2023 για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	9,297	1,477	10,774
Λοιπά έσοδα	916	112	1,028
Σύνολο Εσόδων	10,213	1,589	11,802
Καθαρά κέρδη από αναпр. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	7,702	1,312	9,014
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(864)	(138)	(1,002)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(442)	(81)	(522)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(674)	(489)	(1,163)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(610)	(263)	(873)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(80)	(48)	(128)
Λειτουργικά κέρδη	15,245	1,882	17,127
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	488	35	523
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(3,527)	0	(3,527)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	429	(43)	386
Κέρδη προ φόρων	12,635	1,874	14,509
Φόρος	(1,118)	0	(1,118)
Κέρδη μετά φόρων	11,517	1,874	13,391

Αντίστοιχα, τα αποτελέσματα των λειτουργικών τομέων κατά την περίοδο 1/1 έως 30/6/2022 για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	7,420	1,398	8,817
Λοιπά έσοδα	324	96	421
Σύνολο Εσόδων	7,744	1,494	9,238
Καθαρά κέρδη από αναпр. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	5,637	1,786	7,423
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(702)	(99)	(801)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(432)	(77)	(509)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(221)	(149)	(370)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(382)	(205)	(587)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(50)	(36)	(87)
Λειτουργικά κέρδη	11,594	2,714	14,308
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	39	5	44
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(1,590)	0	(1,590)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και κοινοπραξίες	21	740	761
Κέρδη προ φόρων	10,063	3,459	13,522
Φόρος	(462)	0	(462)
Κέρδη μετά φόρων	9,601	3,459	13,061

Στο λειτουργικό τομέα Καταστήματα περιλαμβάνονται:

- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Άγιος Ιωάννης Ρέντης (PENTHS ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ).
- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Ιωάννινα (TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ).
- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Θεσσαλονίκη (TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ).
- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Λάρισα (TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ).
- Κτίριο καταστήματος στη Βουλγαρία, Σόφια (TRADE ESTATES BULGARIA EAD).
- Κτίριο καταστήματος στη Κύπρο, Λευκωσία (TRADE ESTATES CYPRUS).
- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Πειραιώς (BERSENCO ΜΑΕ).
- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Θεσσαλονίκη (ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ).
- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Χαλάνδρι (VOLYRENCO ΜΑΕ).
- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Ελευσίνα (POLIKENCO ΑΕ).

Στο λειτουργικό τομέα αποθήκες περιλαμβάνονται:

- Κτίρια βιομηχανικών αποθηκών στα Οινόφυτα Βοιωτίας (TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ).
- Κτίρια βιομηχανικών αποθηκών στο Σχηματάρι Βοιωτίας (TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ).
- Κτίρια βιομηχανικών αποθηκών στην Ελευσίνα (TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ).

Τα αποτελέσματα των λειτουργικών τομέων κατά την περίοδο 1/1 έως 30/6/2023 για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	2,102	1,477	3,579
Λοιπά έσοδα	46	112	157
Σύνολο Εσόδων	2,147	1,589	3,736
Καθαρά κέρδη από αναпр. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	4,331	1,312	5,642
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(27)	(138)	(165)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(64)	(81)	(145)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(656)	(489)	(1,145)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(353)	(263)	(616)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(65)	(48)	(114)
Λειτουργικά κέρδη	5,312	1,882	7,194
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	1,417	35	1,452
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(3,355)	0	(3,355)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	429	-43	386
Κέρδη προ φόρων	3,803	1,874	5,678
Φόρος	(392)	0	(392)
Κέρδη μετά φόρων	3,411	1,874	5,286

Αντίστοιχα, τα αποτελέσματα των λειτουργικών τομέων κατά την περίοδο 1/1 έως 30/6/2022 για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	2,031	1,398	3,429
Λοιπά έσοδα	27	96	123
Σύνολο Εσόδων	2,058	1,494	3,552
Καθαρά κέρδη από αναпр. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	920	1,786	2,706
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(94)	(99)	(193)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(65)	(77)	(142)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(204)	(149)	(353)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(282)	(205)	(487)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(50)	(36)	(86)
Λειτουργικά κέρδη	2,284	2,714	4,998
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	33	5	38
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(1,021)	0	(1,021)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	21	740	761
Κέρδη προ φόρων	1,317	3,459	4,776
Φόρος	-92	0	-92
Κέρδη μετά φόρων	1.225	3.459	4.684

6.2 Αποτελέσματα ανά γεωγραφικό τομέα

Τα αποτελέσματα ανά γεωγραφικό τομέα κατά την περίοδο 1/1 έως 30/6/2023 για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

	Ελλάδα	Κύπρος	Βουλγαρία	Όμιλος
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	7,384	1,615	1,775	10,774
Λοιπά έσοδα	911	18	99	1,028
Σύνολο Εσόδων	8,294	1,633	1,874	11,802
Καθαρά κέρδη από αναпр. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	6,945	319	1,750	9,014
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(983)	(12)	(7)	(1,002)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(379)	(1)	(143)	(522)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(1,145)	(18)	0	(1,163)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(829)	(38)	(6)	(873)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(128)	0	0	(128)
Λειτουργικά κέρδη	11,775	1,883	3,469	17,127
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	523	0	0	523
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(3,366)	(157)	(4)	(3,527)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	386	0	0	386
Κέρδη προ φόρων	9,318	1,726	3,465	14,509
Φόρος	(634)	(172)	(313)	(1,118)
Κέρδη μετά φόρων	8,685	1,554	3,152	13,391

Αντίστοιχα, τα αποτελέσματα ανά γεωγραφικό τομέα κατά την περίοδο 1/1 έως 30/6/2022 για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

	Ελλάδα	Κύπρος	Βουλγαρία	Όμιλος
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	5,525	1,568	1,724	8,817
Λοιπά έσοδα	336	0	85	421
Σύνολο Εσόδων	5,862	1,568	1,808	9,238
Καθαρά κέρδη από αναпр. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	7,882	(527)	69	7,423
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(788)	(12)	(2)	(801)
Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας	(382)	(1)	(126)	(509)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(353)	(17)	0	(370)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(535)	(19)	(33)	(587)
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	(87)	0	0	(87)
Λειτουργικά κέρδη	11,599	992	1,717	14,308
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	7	0	37	44
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(1,252)	(161)	(178)	(1,590)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	761	0	0	761
Κέρδη προ φόρων	11,116	831	1,575	13,522
Φόρος	(133)	(106)	(223)	(462)
Κέρδη μετά φόρων	10,982	726	1,353	13,061

6.3 Διάρθρωση στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων ανά γεωγραφικό τομέα

Η διάρθρωση των στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων κατά την περίοδο 1/1 έως 30/6/2023 ανά γεωγραφικό τομέα αναλύεται ως εξής:

	Ελλάδα	Κύπρος	Βουλγαρία	Συνολο
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	323	0	0	323
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	277	0	0	277
Επενδύσεις σε ακίνητα	249,222	48,146	47,350	344,718
Λοιπά στοιχεία Μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	16,722	0	0	16,722
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	266,544	48,146	47,350	362,040
Σύνολο Ενεργητικού	283,905	50,294	48,091	382,291
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	129,115	0	0	129,115
Υποχρεώσεις μίσθωσης	142	14,078	0	14,220
Λοιπά στοιχεία Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	1,212	362	583	2,157
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	130,469	14,440	583	145,492
Σύνολο υποχρεώσεων	141,505	15,013	760	157,277

Σημειώνεται ότι από τη διάρθρωση των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, ο Όμιλος και η Εταιρεία παρακολουθούν ανά λειτουργικό τομέα μόνο τις Επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 7).

Αντίστοιχα, η διάρθρωση των στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων κατά την περίοδο 1/1 έως 31/12/2022 ανά γεωγραφικό τομέα αναλύεται ως εξής:

	Ελλάδα	Κύπρος	Βουλγαρία	Συνολο
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	308	0	0	308
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	312	0	0	312
Επενδύσεις σε ακίνητα	210,185	47,827	45,600	303,612
Λοιπά στοιχεία Μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	20,124	0	0	20,124
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	230,930	47,827	45,600	324,357
Σύνολο Ενεργητικού	243,372	50,545	50,398	344,315
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	111,283	0	0	111,283
Υποχρεώσεις μίσθωσης	182	14,263	0	14,445
Λοιπά στοιχεία Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	1,179	362	339	1,880
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	112,644	14,625	339	127,608
Σύνολο υποχρεώσεων	117,996	15,018	406	133,421

Σχετικά με τις παραπάνω αναλύσεις των λειτουργικών τομέων του Ομίλου αναφέρουμε ότι δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των λειτουργικών τομέων.

7. Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι Επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2023	31/12/2022	30/6/2023	31/12/2022
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	303,612	224,608	98,923	94,174
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	7,322	62,185	0	0
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	21,662	0	21,662	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	3,143	3,694	761	297
Μεταφορά από ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	29	0	0
Λοιπές μεταβολές	(15)	(70)	(15)	(70)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	8,995	13,167	5,642	4,523
Υπόλοιπο την 30.6.2023	344,718	303,612	126,972	98,923

Στα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου περιλαμβάνονται τα ακόλουθα ακίνητα της μητρικής και των θυγατρικών του εταιρειών:

- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 70,445 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια βιομηχανικών αποθηκών ισογείου και 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 30,389 τ.μ. στα Οινόφυτα Βοιωτίας.
- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 229,208.85 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 28,262 τ.μ. στα Ιωάννινα.
- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 117,531 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 24,154 τ.μ. στη Θεσσαλονίκη.

- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 103,269 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια βιομηχανικών αποθηκών ισογείου και 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 47,377 τ.μ. στο Σχηματάρι Βοιωτίας.
- Στις 30/6/2023 η Εταιρεία απέκτησε οριζόντιες ιδιοκτησίες που αντιστοιχούν σε 830.37 χιλιοστά εξ' αδιαιρέτου επί της συνολικής έκτασης 246,610.84 τ.μ. και περιλαμβάνουν κτίρια επιφανείας 30,359,35 τ.μ. και τα οποία βρίσκονται στην κτηματική περιφέρεια του Δ.Δ. Νίκαιας του Δήμου Κιλελέρ, της Π.Ε. Λάρισας. Ταυτόχρονα, η Εταιρεία απέκτησε αγροτεμάχιο στη θέση «Αμπέλια ή Λυκόπουλα» της κτηματικής περιφέρειας του Δ.Δ. Νίκαιας του Δήμου Κιλελέρ, της Π.Ε. Λάρισας, εκτάσεως 11,476 τ.μ. και αγροτεμάχιο στη θέση «Αμπέλια ή Λυκόπουλο» της κτηματικής περιφέρειας του Δ.Δ. Νίκαιας του Δήμου Κιλελέρ, της Π.Ε. Λάρισας, εκτάσεως 4,000 τ.μ.
- Στις 30/6/2023 η Εταιρεία απέκτησε μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και εισφοράς σε είδους από υφιστάμενο μέτοχο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 45,408.04 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια βιομηχανικών αποθηκών συνολικής επιφάνειας 16,655.47 τ.μ. στην Ελευσίνα.
- Στις 30/6/2023 η Εταιρεία απέκτησε κτίσματα συνολικής επιφάνειας 16,768.24 τ.μ. στα Ιωάννινα.
- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνολικής επιφάνειας 20,127 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων ισογείου και 1^{ου} ορόφου συνολικής επιφάνειας 6,608 τ.μ. στην Ελλάδα, Άγιος Ιωάννης Ρέντης.
- Οικόπεδο της βουλγαρικής θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES BULGARIA EAD συνολικής επιφάνειας 60,737 τ.μ. και υφιστάμενο κτίριο καταστήματος συνολικής επιφάνειας 20,320 τ.μ. στην Βουλγαρία, Σόφια.
- Υφιστάμενο κτίριο καταστήματος της κυπριακής θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES CYPRUS συνολικής επιφάνειας 40,886 τ.μ συμπεριλαμβανομένου δικαιώματος χρήσης γης (ποσού ευρώ 14,627 χιλ.) στην Κύπρο, Λευκωσία. Η μίσθωση λήγει το 2052.
- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας BERSENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνολικής επιφάνειας 14,895 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 14,555 τ.μ. στην Ελλάδα, Λεωφόρος Πειραιώς.
- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνολικής επιφάνειας 135,967 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων υπό κατασκευή συνολικής επιφάνειας 39,232 τ.μ. στην Ελλάδα, Πυλαία Θεσσαλονίκης.
- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας VOLYRENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνολικής επιφάνειας 2,896.72 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 4,015.53 τ.μ. στην Ελλάδα, στο Χαλάνδρι.
- Στις 29/5/2023 η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ. Η εν λόγω συμμετοχή αφορά οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 20,977.84 τ.μ. επί του οποίου ανεγείρεται

εμπορικό πάρκο συνολικής επιφάνειας 21,615 τ.μ. στη Πάτρα, τα οποία εμφανίζονται στη γραμμή Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών.

