



**DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ
ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ**

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΑΠΟ 1^η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ
(ΕΦΕΞΗΣ «ΔΠΧΑ»)**

ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2023

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	4
Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου.....	11
Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	12
Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης	36
Ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας.....	62
Επεξηγηματική Έκθεση	68
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	71
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.....	71
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.....	72
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	73
Κατάσταση Ταμειακών Ροών.....	75
Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2022	77
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία και τον Όμιλο	77
2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	78
3. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες.....	80
4. Λογιστικές πολιτικές	80
4.1 Ενοποίηση θυγατρικών επιχειρήσεων	80
4.2 Επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο	81
4.3 Συναλλαγματικές μετατροπές.....	83
4.4 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	83
4.5 Ενσώματα πάγια	84
4.6 Υπεραξία και Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	85
4.7 Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων	86
4.8 Χρηματοοικονομικά μέσα.....	86
4.9 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία (ή ομάδα στοιχείων) κατεχόμενα προς πώληση	91
4.10 Αποθέματα.....	91
4.11 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	91
4.12 Τρέχουσα φορολογία	92
4.13 Αναβαλλόμενη φορολογία	92
4.14 Μετοχικό Κεφάλαιο	93
4.15 Προβλέψεις	93
4.16 Μισθώσεις	93
4.17 Παροχές σε εργαζομένους	96
4.18 Αναγνώριση εσόδων	98
4.19 Αναγνώριση εξόδων	101
4.20 Διανομή μερίσματος	101
4.21 Πληροφόρηση κατά τομέα	102
4.22 Κέρδη ανά Μετοχή.....	102
4.23 Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	102
5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	103
5.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	103
5.2 Διαχείριση κεφαλαίου	107
5.3 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού.....	107
6. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης	108
6.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές	108
6.2 Σημαντικές Λογιστικές Κρίσεις στην Εφαρμογή των Λογιστικών Πολιτικών	110
7. Επενδύσεις σε ακίνητα	111
8. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία.....	117
9. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία.....	119
10. Επενδύσεις σε θυγατρικές (Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων).....	119
11. Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης.....	128
12. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος.....	137
13. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις.....	140
14. Αποθέματα	144

15. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	145
16. Μετοχικό κεφάλαιο	145
17. Λοιπά Αποθεματικά.....	147
18. Δανεισμός.....	149
19. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	152
20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	154
21. Κύκλος εργασιών.....	155
22. Έξοδα ανά κατηγορία	157
23. Παροχές σε εργαζομένους	159
24. Λοιπά λειτουργικά έσοδα.....	159
25. Λοιπά κέρδη/(ζημιές) – καθαρά	160
26. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	161
27. Φόρος εισοδήματος	162
28. Αποτελέσματα ανά μετοχή.....	168
29. Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού.....	169
30. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	169
31. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	171
32. Πληροφόρηση κατά τομέα.....	176
33. Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης	179
Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων.....	181
Έκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων.....	188

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ».

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2022, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λουπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» 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 (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τις ενοποιούμενες θυγατρικές της, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως. 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.

Σημαντικό θέμα ελέγχου

Πώς αντιμετωπίστηκε κατά τον έλεγχό μας το σημαντικό θέμα ελέγχου

Αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας σε εύλογες αξίες

Οι επενδύσεις σε ακίνητα και η ανάπτυξή τους αποτελούν την βασική δραστηριότητα του Ομίλου. Κατά την 31.12.2022, το συνολικό χαρτοφυλάκιο του Ομίλου (μέσω της Εταιρείας και των θυγατρικών εταιρειών της) περιλάμβανε επενδυτικά έργα σε διάφορα στάδια ολοκλήρωσης, σε αστικές περιοχές ανά την Ελλάδα, με χρήσεις γραφείων, οικιστικών και ξενοδοχειακών συγκροτημάτων, πολυτελών κατοικιών, εγκαταστάσεις logistics καθώς και μικτών χρήσεων. Η αποτίμησή των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου σε εύλογη αξία κατά την 31.12.2022 ανέρχεται σε περίπου €97 εκ. και καθορίστηκε από τη Διοίκηση βάσει εκθέσεων ανεξάρτητου, πιστοποιημένου εκτιμητή.

Οι κυριότερες εκτιμήσεις και παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν περιλαμβάνουν τα παρακάτω:

- παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις
- εκτιμήσεις για τα κενά μίσθια
- εκτιμήσεις για το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών
- εκτιμήσεις για την μέθοδο συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων, την μέθοδο άμεσης κεφαλαιοποίησης και την υπολειμματική μέθοδο
- εκτίμηση συντελεστή απόδοσης στη λήξη

Λαμβάνοντας υπ' όψη την εγγενή υποκειμενικότητα των εκτιμήσεων και παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν, τη σημαντικότητα του κονδυλίου των επενδύσεων σε ακίνητα, και το αυξημένο ελεγκτικό έργο που απαιτήθηκε, με συμβολή εξειδικευμένου σε θέματα αποτίμησης ακινήτων προσωπικού του γραφείου μας, αξιολογήσαμε την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ως σημαντικό θέμα ελέγχου.

Οι γνωστοποιήσεις που σχετίζονται με την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα παρατίθενται στις σημειώσεις 4.4 και 7 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι ελεγκτικές διαδικασίες που πραγματοποιήσαμε περιλάμβαναν μεταξύ άλλων τα ακόλουθα: Κατανοήσαμε τις των διαδικασίες και αξιολογήσαμε τον σχεδιασμό και την εφαρμογή των δικλείδων ελέγχου που εφαρμόζει η Εταιρεία και ο Όμιλος σχετικά με την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα.

Αξιολογήσαμε την επαγγελματική επάρκεια, την ανεξαρτησία, την αντικειμενικότητα και την εμπειρία των πιστοποιημένων ανεξάρτητων εκτιμητών που χρησιμοποίησε η Διοίκηση.

Λάβαμε τις αποτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα που διενεργήθηκαν από πιστοποιημένους ανεξάρτητους εκτιμητές και επαληθεύσαμε την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας και του Ομίλου. Με τη συμμετοχή εξειδικευμένων στελεχών σε θέματα αποτίμησης ακινήτων του Οργανισμού μας, αξιολογήσαμε κατά πόσο οι τεχνικές και μέθοδοι αποτίμησης που εφαρμόστηκαν από τη Διοίκηση και τους πιστοποιημένους ανεξάρτητους εκτιμητές είναι συνεπείς με τις γενικά αποδεκτές τεχνικές αποτίμησης ακινήτων στην αγορά, καθώς και κατά πόσο οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν είναι εύλογες, λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου.

Επαληθεύσαμε την ακρίβεια συγκεκριμένων υπολογισμών που διενεργήθηκαν από τους πιστοποιημένους ανεξάρτητους εκτιμητές στο πλαίσιο υπολογισμού της εύλογης αξίας. Εξετάσαμε τις συμβάσεις αγοράς νέων ακινήτων προς επιβεβαίωση του τιμήματος απόκτησής αυτών.