Επί των ανωτέρω ακινήτων έχουν πραγματοποιηθεί μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες (προσθήκες της περιόδου 1/1-30/6/2023) ποσού ευρώ 3,143 χιλ.

Το κονδύλι στη γραμμή Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων ποσού ευρώ 21,662 εκ. αφορά στην απόκτηση ακινήτων στην Λάρισα, στην Ελευσίνα και στα Ιωάννινα. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία απέκτησε οριζόντιες ιδιοκτησίες που αντιστοιχούν σε 830.37 χιλιοστά εξ' αδιαιρέτου επί της συνολικής έκτασης 246,610.84 τ.μ. και περιλαμβάνουν κτίρια επιφάνειας 30,359,35 και τα οποία βρίσκονται στην κτηματική περιφέρεια του Δ.Δ. Νίκαιας του Δήμου Κιλελέρ, της Π.Ε. Λάρισας. Ταυτόχρονα, η Εταιρεία απέκτησε αγροτεμάχιο, κείμενο στη θέση «Αμπέλια ή Λυκόπουλα» της κτηματικής περιφέρειας του Δ.Δ. Νίκαιας του Δήμου Κιλελέρ, της Π.Ε. Λάρισας, εκτάσεως 11,476 τ.μ. και αγροτεμάχιο κείμενο στη θέση «Αμπέλια ή Λυκόπουλο» της κτηματικής περιφέρειας του Δ.Δ. Νίκαιας του Δήμου Κιλελέρ, της Π.Ε. Λάρισας, εκτάσεως 4.000 τ.μ., οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 45,408.04 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια βιομηχανικών αποθηκών συνολικής επιφάνειας 16,655.47 τ.μ. στην Ελευσίνα και κτίσματα συνολικής επιφάνειας 16,768.24 τ.μ. στα Ιωάννινα. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία απέκτησε τα ακίνητα στη Λάρισα και στα Ιωάννινα από την HOUSE MARKET ΑΕ με συνολικό τίμημα ποσού ευρώ 13,5 εκ. και πραγματοποίησε κεφαλαιουχικές δαπάνες ποσού περίπου ευρώ 0.2 εκ.

Σημειώνεται επίσης το ακίνητο στην Ελευσίνα ποσού ευρώ 8 εκ. αποκτήθηκε μέσω εισφοράς σε είδος από την μέτοχο «AUTOHELLAS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (Σημείωση 13).

Στον κάτωθι πίνακα αναλύονται οι επενδύσεις σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα:

Ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα κατά την 30η Ιουνίου 2023

	Ο Όμιλος		
	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	265,783	37,830	303,612
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	7,322	0	7,322
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	13,524	8,137	21,662
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	3,143	0	3,143
Λοιπές μεταβολές	(15)	0	(15)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	7,683	1,312	8,995
Υπόλοιπο την 30.6.2023	297,440	47,278	344,718

	Η Εταιρεία		
	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	61,093	37,830	98,923
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	13,524	8,137	21,662
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	761	0	761
Λοιπές μεταβολές	(15)	0	(15)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	4,331	1,312	5,642
Υπόλοιπο την 30.6.2023	79,694	47,278	126,972

Ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022

	Ο Όμιλος		
	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	189,058	35,550	224,608
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	62,185	0	62,185
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	3,616	77	3,694
Μεταφορά από ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	29	0	29
Λοιπές μεταβολές	0	(70)	(70)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	10,894	2,273	13,167
Υπόλοιπο την 31.12.2022	265,783	37,830	303,612

	Η Εταιρεία		
	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	58,624	35,550	94,174
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	219	77	297
Λοιπές μεταβολές	0	(70)	(70)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	2,250	2,273	4,523
Υπόλοιπο την 31.12.2022	61,093	37,830	98,923

7.1 Εκτίμηση εύλογης αξίας

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου επιμετρώνται στην εύλογη αξία και κατηγοριοποιούνται στο επίπεδο 3.

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας κατά την 30/6/2023 διενεργήθηκε τον Ιούλιο του 2023 από πιστοποιημένους εκτιμητές, ήτοι της εταιρείας "ΚΕΝΤΡΙΚΗ – ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ & ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι.Κ.Ε." με δ.τ. "SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε." και της εταιρείας "ΑΞΙΕΣ Α.Ε." σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999.

Σύμφωνα με τους ορκωτούς εκτιμητές ακινήτων, κατά την ημερομηνία εκτίμησης υπήρχε επαρκής όγκος συναλλαγών και συγκριτικά στοιχεία για να βασιστούν οι εκτιμήσεις τους.

Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν και αναλύθηκαν στις εκθέσεις εκτίμησης (τιμές μισθωμάτων/πώλησης, αποδόσεις) προέρχονται από διάφορες πηγές και πρόσφατα δεδομένα της ελληνικής κτηματαγοράς και από τη γενικότερη χρηματοοικονομική πληροφόρηση και είναι με βάση τις τρέχουσες συνθήκες προσαρμοσμένα ώστε να αντικατοπτρίζουν τις γενικότερες οικονομικές τάσεις και τα χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου ακινήτου κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Ωστόσο, επισημαίνουν ότι ενώ το ασταθές οικονομικό περιβάλλον λόγω των γεωπολιτικών κινδύνων που αναφύονται από τον πόλεμο στην Ουκρανία σε συνδυασμό με τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η εφοδιαστική αλυσίδα τα οποία έχουν οδηγήσει σε ανατιμήσεις του κόστους των αγαθών, της ενέργειας και των υπηρεσιών, επηρεάζει παγκοσμίως σε ένα βαθμό τις αγορές και δημιουργεί πληθωριστικές πιέσεις, σημειώνουν ότι, κατά την ημερομηνία εκτίμησης, οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον κανονικά παρουσιάζοντας ικανοποιητική δραστηριότητα, με αρκετές συναλλαγές να πραγματοποιούνται οι οποίες οδηγούν σε επαρκή όγκο συγκριτικών στοιχείων και κατά συνέπεια συμβάλλουν στην στήριξη των αποφάσεών τους ως προς τη διαμόρφωση απόψεων για την αξία των ακινήτων. Το κόστος του κρατικού δανεισμού της χώρας βελτιώνεται αλλά ακόμη παραμένει υψηλότερο των άλλων οικονομιών της Ευρώπης. Οι Ελληνικές τράπεζες έχουν επιλύσει σημαντικά θέματα σε σχέση με μη εξυπηρετούμενα δάνεια (NPLs) τα οποία μέχρι πρότινος δημιουργούσαν σημαντικά θέματα διαχείρισης και πιθανών κινδύνων. Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να κινούνται ταχέως ως αντίδραση στις αλλαγές εξαιτίας των γεωπολιτικών κινδύνων που προκύπτουν από τη σύγκρουση στην Ουκρανία μαζί με τις διακοπές εφοδιασμού, την ενεργειακή κρίση και τις πληθωριστικές πιέσεις, επισημαίνεται η σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης.

Από την εκτίμηση προέκυψε καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ποσού ευρώ 8,995 χιλ. για τον Όμιλο (7,423 χιλ. στις 30/6/2022) και καθαρό κέρδος ποσού ευρώ 5,642 χιλ. για την Εταιρεία (2,706 χιλ. στις 30/6/2022).

Σημειώνεται ότι στη γραμμή Καθαρά κέρδη από την αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες για τον Όμιλο περιλαμβάνεται η διαφορά ποσού 19 χιλ. που προέκυψε από την απόκτηση του υπολοίπου 50% των μετοχών της εταιρείας POLIKENCO ΑΕ (Σημείωση 11).

7.2 Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων ανα λειτουργικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 30 Ιουνίου 2023

Ο προσδιορισμός των εύλογων αξιών των ακινήτων απαιτήσε τη διενέργεια εκτιμήσεων στις οποίες χρησιμοποιήθηκε ο συνδυασμός της Προσέγγισης Αγοράς (Συγκριτική Μέθοδος) και της Προσέγγισης Εισοδήματος (Επενδυτική Μέθοδος).

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ)

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος αποτίμησης	Βασικές υποθέσεις και δεδομένα αποτίμησης	
				Προεξοφλητικό επιτόκιο %	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη %
Ελλάδα	Καταστήματα	48,300	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8.60%	7.35%
Ελλάδα	Καταστήματα	20,250	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9.75%	8.50%
Ελλάδα	Αποθήκες	10,750	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9.60%	8.60%
Ελλάδα	Αποθήκες	28,300	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9.30%	8.30%
Ελλάδα	Καταστήματα	10,700	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	10.00%	8.75%
Ελλάδα	Αποθήκες	8,300	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9.75%	8.25%
Ελλάδα	Καταστήματα	9,000	Υπολειμματική μέθοδος	-	-
Ελλάδα	Καταστήματα	58,150	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9.50%	7.50%
Ελλάδα	Καταστήματα	31,700	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8.45%	7.45%

Ελλάδα	Καταστήματα	14,350	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8.50%	7.50%
Ελλάδα	Καταστήματα	9,050	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8.85%	7.35%
Βουλγαρία	Καταστήματα	47,350	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	9.60%	8.10%
Κύπρος	Καταστήματα	33,700	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	8.10%	6.85%
Σύνολο		329,900			

Σημειώνεται ότι στα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου περιλαμβάνεται το δικαίωμα χρήσης γης ποσού ευρώ 14,446 χιλ. της κυπριακής θυγατρικής εταιρείας. Σημειώνεται επίσης ότι στα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό ευρώ 372 χιλ. που αφορά σε προκαταβολές για απόκτηση επενδυτικών ακινήτων.

7.3 Ανάλυση ευαισθησίας της επιμέτρησης εύλογης αξίας

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2023, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση ποσού ευρώ 8,700 χιλ. χαμηλότερη ή ποσού ευρώ 8,700 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2023, ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση ποσού ευρώ 7,600 χιλ. χαμηλότερη ή ποσού ευρώ 8,100 χιλ. υψηλότερη.

7.4 Λοιπές πληροφορίες

Στον κάτωθι πίνακα αναλύονται οι επενδύσεις σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα και γεωγραφική περιοχή:

Ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου ανά λειτουργικό τομέα και γεωγραφική περιοχή

	Ελλάδα			Κύπρος		Βουλγαρία		Ομιλος		
	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο	Καταστήματα	Σύνολο	Καταστήματα	Σύνολο	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	172,355	37,830	210,185	47,827	47,827	45,600	45,600	265,783	37,830	303,612
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	7,322	0	7,322	0	0	0	0	7,322	0	7,322
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	13,524	8,137	21,662	0	0	0	0	13,524	8,137	21,662
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	3,143	0	3,143	0	0	0	0	3,143	0	3,143
Λοιπές μεταβολές Καθαρό κέρδος / (ζημιά)	(15)	0	(15)	0	0	0	0	(15)	0	(15)
από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	5,614	1,312	6,926	319	319	1,750	1,750	7,683	1,312	8,995
Υπόλοιπο την 30.6.2023	201,944	47,278	249,222	48,146	48,146	47,350	47,350	297,440	47,278	344,718

	Ελλάδα			Κύπρος		Βουλγαρία		Ομίλος		
	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο	Καταστήματα	Σύνολο	Καταστήματα	Σύνολο	Καταστήματα	Αποθήκες	Σύνολο
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	95,874	35,550	131,424	48,034	48,034	45,150	45,150	189,058	35,550	224,608
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών	62,185	0	62,185	0	0	0	0	62,185	0	62,185
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	3,616	77	3,694	0	0	0	0	3,616	77	3,694
Μεταφορά από ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	29	0	29	0	0	0	0	29	0	29
Λοιπές μεταβολές Καθαρό κέρδος / (ζημιά)	0	(70)	(70)	0	0	0	0	0	(70)	(70)
από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία	10,651	2,273	12,923	(207)	(207)	450	450	10,894	2,273	13,167
Υπόλοιπο την 31.12.2022	172,355	37,830	210,185	47,827	47,827	45,600	45,600	265,783	37,830	303,612

8. Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Περιουσιακά Στοιχεία

Τα Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Περιουσιακά Στοιχεία του Ομίλου για την περίοδο 1/1-30/6/2023 και την χρήση 1/1-31/12/2022 αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος				Σύνολο Ενσώματων Περιουσιακών Στοιχείων
	Κτίρια και εγκαταστάσεις κτιρίων	Μηχανήματα-Εγκαταστάσεις -Λοιπός Μηχανολογικός Εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	94	2	213	0	308
Προσθήκες	0	0	30	0	30
Λοιπές μεταβολές αξίας κτήσης	0	0	32	0	32
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(24)	0	(24)	0	(48)
Αξία κτήσης 30.6.2023	131	2	291	0	424
Σωρευμένες αποσβέσεις 30.6.2023	(62)	0	(40)	0	(101)
Αναπόσβεστη αξία 30.6.2023	70	2	251	0	323

	Ο Όμιλος				Σύνολο Ενσώματων Περιουσιακών Στοιχείων
	Κτίρια και εγκαταστάσεις κτιρίων	Μηχανήματα-Εγκαταστάσεις -Λοιπός Μηχανολογικός Εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	2	0	16	29	48
Προσθήκες	129	2	211	0	342
Λοιπές μεταβολές αξίας κτήσης	0	0	0	(29)	(29)
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(38)	0	(15)	0	(53)
Αξία κτήσης 31.12.2022	131	2	228	0	362
Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2022	(38)	0	(16)	0	(53)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	94	2	213	0	308

Τα Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Περιουσιακά Στοιχεία της Εταιρείας για την περίοδο 1/1-30/6/2023 και την χρήση 1/1-31/12/2022 αναλύονται ως εξής:

	Η Εταιρεία		
	Κτίρια και εγκαταστάσεις κτιρίων	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο Ενσώματων Περιουσιακών Στοιχείων
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	94	89	185
Προσθήκες	0	3	3
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(24)	(11)	(35)
Αξία κτήσης 30.6.2023	131	109	241
Σωρευμένες αποσβέσεις 30.6.2023	(62)	(26)	(88)
Αναπόσβεστη αξία 30.6.2023	70	83	153

	Η Εταιρεία		
	Κτίρια και εγκαταστάσεις κτιρίων	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο Ενσώματων Περιουσιακών Στοιχείων
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	2	16	19
Προσθήκες	129	87	218
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(38)	(15)	(52)
Αξία κτήσης 31.12.2022	131	105	238
Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2022	(38)	(15)	(53)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	94	89	185

9. Περιουσιακά Στοιχεία με Δικαίωμα Χρήσης

Τα Περιουσιακά Στοιχεία με Δικαίωμα Χρήσης του Ομίλου και της Εταιρείας για την περίοδο 1/1-30/6/2023 και την χρήση 1/1-31/12/2022 αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος και η Εταιρεία		
	Μισθωμένα κτίρια	Μισθωμένα μεταφορικά μέσα	Σύνολο περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	208	104	312
Λοιπές μεταβολές			
Προσθήκες	0	41	41
Λοιπές μεταβολές αξίας κτήσης	0	(7)	(7)
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(54)	(15)	(69)
Αξία κτήσης 30.6.2023	329	162	491
Σωρευμένες αποσβέσεις 30.6.2023	(175)	(39)	(214)
Αναπόσβεστη αξία 30.6.2023	154	123	277

	Ο Όμιλος και η Εταιρεία		
	Μισθωμένα κτίρια	Μισθωμένα μεταφορικά μέσα	Σύνολο περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης
Αναπόσβεστη αξία έναρξης Περιόδου	643	29	673
Λοιπές μεταβολές			
Προσθήκες	0	95	95
Λοιπές μεταβολές αξίας κτήσης	(326)	0	(326)
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(109)	(20)	(129)
Αξία κτήσης 31.12.2022	329	129	458
Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2022	(121)	(24)	(145)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	208	104	312

Οι προσθήκες στα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης της περιόδου αφορούν συμβάσεις μίσθωσης μεταφορικών μέσων.

10. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου για την περίοδο 1/1-30/6/2023 και την χρήση 1/1-31/12/2022 αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος	
	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	65	65
Προσθήκες	48	48
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(11)	(11)
Αξία κτήσης 30.6.2023	126	126
Σωρευμένες αποσβέσεις/απομειώσεις 30.6.2023	(24)	(24)
Αναπόσβεστη αξία 30.6.2023	102	102

	Ο Όμιλος	
	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	36	36
Προσθήκες	41	41
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(12)	(12)
Αξία κτήσης 31.12.2022	78	78
Σωρευμένες αποσβέσεις/απομειώσεις 31.12.2022	(13)	(13)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	65	65

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας για την περίοδο 1/1-30/6/2023 και την χρήση 1/1-31/12/2022 αναλύονται ως εξής:

	Η Εταιρεία	
	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	59	59
1.1 - 30.6.2023		
Προσθήκες	26	26
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(10)	(10)
Αξία κτήσης 30.6.2023	97	97
Σωρευμένες αποσβέσεις/απομειώσεις 30.6.2023	(22)	(22)
Αναπόσβεστη αξία 30.6.2023	75	75

	Η Εταιρεία	
	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021	35	35
Προσθήκες	35	35
Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης	(11)	(11)
Αξία κτήσης 31.12.2022	71	71
Σωρευμένες αποσβέσεις/απομειώσεις 31.12.2022	(12)	(12)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	59	59

11. Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς

Οι επενδύσεις σε συγγενείς του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ	ΧΩΡΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜ/ΧΗΣ	30/6/2023	31/12/2022
MANTENKO AE	Ελλάδα	50%	3,904	3,408
POLIKENCO AE	Ελλάδα	50%	-	2,532
SEVAS TEN AE	Ελλάδα	50%	2,144	2,185
PETΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ AE	Ελλάδα	50%	2,975	3,017
ΣΥΝΟΛΟ			9,023	11,143

Οι επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	ΧΩΡΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜ/ΧΗΣ	30/6/2023	31/12/2022
TRADE ESTATES BULGARIA EAD	Βουλγαρία	100%	31,069	31,069
H.M. ESTATES CYPRUS LTD	Κύπρος	100%	33,728	33,728
PENTHS AE	Ελλάδα	100%	17,537	17,537
BERSENCO MAE	Ελλάδα	100%	25,375	25,375
ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ MAE	Ελλάδα	100%	37,448	37,448
VOLYRENCO MAE	Ελλάδα	100%	6,351	6,351
POLIKENCO AE	Ελλάδα	100%	6,781	-
ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ				
MANTENKO AE	Ελλάδα	50%	3,904	3,408
POLIKENCO AE	Ελλάδα	50%	-	2,532
SEVAS TEN AE	Ελλάδα	50%	2,144	2,185
PETΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ AE	Ελλάδα	50%	2,975	3,017
ΣΥΝΟΛΟ			167,311	162,650

Στις 29/6/2023 η Εταιρεία απέκτησε το υπόλοιπο 50% των μετοχών της εταιρείας POLIKENCO AE. Το συνολικό κόστος της συμμετοχής ανήλθε σε ποσό έναντι ποσού ευρώ 6,781 χιλ. και τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας ήταν ποσό ευρώ 6,800 χιλ. (Σύνολο Ενεργητικού: 7,851 χιλ. και Υποχρεώσεις: 1,051 χιλ.) ενώ, το ποσό ευρώ της διαφοράς 19 χιλ. προσαύξησε την αξία του ακινήτου της. Η συναλλαγή λογιστικοποιήθηκε ως εξαγορά ενεργητικού.

Στην κατάσταση ταμειακών ροών, το ποσό στην γραμμή Αγορές Θυγατρικών, αφορά το τίμημα για την απόκτηση του υπολοίπου 50% των μετοχών της εταιρείας POLIKENCO AE ποσού ευρώ 3,148 χιλ. μειωμένο κατά το ποσό των χρηματικών διαθεσίμων της κατά την απόκτησή της ποσού ευρώ 133 χιλ. και αυξημένο κατά το ποσό των εξόδων που πραγματοποιήθηκαν την απόκτησή της ποσού ευρώ 16 χιλ. Σημειώνεται ότι στην κατάσταση ταμειακών ροών, η γραμμή Αγορές συγγενών περιλαμβάνει: α) ποσό ευρώ 1,100 χιλ. που κατέβαλε η μητρική εταιρεία κατά την συμμετοχή στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου

της εταιρείας POLIKENCO ΑΕ. β) ποσό εξόδων ευρώ 2 χιλ. που πραγματοποίησε η μητρική εταιρεία για την εταιρεία POLIKENCO ΑΕ. Σημειώνεται ότι η τα ανωτέρω πραγματοποιήθηκαν στο διάστημα κατά το οποίο η εταιρεία POLIKENCO ΑΕ ήταν συγγενής.

Οι συγγενείς εταιρείες ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ, SEVAS TEN ΑΕ και ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Κατά τη περίοδο 1/1 – 30/6/2023 η αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης ανήλθε σε ποσό ευρώ 386 χιλ.