Εξετάσαμε δειγματοληπτικά τις δαπάνες ανάπτυξης των υπό κατασκευή επενδυτικών ακινήτων. Αξιολογήσαμε την ορθότητα και την επάρκεια των γνωστοποιήσεων στη σημείωση 4.4 και 7 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», καθώς και στην ενότητα «Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης», που η Εταιρεία ενσωμάτωσε προαιρετικά, 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις εταιρικές και ενοποιημένες 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 επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Η Επιτροπή Ελέγχου (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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Αποκτούμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την διενέργεια του ελέγχου του Ομίλου. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας. Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε το θέμα εκείνο που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως και ως εκ τούτου αποτελεί το σημαντικότερο θέμα 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 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, 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 του ίδιου νόμου και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022.
- γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία και τον Όμιλο 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

Δεν παρείχαμε στην Εταιρεία και τις θυγατρικές της μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 30/09/2019 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Έκτοτε ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί για μια συνολική περίοδο 4 ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.

5. Κανονισμός Λειτουργίας

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

6. Έκθεση Διασφάλισης επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς

Εξετάσαμε τα ψηφιακά αρχεία της «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ», (εφεξής Εταιρεία ή/και Όμιλος), τα οποία καταρτίστηκαν σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) που ορίζεται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕ) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2020/1989 (εφεξής Κανονισμός ESEF), και τα οποία περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 σε μορφή XHTML καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL (213800DX7SOSSEJBS561-2022-12-31-el.zip) με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών (Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων).

Κανονιστικό πλαίσιο

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

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

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

Ευθύνες της Διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση

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

Ευθύνες του Ελεγκτή

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

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

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

Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, διατυπώνουμε το συμπέρασμα ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022, σε μορφή αρχείου XHTML καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL (213800DX7SOSSEIBS561-2022-12-31-el.zip) με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.

Αθήνα, 13 Απριλίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δημήτρης Κατσιμπόκης

A.M. ΣΟΕΛ: 34671

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: Ε 120



This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies.

Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of DTTL, a UK private company limited by guarantee.

DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms

Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ.2 του Ν.3556/2007

Εμείς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της **εταιρείας DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ** (εφεξής η «Εταιρεία») δηλώνουμε με την παρούσα, ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

(α) Οι Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022, καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, στις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων, Συνολικών Εισοδημάτων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της Εταιρείας καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο (εφεξής ο «Όμιλος»), σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν.4556/2007 και της αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς

(β) Η συνημμένη Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας, καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Μαρούσι, 11.04.2023

Οι βεβαιούντες,

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ και
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ

Το Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Δημήτριος Ανδριόπουλος

Νικόλαος-Ιωάννης Δήμτσας

Εμμανουήλ Πηλείδης

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

**Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας
«DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ**

ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»

επί των Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2022

Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «**DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ**» (εφεξής «Εταιρεία») αφορά στη χρήση 2022 και έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, του Ν. 3556/2007 και τις επ' αυτού εκδοθείσες εκτελεστικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ιδίως την Απόφαση με αριθμό 8/754/14.04.2016 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Κατά την 31.12.2022, το συνολικό χαρτοφυλάκιο του Ομίλου (μέσω της Εταιρείας και των θυγατρικών εταιρειών της) περιλάμβανε, 12 επενδυτικά έργα (31.12.2021: 8 επενδυτικά έργα) σε διάφορα στάδια ολοκλήρωσης, σε αστικές περιοχές ανά την Ελλάδα, με χρήσεις γραφείων, οικιστικών και ξενοδοχειακών συγκροτημάτων, πολυτελών κατοικιών, εγκαταστάσεις logistics καθώς και μικτών χρήσεων, συνολικής εύλογης αξίας €96.999.127 (31.12.2021: €50.320.000) και συνολικής εκτιμώμενης ακαθάριστης αξίας ανάπτυξης (Gross Development Value - GDV) κατά την ολοκλήρωσή τους €512.391.000 (31.12.2021: €176.698.000), με βάση τις εκτιμήσεις των ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών.

Τα επενδυτικά ακίνητα που κατέχει ο Όμιλος την 31.12.2022 αφορούν τα εξής:

- Αγροτεμάχια, εκτός ορίων οικισμού, εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης και εκτός ΓΠΣ, στην περιοχή Σταρόβουρλα – Φανάρι του Δήμου Μυκόνου, τα οποία κατέχουν οι εταιρείες Dimand A.E., Perdim M.A.E. και Terra Attiva M.A.E.. Επί των ανωτέρω αγροτεμαχίων η ανέγερση έχει ολοκληρωθεί. Πιο συγκεκριμένα, τον Δεκέμβριο 2020 η Εταιρεία και η συνιδιοκτήτρια εξ αδιαιρέτου του ενός αγροτεμαχίου, Terra Attiva M.A.E., ξεκίνησαν την ανέγερση δύο εξοχικών κατοικιών επί του αγροτεμαχίου με την ολοκλήρωση να πραγματοποιείται την 22.08.2022. Κατά την χρήση 2021 ολοκληρώθηκε η ανέγερση εξοχικής κατοικίας που ήταν σε εξέλιξη στο οικόπεδο της εταιρείας Perdim M.A.E..
- Οικόπεδο εκτάσεως περίπου 17.050 τ.μ. μετά κτιρίων συνολικού εμβαδού περίπου 4.408 τ.μ. στο ΟΤ 204 του Δήμου Πειραιώς, το οποίο κατέχει η θυγατρική Hub 204 M.A.E.. Το ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή Αγίου Διονύσου του Δήμου Πειραιά. Ο Όμιλος έχει εκπονήσει επιχειρηματικό πλάνο για το επενδυτικό ακίνητο το οποίο προέβλεπε την αποκατάσταση/ανακαίνιση του διατηρητέου κτίσματος σε κτίριο με σύγχρονο σχεδιασμό και προδιαγραφές και την κατασκευή ενός νέου συγκροτήματος κτιρίων γραφείων, καθώς και αθλητικών εγκαταστάσεων (εσωτερικών και εξωτερικών) για δημόσια χρήση, συνολικής

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

επιφάνειας ανάπτυξης 36.120 τ.μ. σύμφωνα με τις προδιαγραφές της πιστοποίησης LEED, ώστε να διασφαλίζεται η ενεργειακή και περιβαλλοντική αποδοτικότητα τους. Την 03.03.2023 κατακυρώθηκε στη θυγατρική εταιρεία του Ομίλου «HUB 204 M.A.E.», το αποτέλεσμα του διενεργηθέντος στις 08.02.2023 δημόσιου μειοδοτικού διαγωνισμού για την αγορά ακινήτου προς στέγαση των Δικαστικών Υπηρεσιών Πειραιά έναντι τιμήματος € 80.900.000. Το Νέο Δικαστικό Μέγαρο θα ανεγερθεί σε οικόπεδο κυριότητας της HUB 204 M.A.E, και θα έχει συνολική επιφάνεια 36.095 τ.μ. περίπου. Το έργο στοχεύει σε πιστοποίηση LEED στη βαθμίδα Gold, σύμφωνα με το διεθνώς αναγνωρισμένο σύστημα αξιολόγησης του αμερικανικού φορέα USGBC.

- Οικόπεδο εκτάσεως περίπου 2.082 τ.μ. μετά του επ' αυτού υφιστάμενου πολυώροφου κτιρίου εμβαδού περίπου 11.653 τ.μ., στον Δήμο Αθηναίων το οποίο κατέχει η θυγατρική Random M.A.E.. Ο Όμιλος έχει εκπονήσει επιχειρηματικό σχέδιο ανάπτυξης για το έργο, που προβλέπει την ανακαίνιση και αναβάθμιση του ακινήτου σε βιοκλιματικό κτίριο σύγχρονων γραφείων, με σκοπό την εκμίσθωση του.
- Οικόπεδο συνολικής επιφάνειας περίπου 2.060 τ.μ. μετά των επ' αυτού τριών εκ των πέντε κτιρίων του συγκροτήματος κτιρίων, γνωστού ως «MINION» συνολικής επιφανείας των πέντε κτιρίων περίπου 15.722 τ.μ., στο Δήμο Αθηναίων και συγκεκριμένα στην πλατεία Ομόνοιας, το οποίο κατέχει η θυγατρική Alkanor M.A.E.. Παράλληλα την ίδια ημέρα υπεγράφη προσύμφωνο και για την απόκτηση και των άλλων δύο κτιρίων του συγκροτήματος, η οποία απόκτηση αναμένεται να ολοκληρωθεί έως και την 30.06.2023. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η ανάπτυξη συγκροτήματος μικτών χρήσεων που θα περιλαμβάνει καταστήματα, γραφεία, χώρους εστίασης κ.ά. με σκοπό την εκμίσθωση του.
- Οικόπεδο έκτασης περίπου 1.304 τ.μ. μετά δύο κτιρίων στον Δήμο Πειραιώς, το οποίο κατέχει η θυγατρική Piraeus Regeneration 138 M.A.E. Ο Όμιλος έχει εκπονήσει επιχειρηματικό πλάνο για το επενδυτικό ακίνητο το οποίο προβλέπει την ανέγερση κτιρίου 57 διαμερισμάτων και ξενοδοχείου 40 δωματίων συνολικής επιφανείας 6.568 τ.μ με απώτερο σκοπό την εκμίσθωσή του.
- Μισθωμένο κτίριο τεσσάρων ορόφων περίπου 3.148 τ.μ. στο κέντρο της Αθήνας επί της οδού Απελλού με σκοπό την ανακατασκευή και εκμετάλλευση του. Η θυγατρική εταιρεία Lavax M.A.E. υπέγραψε την 01.01.2022 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης, του ανωτέρω κτιρίου, διάρκειας 50 ετών με σκοπό την ανακατασκευή και εκμετάλλευσή του ως κτίριο μικτών χρήσεων που θα περιλαμβάνει καταστήματα και χώρους γραφείων.
- Οικόπεδο έκτασης περίπου 10.632 τ.μ. επί των οδών Διονύσου και Βλαχερνών και της Λεωφόρου Κηφισίας στο Μαρούσι, το οποίο κατέχει η θυγατρική Insignio M.A.E.. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η ανάπτυξη εμβληματικού υπερσύγχρονου συγκροτήματος γραφείων συνολικής επιφάνειας 24.940 τ.μ. σε δύο κτιριακούς όγκους, με βάση τις αρχές της αειφορίας και του βιοκλιματικού σχεδιασμού, δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στο φιλικό, ευέλικτο και δημιουργικό περιβάλλον εργασίας. Το συγκρότημα στοχεύει σε

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

πιστοποίηση WELL και LEED στη βαθμίδα Gold, σύμφωνα με το διεθνώς αναγνωρισμένο σύστημα αξιολόγησης του αμερικανικού φορέα USGBC. Την 20.04.2022 υπεγράφη προσύμφωνο μίσθωσης του συνόλου του αναπτυσσόμενου κτιρίου γραφείων σε γνωστή πολυεθνική εταιρεία.

- Οικόπεδο έκτασης περίπου 1.290 τ.μ. στο οποίο υφίσταται παλαιά διώροφη οικοδομή συνολικής επιφάνειας περίπου 359 τ.μ. στη Φιλοθέη και το οποίο κατέχει η θυγατρική Καλλιγά Estate M.A.E.. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η ανάπτυξη συγκροτήματος κατοικιών συνολικής επιφάνειας 1.518 τ.μ., με σύγχρονο σχεδιασμό και προδιαγραφές με σκοπό την εκμίσθωση του.
- Οικόπεδο έκτασης συνολικής επιφάνειας περίπου 355.648 τ.μ, στο 15ο χιλιόμετρο Θεσσαλονίκης-Έδεσσας, πρώην ιδιοκτησίας της εταιρείας «BALKAN AKINHTA A.E.». Ιδιοκτήτρια του ακινήτου είναι η τη θυγατρική Απελλού Estate M.A.E. (η οποία μετονομάστηκε σε Αγχίαλος Ακίνητα M.A.E. με την από 07.02.2023 απόφαση της ΕΓΣ του μοναδικού μετόχου). Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η ανάπτυξη συγκροτήματος Logistics, συνολικής επιφάνειας 120.000 τ.μ. περίπου, το οποίο θα αποτελεί τον μεγαλύτερο κόμβο Logistics στη Βόρεια Ελλάδα. Επιπλέον, στην οροφή των εγκαταστάσεων προβλέπεται η τοποθέτηση φωτοβολταϊκών πάνελ για την παραγωγή ενέργειας, κατόπιν εκπόνησης ειδικής μελέτης.
- Οικόπεδο με συγκρότημα βιομηχανικών κτιρίων, επί της οδού 26ης Οκτωβρίου, στη Θεσσαλονίκη (πρώην συγκροτήματος παλαιού εργοστασίου ΦΙΞ «Συγκρότημα ΦΙΞ»), συνολικής επιφάνειας κατά τον τίτλο κτήσης περίπου 25.211 τ.μ. Η θυγατρική Filma M.A.E. απέκτησε ποσοστό 75% εξ αδιαιρέτου επί του ακινήτου εντός του 2022 και προσυμφώνησε την απόκτηση του υπόλοιπου 25% με εκτιμώμενη ημερομηνία απόκτησης εντός του α' εξαμήνου του 2023. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, αναμένεται η ανάπτυξη βιοκλιματικού συγκροτήματος μικτών χρήσεων με σκοπό την εκμίσθωση του.
- Κτίριο δύο ορόφων 2.861 τ.μ. περίπου επί της οδού 26ης Οκτωβρίου, στη Θεσσαλονίκη, ιδιοκτήτρια του οποίου είναι η θυγατρική Citrus M.A.E. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η ανάπτυξη συγκροτήματος γραφείων συνολικής επιφάνειας περίπου 3.790 τ.μ., με σύγχρονο σχεδιασμό και προδιαγραφές με σκοπό την εκμίσθωση του.