Τα οικονομικά στοιχεία της ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ έχουν ως εξής:

Χρήση	Χώρα εγκατάστασης	Σύνολο Ενεργητικού	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Κέρδη/(Ζημίες)	Ποσοστό συμμετοχής
30/6/2023	Ελλάδα	7,845	38	0	1,265	50.00%
31/12/2022	Ελλάδα	6,871	47	0	120	50.00%

Η ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ διαθέτει οικόπεδο εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού πόλεως με συνολική επιφάνεια 42,280.98 τ.μ. το οποίο περιλαμβάνει εγκαταλελειμμένα, ερειπωμένα και χωρίς οικοδομική άδεια κτίσματα και βρίσκεται στην περιοχή «Δύο Αοράκια», στη Νέα Αλικαρνασσό, στην Περιφερειακή Ενότητα Ηρακλείου.

Τα οικονομικά στοιχεία της SEVAS TEN ΑΕ έχουν ως εξής:

Χρήση	Χώρα εγκατάστασης	Σύνολο Ενεργητικού	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Κέρδη/(Ζημίες)	Ποσοστό συμμετοχής
30/6/2023	Ελλάδα	4,469	182	0	(100)	50.00%
31/12/2022	Ελλάδα	4,506	128	0	239	50.00%

Η SEVAS TEN ΑΕ διαθέτει αδόμητο οικόπεδο εκτός σχεδίου πόλεως με συνολική επιφάνεια 32,378.65 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στην περιοχή «Γυαλού», στο Δήμο Σπάτων, στην Περιφερειακή Ενότητα Ανατολικής Αττικής. Επί του ακινήτου έχουν ξεκινήσει πρόδρομες εργασίες για την αποπεράτωση κατασκευής εμπορικού πάρκου.

Τα οικονομικά στοιχεία της ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ έχουν ως εξής:

Χρήση	Χώρα εγκατάστασης	Σύνολο Ενεργητικού	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Κέρδη/(Ζημίες)	Ποσοστό συμμετοχής
30/6/2023	Ελλάδα	9,552	3,602	0	(83)	50.00%
31/12/2022	Ελλάδα	9,520	3,486	0	(185)	50.00%

Η ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ διαθέτει διάσπαρτες εκτάσεις (λαχίδια) σε υπό πολεοδόμηση περιοχή στη θέση «Στρίφι» Ελευσίνας, περιοχή Χονδρεμπορίου του Δήμου Ελευσίνας, στην Περιφερειακή Ενότητα Δυτικής Αττικής. Η συνολική επιφάνεια των υφιστάμενων εκτάσεων είναι 122,461.55 τ.μ. Οι εκτάσεις έχουν μορφή επιμηκών στενών λωρίδων, σχετικά επίπεδων και τα οποία δεν διαθέτουν καμία περίφραξη.

12. Κυκλοφορούντα και μη κυκλοφορούντα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Τα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνουν δάνεια σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις του Ομίλου και την σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου (forward interest rate swap). Πιο συγκεκριμένα:

α) Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη

Τα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου περιλαμβάνουν το μακροπρόθεσμο δάνειο, λήξης στις 13/5/2029, που χορηγήθηκε στη συγγενή εταιρεία ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ συνολικού ποσού ευρώ 2,411 χιλ. και με επιτόκιο 3%.

Τα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας περιλαμβάνουν: α) το υπόλοιπο δανείου που χορηγήθηκε στη θυγατρική εταιρεία TRADE ESTATES BULGARIA EAD ποσού ευρώ 13,386 χιλ. (μακροπρόθεσμο μέρος ποσό ευρώ 12,972 χιλ. και βραχυπρόθεσμο μέρος ποσό ευρώ 414 χιλ.), β) το μακροπρόθεσμο υπόλοιπο δανείου που χορηγήθηκε στη συγγενή εταιρεία ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ συνολικού ποσού ευρώ 2,411 χιλ., γ) το υπόλοιπο δανείου που χορηγήθηκε στη θυγατρική εταιρεία ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ ποσού ευρώ 16,453 χιλ. (μακροπρόθεσμο μέρος ποσό ευρώ 16,074 χιλ. και βραχυπρόθεσμο μέρος ποσό ευρώ 379 χιλ.). Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω δάνεια έχουν επιτόκιο 3.5% πλέον euribor 3 μηνών, δ) το μακροπρόθεσμο δάνειο που χορηγήθηκε στη θυγατρική εταιρεία ΡΟΛΙΚΕΝΣΟ ΑΕ ποσού ευρώ 1,000 χιλ. με επιτόκιο 2.5% πλέον euribor 3 μηνών.

β) Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία

Κατά τη χρήση του 2022 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων με ονομαστική αξία ευρώ 75 εκατ. (forward interest rate swap με cap) βάσει της οποίας θα πληρώνει σταθερό επιτόκιο 0.88% και θα λαμβάνει μεταβλητό επιτόκιο Euribor 3-μήνου και 0.50% (interest rate cap). Οι αντισταθμιζόμενες ταμειακές ροές είναι οι 3μηνιαίες πληρωμές τόκων στο πλαίσιο της ομολογιακής έκδοσης, οι οποίες ξεκίνησαν να αντισταθμίζονται για επιτοκιακό κίνδυνο μετά τις 28/2/2023, με την πρώτη πληρωμή τόκων (που είναι μέρος της σχέσης αντιστάθμισης) να πραγματοποιείται στις 29/5/2023 και η τελευταία στις 28/2/2028. Η συναλλαγή είχε πραγματοποιηθεί στις 24/2/2022 με μηδενικό τίμημα (Σημείωση 16).

Η σχέση αντιστάθμισης (με την χρήση παραγώγου μελλοντικών ταμειακών ροών) αξιολογήθηκε ως αρκούντως αποτελεσματική (χρησιμοποιώντας για σκοπούς επιμέτρησης της αναποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης παράγωγο με όρους συναφείς με τους κρίσιμους όρους του αντισταθμισμένου στοιχείου - αυτό συνήθως αναφέρεται ως «υποθετικό παράγωγο»). Ο λόγος αντιστάθμισης ανήλθε σε 1:1. Η Εταιρεία θα επαναξιολογεί τον λόγο αντιστάθμισης στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς, ως μέρος του ελέγχου αποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης.

Η αποτίμηση της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίων (forward interest rate swap με cap) ανήλθε σε ποσό ευρώ 6.9 εκ. την ημερομηνία 30/6/2023 (31/12/2022: 7 εκ.). Τα μη κυκλοφορούντα χρηματοοικονομικά στοιχεία περιλαμβάνουν ποσό ευρώ 4.6 εκ. και τα κυκλοφορούντα ποσό ευρώ 2.2 εκ. Το αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών ανήλθε 6,7 εκ. (31/12/2022: 6.8 εκ.), έχει καταχωρηθεί στα ίδια

κεφάλαια στην στήλη Αποθεματικά και μεταφέρεται στα αποτελέσματα αναλογικά με τις μελλοντικές πληρωμές τόκων ενώ ποσό 75 χιλ. καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα χρήσης στο κονδύλι των χρηματοοικονομικών εσόδων.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν ζημιά ποσού ευρώ 0,5 εκ. της αρχικής αναγνώρισης (day 1 loss) της ανωτέρω σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίων που θα μεταφερθεί στα αποτελέσματα αναλογικά με τις μελλοντικές πληρωμές τόκων.

Οι τεχνικές αποτίμησης που εφαρμόστηκαν για την επιμέτρηση εύλογης αξία του εν λόγω παραγώγου χρησιμοποιούν τη χρήση παρατηρήσιμων στοιχείων της αγοράς και περιλαμβάνουν μοντέλα ανταλλαγής που χρησιμοποιούν υπολογισμούς παρούσας αξίας. Η σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων ταξινομείται στο Επίπεδο 2 της ιεραρχίας επιμέτρησης της εύλογης αξίας. Δεν υπήρχαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1, 2 ή 3 εντός του ά εξαμήνου 2023.

13. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο την 30η Ιουνίου 2023 ανερχόταν σε ευρώ 144,825,011.20 διαιρούμενο σε 90,515,632 μετοχές ονομαστικής αξίας 1.60 ευρώ η κάθε μία. Το μετοχικό κεφάλαιο την 31η Δεκεμβρίου 2022 ανερχόταν σε ευρώ 138,821,902.40 διαιρούμενο σε 86,763,689 μετοχές ονομαστικής αξίας 1.60 ευρώ η κάθε μία.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 24/5/2023, αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των ευρώ 6,003,108.80 με εισφορά σε είδος και έκδοση τριών εκατομμυρίων επτακοσίων πενήντα μιας χιλιάδων εννιακοσίων σαράντα τριών (3,751,943) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας ενός ευρώ και εξήντα λεπτών (1.60 ευρώ) εκάστης και με τιμή διάθεσης 2.13222 ευρώ εκάστη. Η διαφορά των 0.53222 ευρώ ανά μετοχή, μεταξύ της τιμής υπέρ το άρτιο και της ονομαστικής αξίας κάθε μετοχής, συνολικού ύψους ενός εκατομμυρίου εννιακοσίων ενενήντα έξι χιλιάδων οκτακοσίων πενήντα εννέα και δέκα λεπτών (1,996,859.10 ευρώ) καταβλήθηκε σύμφωνα με τον νόμο σε πίστωση του λογαριασμού «ΕΙΔΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ ΜΕΤΟΧΩΝ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ».

Σημειώνεται ότι η ανωτέρω αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου της Εταιρείας συνολικού ποσού ευρώ 8 εκ. πραγματοποιήθηκε με εισφορά οικοπέδου της μετόχου «ΑΥΤΟHELLAS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» συνολικής επιφάνειας 45,408.04 τ.μ. και υφιστάμενων κτιρίων βιομηχανικών αποθηκών συνολικής επιφάνειας 16,655.47 τ.μ. στην Ελευσίνα.

14. Μερίσματα

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της 30/6/2023 αποφάσισε τη διανομή μερίσματος χρήσης 2022 ποσού ευρώ 0.082576 ανά μετοχή. Κατά την 30/6/2023 το ποσό του μερίσματος που έχει καταβληθεί ανέρχεται σε ευρώ 5,872 χιλ. ενώ ποσό 1,602 χιλ. καταβλήθηκε τον Ιούλιο 2023.

15.Υποχρεώσεις λόγω εξόδου από την υπηρεσία

15.1 Υποχρεώσεις λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Ισχύουν οι βασικές εκτιμήσεις της αναλογιστικής μελέτης που διενεργήθηκε τη χρήση 2022.

15.2 Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση της εταιρείας FOURLIS AE ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ της 22ης Ιουλίου 2021, στο πλαίσιο του Προγράμματος Παροχής Δικαιωμάτων Προαίρεσης Αγοράς Μετοχών, ενέκρινε τη διάθεση κατά μέγιστο 1,600,000 δικαιωμάτων της μίας μετοχής, ήτοι 3.07% του αριθμού των μετοχών στο ΧΑ και την παροχή εξουσιοδότησεως στο Διοικητικό Συμβούλιο για τη ρύθμιση των διαδικαστικών θεμάτων και λεπτομερειών. Η τιμή διάθεσης των ως άνω μετοχών είναι η ονομαστική αξία της μετοχής την ημέρα της απόφασης της Γενικής Συνέλευσης στο πρόγραμμα. Το πρόγραμμα θα υλοποιηθεί σε μία σειρά. Η διάρκεια του Προγράμματος είναι έως το έτος 2028, υπό την έννοια ότι τα δικαιώματα που θα χορηγηθούν στους δικαιούχους του Προγράμματος με ημερομηνία παραχώρησης την 22/11/2021, δύνανται να ασκηθούν από 24/11/2024 έως 15/12/2028.