Πέραν των ανωτέρω, η θυγατρική εταιρεία Μποζόνιο M.A.E. υπέγραψε την 28.07.2021 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης οικοπέδου στη Χαλκιδική Θεσσαλονίκης έκτασης περίπου 437.544 τ.μ. στο 38 χλμ. της επαρχιακής οδού Θεσσαλονίκης – Γαλατιστάς στον Δήμο Πολυγύρου., διάρκειας 30 ετών, με σκοπό την ανάπτυξη φωτοβολταϊκού πάρκου και έχει ξεκινήσει ενέργειες για την λήψη αδείας παραγωγής ενέργειας και όρων σύνδεσης στο δίκτυο του ΔΕΔΔΗΕ και μέχρι την 31.12.2022, δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Επίσης, την 31.12.2022 το συνολικό χαρτοφυλάκιο των κοινοπραξιών στις οποίες συμμετείχε ο Όμιλος περιλάμβανε 7 επενδυτικά έργα (31.12.2021: 7 επενδυτικά έργα) σε διάφορα στάδια ολοκλήρωσης, σε αστικές περιοχές ανά την Ελλάδα, με χρήσεις γραφείων, οικιστικών και ξενοδοχειακών συγκροτημάτων, καθώς και μικτών χρήσεων συνολικής εύλογης αξίας €154.345.391 (31.12.2021: €128.660.767) και συνολικής εκτιμώμενης ακαθάριστης αξίας ανάπτυξης (Gross Development Value – GDV) κατά την ολοκλήρωσή τους €402.759.845 (31.12.2021: €347.575.845), με βάση τις εκτιμήσεις των ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών.

Βάσει των ανωτέρω, την 31.12.2022 ο συνολικός αριθμός των επενδυτικών έργων υπό διαχείριση (Assets under Management – AUM) του Ομίλου (μέσω της Εταιρείας, των θυγατρικών και των κοινοπραξιών) ανερχόταν σε 19 (31.12.2021: 15) με συνολική εύλογη αξία €251.344.518 (31.12.2021: €178.980.767) και συνολική εκτιμώμενη ακαθάριστη αξία ανάπτυξης (Gross Development Value – GDV) κατά την ολοκλήρωσή τους €915.150.845 (31.12.2021: €524.273.845), με βάση τις εκτιμήσεις των ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών.

Για την δομή του Ομίλου, καθώς και τις συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές και σε κοινοπραξίες, βλέπετε σχετικά σημειώσεις 10 και 11 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων (οι οποίες σημειώσεις περιλαμβάνουν και τις αλλαγές που διενεργήθηκαν στον Όμιλο κατά τη διάρκεια της χρήσης 2022).

Τα κυριότερα μεγέθη της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021	Μεταβολή (%)
Επενδύσεις σε ακίνητα	96.999.127	50.320.000	93%
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	37.302.366	37.475.314	(0)%
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9.999.652	19.396.863	(48)%
Δανεισμός	45.767.845	59.106.781	(23)%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	122.429.037	37.742.364	224%

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ 2022

A. Εταιρικά γεγονότα

Την 27.01.2022 ανανεώθηκε και τροποποιήθηκε η από 27.03.2018 συμφωνία μετόχων της εταιρείας Cante Holdings Ltd, μεταξύ των Dimand A.E, Arcela Investments Ltd, European Bank for Reconstruction and Development (EBRD) και Δ. Ανδριόπουλου, οι κυριότεροι όροι της οποίας έχουν ως ακολούθως: (α) επέκταση της διάρκειας έως το 2030, (β) αύξηση των προς επένδυση κεφαλαίων κατά €142.785.714, ήτοι σε €204.285.714 συνολικά από €61.500.000, (γ) δυνατότητα πρώιμης (με λιγότερες προϋποθέσεις) συμμετοχής EBRD σε νέες επενδύσεις του Ομίλου, και (δ) υπό προϋποθέσεις αποδέσμευση της εταιρείας Arcela Investments Ltd από τις παρασχεθσόμενες εγγυήσεις της προς την EBRD.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 22.03.2022 με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκαν τα εξής: (α) η εισαγωγή των κοινών μετοχών της Εταιρείας στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία. (β) το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των ευρώ τριακοσίων είκοσι έξι χιλιάδων εννιακοσίων πέντε (€326.905), με την καταβολή μετρητών και έκδοση έξι εκατομμυρίων πεντακοσίων τριάντα οκτώ χιλιάδων εκατό (6.538.100) νέων, κοινών, μετά ψήφου, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,05 η καθεμία, η οποία καλύφθηκε με δημόσια προσφορά και παράλληλη διάθεση σε περιορισμένο κύκλο προσώπων στην Ελλάδα, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 4/379/18.4.2006 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Την 06.07.2022, πραγματοποιήθηκε η έναρξη της διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρείας στην ρυθμιζόμενη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, ύστερα από την επιτυχή δημόσια προσφορά που ολοκληρώθηκε την 01.07.2022. Η τελική τιμή διάθεσης των κοινών μετοχών της Εταιρείας ορίστηκε σε €15,00 ανά μετοχή. Κατόπιν της ως άνω εταιρικής μεταβολής, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των εννιακοσίων τριάντα τεσσάρων χιλιάδων και δεκαπέντε ευρώ (€934.015), διαιρούμενο σε δεκαοκτώ εκατομμύρια εξακόσιες ογδόντα χιλιάδες τριακόσιες (18.680.300) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής €0,05. Τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια για την Εταιρεία, πριν από την αφαίρεση των δαπανών έκδοσης, ανήλθαν σε συνολικό ποσό €98.020.046 (ήτοι κεφάλαια ποσού περίπου €97.556.955 που συγκεντρώθηκαν από τη Δημόσια Προσφορά και κεφάλαια ποσού περίπου €463.091 από την Παράλληλη Διάθεση σε Περιορισμένο Κύκλο Προσώπων). Μετά την αφαίρεση των δαπανών έκδοσης ύψους περίπου €5.534.886 τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια για την Εταιρεία διαμορφώθηκαν σε περίπου €92.485.160 και θα διατεθούν ως εξής: (α) ποσό €50.587.885 για την αποπληρωμή σύμβασης πίστωσης με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό, η οποία χρησιμοποιήθηκε για την ολοσχερή προπληρωμή του συνόλου των οφειλόμενων δανειακής σύμβασης με την Tempus και την εξαγορά των προνομιούχων μετοχών από την Εταιρεία και β) ποσό €41.897.255 για τη χρηματοδότηση τόσο του προγράμματος ανάπτυξης υφιστάμενων ακινήτων του Ομίλου και όσο και άμεσης και έμμεσης απόκτησης νέων ακινήτων, σύμφωνα με τα ειδικότερα προβλεπόμενα στο από 23.06.2022 ενημερωτικό δελτίο.