Την περίοδο 1/1-30/6/2023 δεν εξασκήθηκε κανένα από τα δικαιώματα που παραχωρήθηκαν βάσει της πρώτης, της δεύτερης και της τρίτης σειράς του Προγράμματος Παροχής Δικαιωμάτων Προαίρεσης Αγοράς Μετοχών της 27 Σεπτεμβρίου 2013 και της πρώτης και δεύτερης σειράς του Προγράμματος της 16 Ιουνίου 2017. Τα ισχύοντα Προγράμματα Παροχής Δικαιωμάτων Προαίρεσης Αγοράς Μετοχών παρουσιάζονται στην ετήσια οικονομική έκθεση της χρήσης 2022.

Την περίοδο 1/1 - 30/6/2023 καταχωρήθηκε ως έξοδο στα ενοποιημένα αποτελέσματα, ποσό ευρώ 14 χιλ. (1/1 - 30/6/2022: ποσό ευρώ 11 χιλ.).

Το έξοδο που προκύπτει από την αποτίμηση προγράμματος δωρεάν διάθεσης μετοχών αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης και συγκεκριμένα στη γραμμή «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού» με αντίστοιχη δημιουργία αποθεματικού δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών.

Επιπρόσθετα, η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 30/6/2022, αποφάσισε τη θέσπιση Προγράμματος δωρεάν διάθεσης κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών σε εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και σε Διευθυντικά και λοιπά επιλεγμένα Στελέχη της Εταιρείας. Αναλυτικότερα: Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε Πρόγραμμα Εφάπαξ επιβράβευσης για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Στο Πρόγραμμα υπάγονται εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικά και λοιπά επιλεγμένα Στελέχη της Εταιρείας (εφεξής οι «Δικαιούχοι»), με την μορφή της δωρεάν διάθεσης κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών στους Δικαιούχους, μέσω κεφαλαιοποίησης αποθεματικών της Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 114 Ν. 4548/2018 όπως ισχύει σήμερα, ως εφάπαξ επιβράβευση για την εισαγωγή των μετοχών της προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Το Διοικητικό Συμβούλιο, μετά την ολοκλήρωση της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου

Αθηνών και κατόπιν λήψης σχετικής άδειας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, εφόσον απαιτείται βάσει της κείμενης νομοθεσίας, θα διαθέσει δωρεάν στους Δικαιούχους νέες μετοχές, ο αριθμός των οποίων θα ισούται με το 1% των μετοχών της Εταιρείας όπως αυτές θα έχουν διαμορφωθεί μετά την εισαγωγή της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών και πριν την απόφαση της δωρεάν χορήγησής τους, στους Δικαιούχους.

Την περίοδο 1/1 - 30/6/2023 καταχωρήθηκε ως έξοδο στα ενοποιημένα αποτελέσματα, ποσό ευρώ 392 χιλ. (1/1 - 30/6/2022: ποσό ευρώ 0 χιλ.).

Ο υπολογισμός των απομειωμένων κερδών ανά μετοχή δεν επηρεάζεται από το Πρόγραμμα Εφάπαξ Επιβράβευσης γιατί βασίζεται σε στόχους ο υπολογισμός της επίτευξης των οποίων δεν είναι εφικτός επί του παρόντος.

Η ίδια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τετραετές Πρόγραμμα Μακροχρόνιας Επιβράβευσης για εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, Διευθυντικά και λοιπά επιλεγμένα Στελέχη της Εταιρείας (εφεξής οι «Δικαιούχοι»), με τη μορφή χορήγησης δωρεάν κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών στους Δικαιούχους για την επίτευξη συγκεκριμένων στόχων και εφόσον ολοκληρωθεί η εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Επειδή ο αριθμός των εν λόγω μετοχών θα καθοριστεί από το Διοικητικό Συμβούλιο και εφόσον έχουν επιτευθεί οι στόχοι του Προγράμματος, δεν είναι εφικτός, επί του παρόντος ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των δικαιωμάτων δωρεάν διάθεσης μετοχών και συνεπώς δεν υπήρξε επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της 30/6/2023.

Με την από 31/7/2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η αναπροσαρμογή του Προγράμματος Παραχώρησης Μετοχών που αποφάσισε η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 30/6/2022 και αναθεώρησε/ επικαιροποίησε η από 20/1/2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ως εξής:

- Με αντικατάσταση του ισχύοντος μέχρι σήμερα Α. «Προγράμματος Εφάπαξ επιβράβευσης για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών», από το «Πρόγραμμα Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών ("FOUNDERS'S GRANT"), ως Εφάπαξ Επιβράβευση Εισαγωγής της εταιρείας στο Χρηματιστήριο».

Το ισχύον πρόγραμμα προσδιόρισε τον ανώτατο αριθμό των προς διάθεση μετοχών σε 1% του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας, κατά την ημερομηνία της απόφασης της ΓΣ της 31/7/2023, τις κατηγορίες των δικαιούχων αυτών, το ποσοστό διάθεσης των μετοχών καθώς και ότι α) η διάθεση προς τους δικαιούχους (όπως αυτοί θα προσδιορισθούν κατόπιν απόφασης του ΔΣ και σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών) και β) ο αριθμός των μετοχών, που θα διατίθεται σε έκαστο αυτών, θα πραγματοποιηθεί ταυτόχρονα με την εισαγωγή των μετοχών στο Χρηματιστήριο (IPO).

- ακύρωση του Β. Προγράμματος Μακροχρόνιας Επιβράβευσης.

16. Δάνεια

Τα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας την 30/6/2023 και την 31/12/2022 αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2023	31/12/2022	30/6/2023	31/12/2022
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	131,148	113,316	131,148	113,316
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	2,033	2,033	2,033	2,033
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	129,115	111,283	129,115	111,283
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης	2,500	0	0	0
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	133,648	113,316	131,148	113,316

Η περίοδος αποπληρωμής των μακροπρόθεσμων δανείων κυμαίνεται από 1 – 12 έτη και το μέσο σταθμικό επιτόκιο του μακροπρόθεσμου δανεισμού του Ομίλου διαμορφώθηκε σε 5% την περίοδο από 1/1/2023 έως 30/6/2023 (2.5% την αντίστοιχη περίοδο του 2022). Η Εταιρεία είχε μηδενικές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης κατά την 30/6/2023. Οι αποπληρωμές και οι εισπράξεις των δανείων του Ομίλου την τρέχουσα περίοδο ανήλθαν αντίστοιχα σε ποσό ευρώ 51,048 χιλ. (1/1 - 30/6/2022: ποσό ευρώ 50,287 χιλ.) και 72,500 χιλ. (1/1 - 30/6/2022: ποσό ευρώ 99,761 χιλ.). Οι αποπληρωμές και οι εισπράξεις των δανείων της Εταιρείας την τρέχουσα περίοδο ανήλθαν αντίστοιχα σε ποσό ευρώ 51,048 χιλ. (1/1 - 30/6/2022: ποσό ευρώ 35,582 χιλ.) και 70,000 χιλ. (1/1 - 30/6/2022: ποσό ευρώ 99,761 χιλ.). Τα μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένου και του μέρους τους που είναι πληρωτέο εντός 12 μηνών, καλύπτουν κυρίως τις ανάγκες ανάπτυξης του Ομίλου και αναλύονται σε ομολογιακά, κοινοπρακτικά και λοιπά μακροπρόθεσμα δάνεια για 30/6/2023 και 31/12/2022 αντίστοιχα, ως ακολούθως:

30/6/2023		Ποσό σε χιλ. ευρώ	Ημερομηνία Έκδοσης	Διάρκεια
TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ομολογιακό	63,754	29/05/2023	12 έτη από την ημερομηνία έκδοσης
	Ομολογιακό	67,394	14/06/2022	7.5 έτη από την ημερομηνία έκδοσης (ευρώ 2,033 χιλ. πληρωτέο την επόμενη χρήση)
Σύνολο		131,148		

31/12/2022		Ποσό σε χιλ. ευρώ	Ημερομηνία Έκδοσης	Διάρκεια
TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	Ομολογιακό	44,905	21/2/2022	2 έτη από την ημερομηνία έκδοσης
	Ομολογιακό	68,411	14/06/2022	7,5 έτη από την ημερομηνία έκδοσης (ευρώ 2.033 χιλ πληρωτέο την επόμενη χρήση)
Σύνολο		113,316		

Η μητρική Εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ εξέδωσε κατά την προηγούμενη χρήση ομολογιακό δάνειο ποσού έως ευρώ 150.000 χιλ. δωδεκαετούς διάρκειας. Σκοπός του ως άνω δανείου είναι η αποπληρωμή του υπολοίπου υφιστάμενης έκδοσης της εταιρείας και της χρηματοδότησης των επενδυτικών της πλάνων. Το δάνειο περιέχει περιοριστικούς όρους και έχει εκταμιευθεί ποσό ευρώ 65 εκ. μέχρι την 30/06/2023. Τα άμεσα κόστη έκδοσης του κοινού ομολογιακού δανείου ανήλθαν σε ποσό ευρώ 1,254 χιλ. εκ των οποίων ποσό ευρώ 9 χιλ. έχει καταχωρηθεί στα αποτελέσματα της περιόδου 1/1-30/6/2023, ποσό ευρώ 52 χιλ. θα καταχωρηθεί στους επόμενους μήνες της χρήσης 2023 και ποσό ευρώ 1,193 χιλ. θα καταχωρηθεί στις επόμενες χρήσεις έως τη λήξη του δανείου.

Κατά τη χρήση 2022 η Εταιρεία προχώρησε σε αντιστάθμιση ταμειακών ροών μέσω ανταλλαγής ταμειακών ροών μεταβλητού επιτοκίου (βασιζόμενες στο Euribor 3 μηνών άνω των 50 μονάδων βάσης) με ταμειακές ροές σταθερού επιτοκίου, μέσω του παραγώγου. Οι αντισταθμιζόμενες ταμειακές ροές είναι οι 3μηνιαίες πληρωμές τόκων στο πλαίσιο της ανωτέρω ομολογιακής έκδοσης, οι οποίες ξεκίνησαν να αντισταθμίζονται για επιτοκιακό κίνδυνο μετά τις 28/2/2023, με την πρώτη πληρωμή τόκων (που είναι μέρος της σχέσης αντιστάθμισης) να πραγματοποιείται στις 29/5/2023 και η τελευταία στις 28/2/2028. Η συναλλαγή είχε πραγματοποιηθεί στις 24/2/2022 με μηδενικό τίμημα. Η σχέση αντιστάθμισης (με την χρήση παραγώγου μελλοντικών ταμειακών ροών) αξιολογήθηκε ως αρκούντως αποτελεσματική (χρησιμοποιώντας για σκοπούς επιμέτρησης της αναποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης παράγωγο με όρους συναφείς με τους κρίσιμους όρους του αντισταθμισμένου στοιχείου - αυτό συνήθως αναφέρεται ως «υποθετικό παράγωγο»). Η αναγνώριση και επιμέτρηση του παραγώγου στις οικονομικές καταστάσεις περιγράφεται στην Σημείωση 12. Ο Όμιλος δεν έχει άλλα παράγωγα.