B. Επενδύσεις

Την 01.01.2022, η θυγατρική εταιρεία Lavax M.A.E. υπέγραψε ιδιωτικό συμφωνητικό για την μακροχρόνια μίσθωση κτιρίου συνολικής επιφάνειας περίπου 3.148 τ.μ. στο κέντρο της Αθήνας επί της οδού Απελλού με σκοπό την ανακατασκευή και εκμετάλλευσή του.

Την 28.03.2022 και την 28.09.2022, η θυγατρική εταιρεία Alabana Ltd απέκτησε επιπλέον 18,33% και 18,33% αντίστοιχα της εταιρείας 3V A.E έναντι τιμήματος €5.886.355, που αποτελεί κοινοπραξία. Επιπλέον, η Alabana προχώρησε στην συμμετοχή της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας 3V A.E που πραγματοποιήθηκε την 28.12.2022 καταβάλλοντας ποσό €1.335.173 που αναλογεί στα 55/70 όπως έχει συμφωνηθεί στη συμφωνία μετόχων και το τελικό ποσοστό συμμετοχής στην κοινοπραξία κατά την 31.12.2022 ανήλθε σε 57,26%. Η Εταιρεία 3V A.E. έχει στην κατοχή της ακίνητο

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

(αγροτεμάχιο) επιφανείας περίπου 18.730 τ.μ. στο Νέο Φάληρο στο οποίο προβλέπεται η ανάπτυξη συγκροτήματος μικτών χρήσεων. Την 15.12.2022, η κοινοπραξία 3V Α.Ε προχώρησε στην απόκτηση όμορου οικοπέδου 787 τ.μ με το προϋπάρχον ακίνητο έναντι ποσού €1.150.000.

Την 07.04.2022 λύθηκε το από 26.11.2021 προσύμφωνο μίσθωσης του ακινήτου της θυγατρικής IQ Karela Μ.Α.Ε. στο Δήμο Παιανίας, στο οποίο θα αναπτύσσονταν πάρκο βιοτεχνολογίας.

Την 20.04.2022 η νεοσυσταθείσα θυγατρική Καλλιγά Μ.Α.Ε προέβη στην αγορά ακινήτου επί της οδού Καλλιγά, στο Δήμο Φιλοθέης-Ψυχικού, έναντι τιμήματος €2.030.000.

Σε συνέχεια του από 04.01.2022 προσυμφώνου, την 19.05.2022 η θυγατρική εταιρεία Insignio Μ.Α.Ε προέβη στην απόκτηση οικοπέδου περίπου 10.632 τ.μ. επί των οδών Διονύσου και Βλαχερνών και της Λεωφόρου Κηφισίας στο Μαρούσι έναντι τιμήματος €20.000.000. Την 20.04.2022 υπεγράφη προσύμφωνο μίσθωσης του συνόλου του αναπτυχθησομένου συγκροτήματος γραφείων.

Την 26.05.2022 υπεγράφη συμβολαιογραφικό προσύμφωνο από την θυγατρική εταιρεία Dramar Μ.Α.Ε., δυνάμει του οποίου η τελευταία προσυμφώνησε την αγορά τεσσάρων ακινήτων/γεωτεμαχίων, επιφανείας περίπου α. 632.226 τ.μ., β. 65.975 τ.μ., γ. 56.705 τ.μ., και δ. 178.214 τ.μ., που βρίσκονται στο αγρόκτημα Ν. Σεβαστείας του Δήμου Δράμας, έναντι τιμήματος €5.100.000. Σημειώνεται ότι ποσό €290.000 εκ του συνολικού τιμήματος δόθηκε ως προκαταβολή κατά την ημερομηνία υπογραφής του προσυμφώνου.

Την 26.05.2022 υπεγράφη συμβολαιογραφικό προσύμφωνο από την θυγατρική εταιρεία Nea Peramos Side Port Μ.Α.Ε., δυνάμει του οποίου η τελευταία προσυμφώνησε την αγορά ενός ακινήτου, επιφανείας περίπου 70.080 τ.μ., στη θέση Νέας Ηρακλείτσας του Νομού Καβάλας, έναντι τιμήματος €600.000. Σημειώνεται ότι ποσό €30.000, εκ του συνολικού τιμήματος δόθηκε ως προκαταβολή κατά την ημερομηνία υπογραφής του προσυμφώνου.

Την 26.05.2022 υπεγράφη συμβολαιογραφικό προσύμφωνο από την θυγατρική εταιρεία Pefkor Μ.Α.Ε. δυνάμει του οποίου η τελευταία προσυμφώνησε την αγορά δύο ακινήτων επιφανείας περίπου α. 69.151 τ.μ. και β. 3.981 τ.μ., που βρίσκονται στη θέση «ΒΛΥΧΑΔΑ» ή «ΛΑΚΚΑ» του Δήμου Μεγαρέων Αττικής, έναντι τιμήματος €2.800.000. Σημειώνεται ότι ποσό €180.000 εκ του συνολικού τιμήματος δόθηκε ως προκαταβολή κατά την ημερομηνία υπογραφής του προσυμφώνου.

Την 23.09.2022 αποκτήθηκε οικόπεδο έκτασης συνολικής επιφάνειας περίπου 355.648 τ.μ, στο 15ο χιλιόμετρο Θεσσαλονίκης-Έδεσσας, πρώην ιδιοκτησίας της εταιρείας «ΒΑΛΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.», έναντι συνολικού τιμήματος €6.000.000 πλέον φόρων και εξόδων €479.058 από τη θυγατρική Απελλού Estate Μ.Α.Ε., η οποία μετονομάστηκε σε Αγχίαλος Ακίνητα Μ.Α.Ε. με την από 07.02.2023 απόφαση της ΕΓΣ των μετόχων της εταιρείας. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η ανάπτυξη συγκροτήματος Logistics, συνολικής επιφάνειας περίπου 120.000 τ.μ., το οποίο θα αποτελεί τον μεγαλύτερο κόμβο Logistics στη Βόρεια Ελλάδα. Επιπλέον, στην οροφή των εγκαταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

προβλέπεται η τοποθέτηση φωτοβολταϊκών πάνελ για την παραγωγή ενέργειας, κατόπιν εκπόνησης ειδικής μελέτης.

Την 12.10.2022 αποκτήθηκε κτίριο δύο ορόφων περίπου 2.861 τ.μ επί της οδού 26ης Οκτωβρίου, στη Θεσσαλονίκη, έναντι τιμήματος €1.890.001 πλέον φόρων και εξόδων ποσού €97.727 από την θυγατρική Citrus M.A.E.. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η ανάπτυξη συγκροτήματος γραφείων συνολικής επιφάνειας περίπου 3.790 τ.μ., με σύγχρονο σχεδιασμό και προδιαγραφές με σκοπό την εκμίσθωση του.