Το υπόλοιπο των βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου περιλαμβάνουν το βραχυπρόθεσμο μέρος των δανείων που χρησιμοποιούνται για τις δραστηριότητες του Ομίλου προκειμένου να καλύψουν κυρίως υποχρεώσεις προς προμηθευτές.

Ορισμένα από τα δάνεια του Ομίλου περιέχουν περιοριστικούς όρους. Ο Όμιλος κατά την 30/6/2023 ήταν σε συμμόρφωση με τους όρους των δανείων του.

Ο Όμιλος, έχοντας κεντροκοποιήσει τη διαχείριση κεφαλαίου έχει τη δυνατότητα άμεσης αναγνώρισης, ποσοτικοποίησης, αντιμετώπισης και αντιστάθμισης, αν κρίνεται απαραίτητο, των χρηματοοικονομικών κινδύνων που δημιουργούνται από τις κύριες λειτουργικές δραστηριότητες του ώστε να εναρμονίζεται με τις αλλαγές στο οικονομικό περιβάλλον. Ο Όμιλος προϋπολογίζει και παρακολουθεί συνεχώς τις χρηματοροές του και ενεργεί κατάλληλα ώστε να διασφαλίζεται η ύπαρξη ανοικτών γραμμών πίστωσης για την κάλυψη πρόσκαιρων κεφαλαιακών αναγκών. Ο Όμιλος διαθέτει επαρκείς ανοικτές γραμμές πίστωσης με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα της ημεδαπής και αλλοδαπής για την κάλυψη των αναγκών των κατά τόπους εταιρειών σε κεφάλαιο κίνησης. Την 30/6/2023 το υπόλοιπο των ανοικτών γραμμών πίστωσης ήταν ποσό ευρώ 59 εκ. (31/12/2022: ποσό ευρώ 53 εκ.).

17.Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Την 30/6/2023 και την 31/12/2022 η υποχρέωση από μισθώσεις για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύεται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2023	31/12/2022	30/6/2023	31/12/2022
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	14,950	15,667	323	683
Προσθήκες	41	95	41	95
Μεταβολές (Αυξήσεις, μειώσεις) αξίας μίσθωσης	(7)	(326)	(7)	(326)
Έξοδα τόκων για υποχρεώσεις μίσθωσης	160	326	4	9
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από μισθώσεις	(411)	(812)	(74)	(138)
Σύνολο	14,732	14,950	286	323

Οι λήξεις από υποχρεώσεις από μισθώσεις παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2023	31/12/2022	30/6/2023	31/12/2022
Μέχρι 1 έτος	513	505	144	141
Από 1-5 έτη	1,697	1,720	142	182
Μετά από 5 έτη	12,523	12,725	0	0
Σύνολο	14,732	14,950	286	323

18.Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία ο Όμιλος και η Εταιρεία εκμισθώνει τα επενδυτικά του ακίνητα μέσω λειτουργικών μισθώσεων είναι διάρκειας επτά έως είκοσι πέντε ετών και διέπεται από τη σχετική περιεμπορικής μίσθωσης νομοθεσία. Σημειώνεται ότι σε ορισμένα εμπορικά μισθωτήρια συμβόλαια εμπεριέχεται και όρος μισθώματος βάσει ποσοστού επί των καθαρών πωλήσεων των μισθωτών του ακινήτου.

Τα Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων ανά λειτουργικό τομέα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1 - 30/6/2023	1/1 - 30/6/2022	1/1 - 30/6/2023	1/1 - 30/6/2022
Καταστήματα	9,297	7,420	2,101	2,031
Αποθήκες	1,477	1,398	1,477	1,398
Σύνολο εσόδων από μισθώματα	10,773	8,817	3,579	3,429

19. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1 - 30/6/2023	1/1 - 30/6/2022	1/1 - 30/6/2023	1/1 - 30/6/2022
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων	766	507	127	86
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	104	147	34	95
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	92	81	1	2
Έξοδα ασφάλισης	38	41	0	4
Λοιπά έξοδα	2	25	3	5
Σύνολο	1,002	801	165	193

20. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1 - 30/6/2023	1/1 - 30/6/2022	1/1 - 30/6/2023	1/1 - 30/6/2022
Μισθοί & Ημερομίσθια	435	237	421	224
Εργοδοτικές Εισφορές	74	51	72	49
Παροχή Σε Εργαζομένους Λογω Συνταξιοδότησης	37	16	37	16
Παροχές σε Εργαζομένους	436	35	436	35
Έκτακτες αμοιβές προσωπικού	182	32	180	30
Σύνολο	1,163	370	1,145	353

Την 30/6/2023 ο αριθμός του απασχολούμενου ανθρώπινου δυναμικού του Ομίλου ανέρχεται σε 13 άτομα (31/12/2022: 11 άτομα) και της Εταιρείας ανέρχεται σε 12 άτομα (31/12/2022: 10 άτομα).

Το έξοδο αναφορικά με την αποτίμηση προγράμματος δωρεάν διάθεσης μετοχών έχει καταχωρηθεί στη γραμμή Παροχές σε Εργαζομένους (σημείωση 15.2).

Η αύξηση των αμοιβών και εξόδων προσωπικού οφείλεται κυρίως στην αύξηση του αριθμού του απασχολούμενου ανθρώπινου δυναμικού και τη συμμετοχή του προσωπικού σε πρόγραμμα δωρεάν διάθεσης μετοχών.

21. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1 - 30/6/2023	1/1 - 30/6/2022	1/1 - 30/6/2023	1/1 - 30/6/2022
Έξοδα διοικητικής υποστήριξης	92	41	74	30
Αμοιβές μελών ΔΣ & Επιτροπών	132	132	132	132
Αμοιβές τρίτων	315	315	231	269
Συνδρομές	18	14	17	14
Έξοδα ασφάλισης	2	2	1	1
Λοιπά έξοδα	315	82	160	41
Σύνολο	873	587	616	487

Στο κονδύλι αμοιβές τρίτων περιλαμβάνονται κυρίως αμοιβές ελεγκτών, δικηγόρων και λοιπών συμβούλων.

Η αύξηση των λοιπών λειτουργικών εξόδων οφείλεται στην αύξηση της λειτουργικής δραστηριότητας.

22. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

Τα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1 - 30/6/2023	1/1 - 30/6/2022	1/1 - 30/6/2023	1/1 - 30/6/2022
Χρεωστικοί τόκοι	(3,067)	(1,355)	(3,064)	(971)
Λοιπά έξοδα τραπεζών	(132)	(71)	(122)	(44)
Συναλλαγματικές διαφορές (έσοδα)	(3)	(0)	0	0
Τόκοι υποχρεώσεων μίσθωσης	(160)	(165)	(4)	(5)
Έξοδα παραγώνων	(165)	0	(165)	0
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(3,527)	(1,590)	(3,355)	(1,021)
Πιστωτικοί τόκοι	35	44	965	38
Έσοδα παραγώνων (αποτίμηση)	75	0	75	0
Έσοδα παραγώνων	412	0	412	0
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	523	44	1,452	38
Χρηματοοικονομικά έξοδα - έσοδα	(3,004)	(1,547)	(1,903)	(983)

Η αύξηση των χρηματοοικονομικών εξόδων οφείλεται κυρίως στην ανάληψη δανείων της Εταιρείας και στη σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων (forward interest rate swar με cap) που σύναψε η Εταιρεία (Σημείωση 12).

Η αύξηση των χρηματοοικονομικών εσόδων οφείλεται κυρίως στα δάνεια που έχει εκδόσει η Εταιρεία προς θυγατρικές της εταιρείες και συγγενή της εταιρεία (Σημειώσεις 29 και 30) και στη σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων (forward interest rate swar με cap) που σύναψε η Εταιρεία (Σημείωση 12).

23. Φόροι/Τέλη Ακίνητης Περιουσίας

Το κονδύλι στη γραμμή Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας αφορά στον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) για τα ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και σε φόρους, δημοτικά τέλη που τιμολογούνται μέσω των λογαριασμών ενέργειας.

24. Φόρος

Η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανομένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Με το νέο άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, το οποίο ίσχυσε από το 2ο εξάμηνο του 2020, καταργήθηκε ο κατώτατος συντελεστής φόρου 0.375% επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Το παραπάνω πλαίσιο ισχύει και για τις θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα. Επομένως, για την Εταιρεία και τις θυγατρικές της στην Ελλάδα δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή και απαιτήσεις. Το ποσό του φόρου ακίνητης περιουσίας που έχει καταχωρηθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου είναι ποσού ευρώ 634 χιλ. (1/1-30/6/2022: ευρώ 133 χιλ.) για τον Όμιλο και ποσού ευρώ 392 χιλ. (1/1-30/6/2022: ευρώ 91 χιλ.) για την Εταιρεία.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας φορολογούνται στο εισόδημά τους, οπότε προκύπτουν προσωρινές διαφορές και δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή και απαιτήσεις.

Οι φορολογικοί συντελεστές στις χώρες εξωτερικού που δραστηριοποιείται ο Όμιλος για τη περίοδο 1/1 - 30/6/2023 και τη χρήση 2022 είναι οι εξής:

Χώρα	Συντελεστής Φορολογίας Εισοδήματος (30/6/2023)	Συντελεστής Φορολογίας Εισοδήματος (31/12/2022)
Βουλγαρία	10.0%	10.0%
Κύπρος	12.5%	12.5%

Το ποσό του αναβαλλόμενου φόρου που έχει καταχωρηθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου (1/1-30/6/2023) είναι ευρώ 244 χιλ. (1/1-30/6/2022: ευρώ 154 χιλ.) ενώ το ποσό του φόρου εισοδήματος που έχει καταχωρηθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου (1/1-30/6/2023) είναι ευρώ 241 χιλ. (1/1-30/6/2022: ευρώ 174 χιλ.)

25. Λοιπά έσοδα

Στα λοιπά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται έσοδα κοινοχρήστων τα οποία προκύπτουν από επανατιμολόγηση δαπανών που πραγματοποιούνται για λογαριασμό των μισθωτών.

26. Κέρδη ανά μετοχή

Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση του αναλογούντος στους μετόχους της Εταιρείας κέρδους με τον σταθμισμένο μέσο όρο των σε κυκλοφορία μετοχών κατά τη διάρκεια της χρήσης. Ο σταθμισμένος μέσος όρος μετοχών για βασικά κέρδη ανά μετοχή την 30 Ιουνίου 2023 είναι 87,534,922 μετοχές (31/12/2022: 86,763,689 μετοχές).