Εντός του Δεκεμβρίου 2022 αποκτήθηκε το 75% επί ακινήτου με συγκρότημα βιομηχανικών κτιρίων, επί της οδού 26ης Οκτωβρίου, στη Θεσσαλονίκη (πρώην συγκροτήματος παλαιού εργοστασίου ΦΙΞ «Συγκρότημα ΦΙΞ»), συνολικής επιφάνειας, κατά τον τίτλο κτήσης, περίπου 25.211 τ.μ. έναντι τιμήματος €9.300.000 πλέον φόρων και εξόδων €420.796 και προσυμφώνησε την αγορά του υπόλοιπου 25% έναντι €4.750.000 η οποία θα ολοκληρωθεί εντός του Ά εξαμήνου του 2023. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, αναμένεται η ανάπτυξη βιοκλιματικού συγκροτήματος μικτών χρήσεων με σκοπό την εκμίσθωση του.

Η θυγατρική εταιρεία IQ Athens M.A.E. δυνάμει του από 04.01.2021, προσυμφώνου αγοραπωλησίας, είχε προσυμφωνήσει με την ανώνυμη εταιρεία «ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΧΑΡΤΟΠΟΙΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», την αγορά ενός οικοπέδου με το εντός αυτού συγκρότημα βιομηχανικών κτιρίων, που βρίσκεται στην περιοχή του Βοτανικού, έναντι ποσού €14.220.000. Κατά την 31.12.2022, η θυγατρική εταιρεία έχει καταβάλλει ποσό €8.280.000 ως προκαταβολή και πιο συγκεκριμένα ποσό €730.000 εντός του 2021 (στο πλαίσιο του ως άνω προσυμφώνου) και €7.550.000 εντός του 2022 (στο πλαίσιο της από 19.12.2022 τροποποίησης προσυμφώνου).

Γ. Πωλήσεις

Την 01.08.2022, ο Όμιλος προέβη μέσω της εταιρείας Arcela Investments Ltd στην πώληση του 40% της συμμετοχής στην εταιρεία IQ Karela M.A.E. έναντι ποσού €3.006.658 συμψηφίζοντας μέρος της προκαταβολής που είχε λάβει την χρήση 2021 για την πώληση του συνόλου των μετοχών. Η εταιρεία IQ Karela A.E από την 01.08.2022 και έπειτα έχει ταξινομηθεί ως κοινοπραξία (βλέπετε σχετικά σημείωση 11 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων).

Την 10.08.2022, η θυγατρική εταιρεία Emid Ltd της κοινοπραξίας Cante Holdings Ltd πραγματοποίησε την πώληση του 55% της συμμετοχής στην εταιρεία Rinascita A.E και την 31.12.2022 η θυγατρική εταιρεία της κοινοπραξίας Cante Holdings Ltd διατηρούσε το 10% του μετοχικού της κεφαλαίου.

Την 01.12.2022, σε συνέχεια του από 30.12.2020 προσυμφώνου, ολοκληρώθηκε η πώληση εξοχικής κατοικίας (που είχε ταξινομηθεί ως απόθεμα τη χρήση 2020) στη Μύκονο που ανεγέρθηκε επί αγροτεμαχίου της θυγατρικής εταιρείας Dimand Real Estate (Cyprus) Ltd συνολικής επιφάνειας περίπου 157 τ.μ. έναντι τιμήματος €1.000.000. Επίσης, Την 16.12.2022, ο Όμιλος προχώρησε στην πώληση εξοχικής κατοικίας στη Μύκονο που ανεγέρθηκε επί αγροτεμαχίου της θυγατρικής εταιρείας

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Dimand Real Estate (Cyprus) Ltd συνολικής επιφανείας περίπου 137 τ.μ. έναντι τιμήματος €1.050.000..

Την 30.12.2022, ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής εταιρείας Rodomontas Ltd, προέβη στην πώληση της συμμετοχής που κατείχε (65%) στην κοινοπραξία IQ Hub A.E (ανάπτυξη KAIZEN Campus), έναντι ποσού € 9.989.416.

Δ. Χρηματοδοτήσεις

Την 22.03.2022 τροποποιήθηκε το πλαίσιο συμφωνιών της Εταιρείας με την Tempus Holdings 71 Sarl, σε συνέχεια σχετικής απόφασης της από 22.03.2022 Γενικής Συνέλευσης, με στόχο την ολοσχερή προπληρωμή του από 23.12.2019 ομολογιακού δανείου και την εξαγορά των προνομιούχων μετοχών της Εταιρείας. Η Εταιρεία και κατ' επέκταση ο Όμιλος προχώρησε την 04.07.2022 στην αποπληρωμή των δανειακών υποχρεώσεων της Tempus και στην εξαγορά των προνομιούχων μετοχών με την χρήση μέρους των αντληθέντων κεφαλαίων της Δημόσιας Προσφοράς που πραγματοποιήθηκε για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στην ρυθμιζόμενη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Συγκεκριμένα, την 04.07.2022 πραγματοποιήθηκε (α) η ολοσχερής προπληρωμή του συνόλου των οφειλόμενων σύμφωνα με τους όρους του ομολογιακού δανείου με την Tempus, ποσού €50.272.750 και (β) η εξαγορά των Προνομιούχων Μετοχών από την Εταιρεία έναντι ποσού €303.615 και (γ) έξοδα συναλλαγής ποσού €11.520. Η Εταιρεία κατέβαλλε συνολικά το ποσό των €50.587.885, με αποτέλεσμα την αναγνώριση (εφάπαξ) χρηματοοικονομικού κόστους περίπου €7.024.054.

Την 01.04.2022, η θυγατρική εταιρεία του Ομίλου Καλλιγιά Estate M.A.E., σύναψε σύμβαση δανείου μέσω ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού από την Τράπεζα Optima Bank A.E. ποσού έως €2.000.000, από το οποίο κατά την 31.12.2022 έχει αναληφθεί στο σύνολο του. Το εν λόγω δάνειο χρησιμοποιήθηκε για την αγορά διώροφης οικοδομής στην περιοχή της Φιλοθέης Αττικής.

Την 01.04.2022, η θυγατρική εταιρεία του Ομίλου Piraeus Regeneration 138 M.A.E., σύναψε σύμβαση δανείου μέσω ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού από την Τράπεζα Optima Bank A.E. ποσού έως €500.000, από το οποίο κατά την 31.12.2022 έχει αναληφθεί στο σύνολο του.