	Ο Όμιλος	
	1/1 - 30/6/2023	1/1 - 30/6/2022
Κέρδη μετά φόρων αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής	13,391	13,061
Αριθμός εκδοθείσων μετοχών	90,515,632	86,763,689
Σταθμισμένος Μ.Ο. μετοχών	87,534,922	86,763,689
Κέρδη μετά απο φόρους ανά μετοχή - βασικά (σε €)	0.1530	0.1505
Κέρδη μετά απο φόρους ανά μετοχή - απομειωμένα (σε €)	0.1530	0.1505

Ο υπολογισμός των απομειωμένων κερδών ανά μετοχή δεν επηρεάζεται από το Πρόγραμμα Εφάπαξ Επιβράβευσης γιατί βασίζεται σε στόχους ο υπολογισμός της επίτευξης των οποίων δεν είναι εφικτός επί του παρόντος (Σημείωση 15.2).

27. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

27.1 Δεσμεύσεις

Οι δεσμεύσεις του Ομίλου κατά την 30/6/2023 είναι:

- Έχει δοθεί από τη μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ εγγυητική επιστολή στην θυγατρική εταιρεία POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ για εξασφάλιση υποχρεώσεων, ποσού ευρώ 24,523 χιλ.
- Έχει δοθεί από τη μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ εγγυητική επιστολή στην θυγατρική εταιρεία POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ για εξασφάλιση υποχρεώσεων, ποσού ευρώ 2,500 χιλ.
- Έχουν δοθεί από τις θυγατρικές εταιρείες ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ και TRADE ESTATES BULGARIA EAD, εγγυητικές επιστολές στην θυγατρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για εξασφάλιση υποχρεώσεων, ποσού ευρώ 67,770 χιλ.
- Έχουν δοθεί από τις θυγατρικές εταιρείες PENTHS ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ και BERSENCO ΜΑΕ, εγγυητικές επιστολές στην θυγατρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για εξασφάλιση υποχρεώσεων, ποσού ευρώ 65,000 χιλ.

- Η θυγατρική TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ προς εξασφάλιση υποχρεώσεων που απορρέουν από εκδοθέν ομολογιακό δάνειο έχει συστήσει ενέχυρο πρώτης τάξης υπέρ του εκπροσώπου των ομολογιούχων δανειστών, επί των απαιτήσεων που απορρέουν από συγκεκριμένους τραπεζικούς λογαριασμούς και επί μέρους μισθωτικών συμβάσεων που έχει συμβληθεί ως εκμισθώτρια.
- Οι θυγατρικές ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ, BERSENCO ΜΑΕ και TRADE ESTATES BULGARIA EAD προς εξασφάλιση υποχρεώσεων που απορρέουν από εκδοθέν ομολογιακό δάνειο για το οποίο έχουν παράσχει εταιρική εγγύηση, έχουν συστήσει ενέχυρα πρώτης τάξης υπέρ του εκπροσώπου των ομολογιούχων δανειστών, επί των απαιτήσεων που απορρέουν από συγκεκριμένους τραπεζικούς λογαριασμούς και επί των μισθωτικών συμβάσεων που έχουν συμβληθεί ως εκμισθώτριες.
- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES BULGARIA EAD έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης Α΄ τάξης ποσού ευρώ 70 εκ.
- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 91 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ΄ αριθμ. 3486Σ/2022 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ της Eurobank, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και προς όφελος των Ομολογιούχων
- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας BERSENCO ΜΑΕ έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 180 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ΄ αριθμ. 2286Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ της ALPHA BANK, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.
- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 180 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ΄ αριθμ. 2287Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ της ALPHA BANK, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.
- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ στη Θεσσαλονίκη έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 180 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ΄ αριθμ. 2289Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ της ALPHA BANK, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.
- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ στα Ιωάννινα έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 180 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ΄ αριθμ. 2290Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ της ALPHA BANK, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.
- Επί των ακινήτων ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ στα Οινόφυτα και στο Σχηματάρι Ν. Βοιωτίας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 180 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ΄ αριθμ. 2292Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ της ALPHA BANK, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.

- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ στην Πάτρα έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 29.4 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 3931Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ της ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, ως εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.

27.2 Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις

Σημαντικές Επενδύσεις στο Στάδιο της Υλοποίησης

- Βρίσκεται υπό ανέγερση εμπορικό πάρκο συνολικής Μ.Ε.Ε. 17.1 χιλ. τ.μ. στην Πάτρα, το οποίο ανήκει στην θυγατρική εταιρεία POLIKENCO ΑΕ. Το 42% των διαθέσιμων εμπορικών χώρων έχει ήδη συμφωνηθεί να μισθωθεί από την HOUSEMARKET ΑΕ για τη λειτουργία καταστήματος ΙΚΕΑ μεσαίου μεγέθους, κατόπιν της ολοκλήρωσης του εμπορικού πάρκου. Η ολοκλήρωσή του εκτιμάται το 4ο τρίμηνο του 2024. Το συνολικό κόστος αναμένεται να ανέλθει σε περίπου ευρώ 27 εκ., το οποίο αναμένεται να χρηματοδοτηθεί μέσω τραπεζικού δανεισμού.

Σημαντικές Επενδύσεις για τις οποίες έχουν ήδη αναληφθεί δεσμεύσεις

- Την 01/07/2020 η HOUSEMARKET ΑΕ, με την ιδιότητα του ιδρυτή μετόχου και για λογαριασμό της υπό ίδρυση τότε Εταιρείας, είχε συνάψει συμφωνία μετόχων με την εταιρεία TEN BRINKE GREECE HOLDING B.V. με σκοπό την εκτέλεση του επιχειρηματικού σχεδίου της τελευταίας, το οποίο συνίσταται στην ανάπτυξη και ανοικοδόμηση οικοπέδου 42,239.87 τ.μ. στον Δήμο Ηρακλείου της Περιφέρειας Κρήτης, στην θέση ΡΟΥΣΣΕΣ ή ΔΥΟ ΑΟΡΑΚΙΑ, του οποίου η ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ αποτελεί την αποκλειστική κυρία, νομέα και κάτοχο. Επί του ακινήτου θα αναπτυχθεί εμπορικό ακίνητο συνολικής επιφάνειας 14,700.00 τ.μ. και διαθέσιμων εμπορικών χώρων επιφάνειας 11,290 τ.μ. Το 65% των διαθέσιμων εμπορικών χώρων έχει ήδη συμφωνηθεί να μισθωθεί από την HOUSEMARKET ΑΕ για τη λειτουργία καταστήματος ΙΚΕΑ μεσαίου μεγέθους. Η ολοκλήρωση του εν λόγω έργου εκτιμάται για το 4ο τρίμηνο του 2024 και το συνολικό κόστος αναμένεται να ανέλθει σε περίπου ευρώ 21 εκ. (αφορά το σύνολο του προϋπολογισμού του έργου και όχι την αναλογία συμμετοχής της Εταιρείας), το οποίο αναμένεται να χρηματοδοτηθεί μέσω τραπεζικού δανεισμού.
- Με την από 18/02/2022 τροποποιητική συμφωνία και κωδικοποίηση του από 15/07/2021 μνημονίου επιχειρηματικής συνεργασίας και συμφωνίας μετόχων, μεταξύ του μετόχου της εταιρείας¹ ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (με διακριτικό τίτλο RECON ΑΕ), της Εταιρείας και της HOUSEMARKET ΑΕ, συμφωνήθηκε να εισέλθει η Εταιρεία στο μετοχικό κεφάλαιο της ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με ποσοστό 50% μέσω αύξησης

¹ Ο μοναδικός μέτοχος της εταιρείας, πριν τη συμμετοχή της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ ήταν φυσικό πρόσωπο, μη συνδεδεμένο με την Εταιρεία και τον Όμιλο. Μετά την απόκτηση του 50% των μετοχών της ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, η μετοχική σύνθεση της εταιρείας είναι: TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ 50% και Ελισάβετ Χριστίνα Τσιγαρίδη 50%.

μετοχικού κεφαλαίου ύψους ευρώ 132,000 με έκδοση 132,000 μετοχών ονομαστικής αξίας ευρώ 1.00 και με τιμή διάθεσης ευρώ 15.152 (ευρώ 1,868,064 υπέρ το άρτιο), που ολοκληρώθηκε την 08/03/2022, ενώ το υπόλοιπο 50% θα παραμείνει στην κατοχή της τότε υφιστάμενης μετόχου. Σκοπός του μνημονίου αποτελεί η ρύθμιση της εμπορικής συνεργασίας για την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου και την απόκτηση του συνόλου των μετοχών εκδόσεως της ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ από την Εταιρεία. Το επενδυτικό σχέδιο αφορά αφενός την αγορά αγροτεμαχίων συνολικής επιφάνειας 155 στρεμμάτων στην περιοχή Στρίφι της Ελευσίνας τμηματικά (απόκτηση όμορων οικοπέδων που αθροίζουν στη συνολική αποκληθείσα επιφάνεια, ιδιοκτησίας διαφόρων φυσικών προσώπων) και αφετέρου την ανέγερση κτιρίου logistics συνολικής επιφάνειας 56,000 τ.μ. και την μετέπειτα μίσθωσή του. Η εταιρεία ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ έχει ήδη από την 07/10/2020 προβεί στην υπογραφή ιδιωτικού συμφωνητικού επαγγελματικής μίσθωσης με την εταιρεία DIXONS SOUTH – EAST EUROPE AEBE, το οποίο θα ενεργοποιηθεί κατά την παράδοση του κτιρίου logistics. Ο προϋπολογισμός της επένδυσης αναμένεται να ανέλθει σε ποσό ευρώ 45 εκ., χρηματοδοτούμενο μέσω τραπεζικού δανεισμού. Η ημερομηνία αποπεράτωσης εκτιμάται στο 3ο τρίμηνο του 2025.

- Στις 08/06/2021 η FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, η μητρική της Εταιρείας, υπέγραψε μνημόνιο συνεργασίας (Memorandum of Understanding) με την εταιρεία LAMDA Development S.A., για την απόκτηση ακινήτου με σκοπό την υλοποίηση ενός εμπορικού πάρκου λιανικής, αποτελούμενο από καταστήματα μεγάλης επιφάνειας ("Big Boxes"). Το Retail Park θα ανεγερθεί εντός του εμπορικού κέντρου που θα αναπτύξει η LAMDA Development S.A. στο Ελληνικό, στην περιοχή της Λεωφόρου Βουλιαγμένης, το οποίο εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί εντός του 1ου τριμήνου του 2027 και το συνολικό κόστος αναμένεται να ανέλθει σε περίπου ευρώ 68 εκ. Το ακίνητο που πρόκειται να αποκτηθεί θα είναι ελεύθερο παντός βαρών, πλην της υποθήκης/προσημείωσης υποθήκης Α' σειράς προς εξασφάλιση χρηματοδότησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. μέχρι την ολοσχερή εξόφληση του ανταλλάγματος της αγοραπωλησίας του ακινήτου. Η οριστική μεταβίβαση του ακινήτου, τελεί υπό τις αναβλητικές αιρέσεις που πρέπει να εκπληρωθούν από πλευράς της LAMDA Development S.A. Σημειώνεται ότι στο μνημόνιο που υπογράφηκε, υπάρχει όρος περί δικαιώματος υποκατάστασης της FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ από την Εταιρεία στο σύνολο των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων που απορρέουν από το μνημόνιο, χωρίς τη συναίνεση της LAMDA Development S.A.
- Την 28/09/2022 μεταξύ της Εταιρείας και της TEN BRINKE HELLAS, οι οποίες συμμετέχουν με 50% έκαστη στο μετοχικό κεφάλαιο της SEVAS TEN ΑΕ, υπογράφηκε συμφωνία μετόχων, με αντικείμενο τη ρύθμιση των σχέσεων των μετόχων στην SEVAS TEN ΑΕ και την εκτέλεση του επιχειρηματικού σκοπού της τελευταίας, ο οποίος αφορά την ανάπτυξη του ακινήτου ιδιοκτησίας της SEVAS TEN ΑΕ, που βρίσκεται στο Δήμο Σπάτων Αττικής, συνολικής έκτασης 34,200 τ.μ., με την ανέγερση εμπορικού πάρκου, επιφάνειας περίπου 9,700 τ.μ. Ο προϋπολογισμός του έργου αναμένεται στο ποσό των ευρώ 17.7 εκατ. και αναμένεται να χρηματοδοτηθεί με

τραπεζικό δανεισμό. Στη συμφωνία μετόχων συμβλήθηκε και η εταιρεία TEN BRINKE GREECE HOLDING B.V., ως εγγυήτρια της προσηκούσας εκπλήρωσης των υποχρεώσεων της TEN BRINKE HELLAS από την εν λόγω συμφωνία.

28. Δικαστικές υποθέσεις

Δεν υπάρχουν ειδικές ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην περιουσιακή κατάσταση των εταιριών του Ομίλου.

29. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Ως συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου θεωρούνται η Εταιρεία, οι θυγατρικές της, οι συγγενείς επιχειρήσεις, οι μέτοχοί της και οι μητρικές και θυγατρικές των μετόχων, η Διοίκηση και τα ανώτατα στελέχη της και οι εταιρείες που ελέγχονται από αυτά.

Στον παρακάτω πίνακα αναλύονται οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την 30 Ιουνίου 2023 και την 31 Δεκεμβρίου 2022 που προέρχονται κυρίως από τιμολογήσεις μισθωμάτων και κοινοχρήστων, μερίσματα και σύναψη δανειακών συμβάσεων.

		Ο Όμιλος		Η Εταιρεία		
		30/6/2023	31/12/2022	30/6/2023	31/12/2022	
Απαιτήσεις από:	FOURLIS HOLDINGS SA	3	0	3	0	
	HOUSE MARKET SA	392	381	392	381	
	H.M. HOUSE MARKET (CYPRUS) LTD	9	0	0	0	
	INTERSPORT SA	28	86	14	65	
	TRADE LOGISTICS SA	20	0	20	0	
	RENTIS SA	0	0	1	0	
	TRADE ESTATES BULGARIA EAD	0	0	13,440	18,830	
	H.M. ESTATES CYPRUS LTD	0	0	0	1,800	
	BERSENCO SA	0	0	11	0	
	ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΑΕ	0	0	16,476	17,676	
	POLIKENCO	0	0	1,005	0	
	RECON	2,411	2,326	2,411	2,326	
	Σύνολο		2,863	2,792	33,773	41,076
Υποχρεώσεις προς:	FOURLIS HOLDINGS SA	23	49	19	22	
	HOUSE MARKET SA	22	23	22	22	
	H.M. HOUSE MARKET (CYPRUS) LTD	713	1	712	0	
	BERSENCO SA	0	0	300	300	
	Σύνολο		758	73	1,054	344

Την περίοδο 1/1-30/6/2023 και την 1/1-30/6/2022 έγιναν οι ακόλουθες συναλλαγές μεταξύ μητρικής και συνδεδεμένων μερών του Ομίλου, που προέρχονται κυρίως από τιμολογήσεις μισθωμάτων και κοινοχρήστων και σύναψη δανειακών συμβάσεων:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1- 30/6/2023	1/1- 30/6/2022	1/1- 30/6/2023	1/1- 30/6/2022
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	6,817	6,766	3,384	3,383
Λοιπά έσοδα	226	85	103	7
Πιστωτικοί τόκοι	35	0	965	31
Σύνολο	7,078	6,851	4,452	3,421

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1- 30/6/2023	1/1- 30/6/2022	1/1- 30/6/2023	1/1- 30/6/2022
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(4)	(75)	0	(55)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(112)	0	(96)	0
Σύνολο	(117)	(75)	(96)	(55)

Την 13/5/2022 η εταιρεία ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ εξέδωσε πρόγραμμα και Σύμβαση Κάλυψης Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού έως του ποσού ευρώ 10,283,000 για την έκδοση έως 10,283,000 κοινών ονομαστικών ομολογιών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1.00) εκάστης, με κάλυψή τους από την TRADE ESTATES ΑΕΑΑΠ ως αρχικό ομολογιούχο. Το ανωτέρω κοινό ομολογιακό δάνειο έχει διάρκεια επτά (7) ετών από την ημερομηνία έκδοσης της πρώτης ομολογίας, ήτοι από τις 13/5/2022.

Η αποπληρωμή της ονομαστικής αξίας των ομολογιών, θα πραγματοποιηθεί τμηματικά σύμφωνα με το πρόγραμμα αποπληρωμής. Επισημαίνεται ότι δεν έχουν παρασχεθεί εμπράγματα ασφάλειες ή/και εγγυήσεις προς εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου. Το ύψος του δανείου που έχει καταβληθεί από την μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΑΑΠ την 30/6/2023 ανέρχεται σε ποσό ευρώ 2,411 εκ. Σημειώνεται ότι εντός της περιόδου 1/1-30/6/2023 καταβλήθηκε ποσό ευρώ 85 χιλ.

Την 30/6/2023 η Εταιρεία απέκτησε ακίνητα στη Λάρισα και στα Ιωάννινα από την HOUSE MARKET ΑΕ με συνολικό τίμημα ποσού ευρώ 13,5 εκ. Περισσότερες πληροφορίες για τα ακίνητα περιγράφονται στην Σημείωση 7.

Την περίοδο 1/1-30/6/2023 και την 1/1-30/6/2022 οι συναλλαγές και αμοιβές των διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης ήταν:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2023	30/6/2022	30/6/2023	30/6/2022
Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	427	127	427	127

Δεν υφίστανται άλλες συναλλαγές, απαιτήσεις – υποχρεώσεις μεταξύ του Ομίλου και της Εταιρείας με τα διευθυντικά στελέχη και τα μέλη Διοίκησης.

30. Συναλλαγές με θυγατρικές

Την 30/6/2023 και την 31/12/2022 οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις μεταξύ μητρικής και θυγατρικών του Ομίλου αφορούν κυρίως μερίσματα και σύναψη δανειακών συμβάσεων και αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2023	31/12/2022	30/6/2023	31/12/2022
Χρεώστες	31,234	40,456	30,934	38,306
Πιστωτές	(31,234)	(40,456)	(300)	(300)

Στις 7/6/2022 η μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης ενδοομιλικού δανείου με τη θυγατρική TRADE ESTATES BULGARIA EAD, συνολικού ποσού ευρώ 13,8 εκ. Κατά την 30/6/2023 το υπόλοιπο του δανείου είναι ποσού ευρώ 13,4 εκ. Σημειώνεται ότι εντός της περιόδου 1/1-30/6/2023 εισπράχθηκε από την Εταιρεία ποσό ευρώ 414 χιλ.

Στις 22/9/2022 η μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης ενδοομιλικού δανείου με τη θυγατρική ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ, συνολικού ποσού ευρώ 19 εκ. Κατά την 30/6/2023 το υπόλοιπο του δανείου είναι ποσού ευρώ 16,5 εκ.

Στις 2/5/2023 η μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης ενδοομιλικού δανείου με τη θυγατρική POLIKENCO ΑΕ, έως του συνολικού ποσού ευρώ 2.4 εκ. με επιτόκιο 2.5% πλέον euribor 3 μηνών. Κατά την 30/6/2023 το υπόλοιπο του δανείου είναι ποσού ευρώ 1 εκ.

Την περίοδο 1/1-30/6/2023 και την 1/1-30/6/2022 έγιναν οι ακόλουθες συναλλαγές μεταξύ μητρικής και θυγατρικών του Ομίλου:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1-30/6/2023	1/1-30/6/2022	1/1-30/6/2023	1/1-30/6/2022
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	(1)	0	(1)	0
Λοιπά έσοδα	(12)	(7)	(12)	(7)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	12	7	0	0
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	1	0	0	0
Πιστωτικοί τόκοι	(930)	(31)	(930)	(31)
Χρεωστικοί τόκοι	930	31	0	0

31. Σημαντικές Μεταβολές στα Ενοποιημένα Στοιχεία

Οι σημαντικότερες μεταβολές που εμφανίζονται στα στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης την 30/6/2023 σε σχέση με τα αντίστοιχα ποσά της 31/12/2022 και δεν έχουν αναλυθεί στις σημειώσεις είναι οι εξής:

- Η μείωση του λογαριασμού των λοιπών κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας οφείλεται κυρίως στην είσπραξη μερισμάτων ποσού ευρώ 7.5 εκ.
- Η αύξηση του λογαριασμού των προμηθευτών και λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας οφείλεται κυρίως στα μερίσματα πληρωτέα ποσού ευρώ 1.6 εκ.

- Η αύξηση του λογαριασμού των προμηθευτών και λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του Ομίλου οφείλεται κυρίως στα μερίσματα πληρωτέα ποσού ευρώ 1.6 εκ., στις υποχρεώσεις προς προμηθευτές της θυγατρικής εταιρείας POLIKENCO ΑΕ ποσού ευρώ 2 εκ. και στην μείωση φορολογικών υποχρεώσεων ποσού ευρώ 0.6 εκ.

32. Μεταγενέστερα Γεγονότα

Δεν υπάρχουν γεγονότα μεταγενέστερα της 30/6/2023 που να επηρεάζουν σημαντικά την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα του Ομίλου εκτός του κάτωθι:

Με την από 31/7/2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η αναπροσαρμογή του Προγράμματος Παραχώρησης Μετοχών που αποφάσισε η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 30/6/2022 και αναθεώρησε/ επικαιροποίησε η από 20/1/2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ως εξής:

- Με αντικατάσταση του ισχύοντος μέχρι σήμερα Α. «Προγράμματος Εφάπαξ επιβράβευσης για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών», από το «Πρόγραμμα Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών ("FOUNDERS'S GRANT"), ως Εφάπαξ Επιβράβευση Εισαγωγής της εταιρείας στο Χρηματιστήριο».
Το ισχύον πρόγραμμα προσδιόρισε τον ανώτατο αριθμό των προς διάθεση μετοχών σε 1% του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας, κατά την ημερομηνία της απόφασης της ΓΣ της 31/7/2023, τις κατηγορίες των δικαιούχων αυτών, το ποσοστό διάθεσης των μετοχών καθώς και ότι
α) η διάθεση προς τους δικαιούχους (όπως αυτοί θα προσδιορισθούν κατόπιν απόφασης του ΔΣ και σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών) και β) ο αριθμός των μετοχών, που θα διατίθεται σε έκαστο αυτών, θα πραγματοποιηθεί ταυτόχρονα με την εισαγωγή των μετοχών στο Χρηματιστήριο (IPO).
- ακύρωση του Β. Προγράμματος Μακροχρόνιας Επιβράβευσης.

Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης της Οικονομικής Έκθεσης

Οι Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις (Ενοποιημένες και Εταιρικές) για την περίοδο 1/1-30/6/2023 έχουν αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας: <https://www.trade-estates.com>.