Την 01.04.2022, η θυγατρική Insignio M.A.E., σύναψε σύμβαση δανείου μέσω ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού από την Τράπεζα Eurobank A.E. ποσού έως €16.500.000 ως ενδιάμεση χρηματοδότηση για την αγορά του ακινήτου. Την 14.07.2022 υπεγράφη με την Τράπεζα Eurobank A.E. σύμβαση κοινού ομολογιακού δανείου ποσού έως €48.500.000 με σκοπό α) την αποπληρωμή ενδιάμεσης χρηματοδότησης μέσω ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού ποσού έως €16.500.000 που χρησιμοποιήθηκε κατά το ποσό των €14.000.000 για την αγορά οικοπέδου επί των οδών Διονύσου και Βλαχερνών και της Λεωφόρου Κηφισίας στο Μαρούσι, και β) την μερική χρηματοδότηση της κατασκευής του ακινήτου.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 11.04.2022, η θυγατρική Μποζόνιο Μ.Α.Ε. σύναψε Σύμβαση Χορήγησης Πίστωσης σε Ανοικτό Αλληλόχρεο Λογαριασμό ύψους έως €3.090.430 με την Τράπεζα Optima, μέσω του οποίου εξέδωσε την 13.04.2022 δύο Εγγυητικές Επιστολές €1.272.530 και €1.817.900 αντίστοιχα, προς τη Ρυθμιστική Αρχή Ενέργειας. Οι δύο Εγγυητικές Επιστολές εκδόθηκαν στο πλαίσιο αίτησης χορήγησης Βεβαίωσης Παραγωγού Ενέργειας της Μποζόνιο Μ.Α.Ε. από δύο φωτοβολταϊκούς σταθμούς στη Χαλκιδική και στη Δράμα, με σκοπό την διασφάλιση της εμπρόθεσμης εκπλήρωσης από την Μποζόνιο Μ.Α.Ε. της υποχρέωσης της για υποβολή πλήρους αιτήματος χορήγησης οριστικής προσφοράς σύνδεσης στον αρμόδιο διαχειριστή ενέργειας.

Την 27.07.2022, η Εταιρεία προχώρησε σε τροποποίηση της από 10.07.2020 σύμβασης δανείου μέσω ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού με την Τράπεζα Eurobank Α.Ε. ως προς το επιτόκιο, με όριο έως €3.000.000. Κατά την 31.12.2022 έχει αναληφθεί το δάνειο στο σύνολο του.

Την 30.11.2022, η Εταιρεία προχώρησε στην σύναψη σύμβασης δανείου μέσω ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού με την Τράπεζα Αττικής Α.Ε. ποσού έως €1.000.000. Το δάνειο την 31.12.2022 έχει αναληφθεί στο σύνολό του.

Την 07.12.2022, η θυγατρική Alkanor Μ.Α.Ε. προχώρησε σε πρόσθετη πράξη σχετικά με τη διάρκεια του ομολογιακού δανείου που είχε συνάψει την 22.12.2021. Η ημερομηνία λήξης του ανωτέρω δανείου καθορίστηκε την 30.06.2023. Επίσης, την 10.11.2022, προχώρησε σε σύμβαση δανείου μέσω ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού ύψους €2.000.000, με σκοπό την κάλυψη αναγκών κεφαλαίου κίνησης, το οποίο μέχρι την 31.12.2022 έχει αναληφθεί στο σύνολό του.

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου ανήλθε σε €10.621.314 από €6.863.580 κατά την προηγούμενη χρήση, δηλαδή αυξημένος κατά 55%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην αύξηση των εσόδων από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης (Project Management), η οποία αποτελεί κύρια δραστηριότητα σε επίπεδο μητρικής εταιρείας.

Τα μικτά κέρδη του Ομίλου αυξήθηκαν κατά 16% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση (από €2.338.437 σε €2.718.555), κυρίως λόγω της ως άνω αύξησης του κύκλου εργασιών.

Τα έξοδα διοίκησης και διάθεσης του Ομίλου ανήλθαν από €5.119.877 τη χρήση 2021 σε €7.156.997 τη χρήση 2022, παρουσιάζοντας αύξηση 40% κυρίως α) λόγω της αυξημένης δραστηριότητας του Ομίλου σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, η οποία είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση του αριθμού του προσωπικού του Ομίλου (μέσος όρος προσωπικού 2022: 67 άτομα, 2021: 54 άτομα), αρά και του σχετικού κόστους, και των γενικών λειτουργικών εξόδων θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου, β) λόγω της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών με αποτέλεσμα την αύξηση των σχετικών εξόδων και γ) την τροποποίηση του νομοθετικού πλαισίου εντός του 2022 και την επιβολή χαρτοσήμου στα επιχειρηματικά δάνεια με αναδρομική ισχύ από 01.01.2021 (ποσού €570.502).

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Παρά την ως άνω αύξηση των εξόδων, τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου παρουσίασαν αύξηση 17% από €6.030.621 σε €7.054.196. Μη λαμβάνοντας υπόψιν την έκτακτη πληρωμή τελών χαρτοσήμου, τα αναπροσαρμοσμένα λειτουργικά κέρδη παρουσίασαν αύξηση 26% από €6.030.621 σε 7.624.698.

Τα κέρδη/(ζημιές) προ φόρων του Ομίλου ανήλθαν τη χρήση 2022 στο ποσό των €(5.146.877) έναντι €5.580.158 κατά την προηγούμενη χρήση και τα καθαρά κέρδη/(ζημιές) του Ομίλου ανήλθαν σε €(7.805.391) έναντι €5.308.077 κατά την προηγούμενη χρήση.

Όπως αναφέρεται ανωτέρω, η Εταιρεία, σε συνέχεια της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου, κατέβαλε την 04.07.2022 το συνολικό ποσό €50.587.885 για την ολοσχερή προπληρωμή ομολογιακού δανείου και την εξαγορά των προνομιούχων μετοχών, σύμφωνα με τα ειδικότερα προβλεπόμενα στο από 23.06.2022 ενημερωτικό δελτίο. Από την ως άνω προπληρωμή αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά το Γ' τρίμηνο του 2022 εφάπαξ χρηματοοικονομικό κόστος και σχετιζόμενα έξοδα συνολικού ύψους €7.634.010, τα οποία η Διοίκηση εκτιμά ότι είναι μικρότερα από εκείνα που θα κατέγραφε εάν το εν λόγω δάνειο αποπληρωνόταν σύμφωνα με τους όρους του και συνεπώς η εν λόγω προπληρωμή είναι μεσοπρόθεσμα συμφέρουσα για την Εταιρεία και τους μετόχους της.

Μη λαμβάνοντας υπόψιν το επιπρόσθετο εφάπαξ χρηματοοικονομικό κόστος και την έκτακτη πληρωμή τελών χαρτοσήμου, ως ανωτέρω, τα κέρδη προ φόρων του Ομίλου ανήλθαν την χρήση 2022 σε €3.058.435 και τα Καθαρά Κέρδη σε €399.922.

Τα κυριότερα μεγέθη της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

	Από 1.1 έως		Μεταβολή (%)
	31.12.2022	31.12.2021	
Κύκλος Εργασιών	10.621.314	6.863.580	55%
Μικτό κέρδος	2.718.555	2.338.437	16%
Λειτουργικά κέρδη	7.054.196	6.030.621	17%
Αναπροσαρμοσμένα λειτουργικά κέρδη	7.624.698	6.030.621	26%
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	(5.146.876)	5.580.158	(192)%
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ φόρων	3.058.436	5.580.158	(45)%
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσεως	(7.805.391)	5.308.077	(247)%
Αναπροσαρμοσμένα καθαρά κέρδη χρήσεως	399.922	5.308.077	(92)%

ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΟΜΙΛΟΥ

Στο πλαίσιο της εφαρμογής των Κατευθυντήριων Γραμμών «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης» της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών και Αγορών (ESMA/2015/1415el) που εφαρμόζονται από την 3η Ιουλίου 2016 η Διοίκηση μετρά και παρακολουθεί την απόδοση του Ομίλου βάσει των κατωτέρω Εναλλακτικών Δεικτών Μέτρησης Απόδοσης οι οποίοι χρησιμοποιούνται διεθνώς στον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιείται ο Όμιλος. Η Διοίκηση αξιολογεί τα αποτελέσματα και την απόδοσή του Ομίλου ανά τακτά χρονικά διαστήματα εντοπίζοντας έγκαιρα και αποτελεσματικά αποκλίσεις από τους στόχους και λαμβάνοντας διορθωτικά μέτρα.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)

	Από 1.1. έως	
	31.12.2022	31.12.2021
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	(5.146.876)	5.580.158
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	268.321	216.315
Πλέον: Καθαρά Χρηματοοικονομικά έξοδα	11.983.129	4.318.208
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	7.104.573	10.114.682
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα ¹	570.502	-
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	7.675.074	10.114.682

Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων (Return on Equity - ROE):

	Από 1.1. έως	
	31.12.2022	31.12.2021
Καθαρά κέρδη/(ζημιές)	(7.805.391)	5.308.077
Μέσος όρος ιδίων κεφαλαίων	80.085.700	35.086.212
Return on Equity (ROE)	(10)%	15%

	Από 1.1. έως	
	31.12.2022	31.12.2021
Καθαρά κέρδη/(ζημιές)	(7.805.391)	5.308.077
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα ²	8.205.312	-
Αναπροσαρμοσμένα καθαρά κέρδη	399.921	5.308.077
Μέσος όρος ιδίων κεφαλαίων	80.085.700	35.086.212
Αναπροσαρμοσμένο ROE	0%	15%

Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value - NAV):

	31.12.2022	31.12.2021
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	122.429.037	37.742.364
(Μείον): Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	(424.664)	(839.505)
Πλέον: Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	3.524.109	2.138.139
Net Asset Value	125.528.481	39.040.998

¹ Τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αφορούν στην έκτακτη εφάπαξ καταβολή χαρτοσήμου ποσού €570.502 επί επιχειρηματικών δανείων λόγω της τροποποίησης του νομοθετικού πλαισίου εντός του 2022 με αναδρομική ισχύ από 01.01.2021.

² Τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αφορούν α) στην έκτακτη εφάπαξ καταβολή χαρτοσήμου επί επιχειρηματικών δανείων λόγω της τροποποίησης του νομοθετικού πλαισίου εντός του 2022 με αναδρομική ισχύ από 01.01.2021 και β) στο εφάπαξ χρηματοοικονομικό κόστος και σχετιζόμενα έξοδα συνολικού ύψους €7.634.010 που σχετίζονται με την αποπληρωμή ομολογιακού δανείου.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Καθαρός δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού (Net Debt/Total Assets):

	31.12.2022	31.12.2021
Δανεισμός	45.767.845	59.106.781
(Μείον): Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(9.999.652)	(19.396.863)
(Μείον): Δεσμευμένες καταθέσεις	-	-
Καθαρός Δανεισμός (α)	35.768.193	39.709.918
Σύνολο ενεργητικού (β)	182.423.572	116.444.456
Καθαρός δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού (α/β)	20%	34%

Καθαρός δανεισμός / Επενδύσεις σε Ακίνητα (Net LTV):

	31.12.2022	31.12.2021
Δανεισμός	45.767.845	59.106.781
(Μείον): Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(9.999.652)	(19.396.863)
(Μείον): Δεσμευμένες καταθέσεις	-	-
Καθαρός Δανεισμός (α)	35.768.193	39.709.918
Επενδύσεις σε Ακίνητα (β)	96.999.127	50.320.000
Net LTV (α/β)	37%	79%

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΩΝ ΚΥΡΙΟΤΕΡΩΝ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η Διοίκηση αφού εξέτασε τα τρέχοντα χρηματοοικονομικά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας καθώς και τις μελλοντικές υποχρεώσεις, συμφωνίες και προοπτικές, λαμβάνοντας υπ' όψιν τις άμεσες χρηματοοικονομικές επιπτώσεις της εισβολής της Ρωσίας στην Ουκρανία αλλά και την επίδραση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος, εκτιμά ότι οι προοπτικές του Ομίλου και της Εταιρείας είναι θετικές και ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν την δυνατότητα να συνεχίσουν απρόσκοπτα τη δραστηριότητά τους σύμφωνα με το επιχειρηματικό τους σχέδιο. Ως αποτέλεσμα, οι Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας και του Ομίλου.

A. Ενεργειακή κρίση, κόστος κατασκευής και γεωπολιτικές εξελίξεις

Η επαναφορά της οικονομικής δραστηριότητας και η σταδιακή έξοδος από την οικονομική κρίση που προκάλεσε η πανδημία COVID-19, καθώς και οι εξελίξεις λόγω του πολέμου στην Ουκρανία συντέλεσαν, σε παγκόσμιο επίπεδο, τόσο σε καθυστερήσεις στην εφοδιαστική αλυσίδα, όσο και στην αύξηση του κόστους κατασκευής. Η αύξηση του κόστους κατασκευής ενισχύθηκε περαιτέρω από την αύξηση του κόστους των πρώτων υλών και της ενέργειας. Τυχόν αύξηση του κόστους κατασκευής των έργων που αναπτύσσονται από τον Όμιλο, δύναται να επηρεάσουν μελλοντικά δυσμενώς τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου, στο βαθμό που τα αυξημένα κόστη

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

δεν έχουν απορροφηθεί πλήρως μέσω αντίστοιχης αύξησης των μισθωτηρίων των επενδυτικών εταιρειών.

Ειδικότερα, αν και ο πόλεμος και το δυσμενές μακροοικονομικό περιβάλλον επηρέασε και συνεχίζει αν και σε μειούμενο βαθμό να επηρεάζει δυσμενώς την εγχώρια και διεθνή οικονομία, και εμμέσως τον κλάδο των ακινήτων, η επίδρασή τους στην δραστηριότητα της Εταιρείας και του Ομίλου δεν είναι ουσιώδης για τους ακόλουθους λόγους:

- Η εγχώρια αγορά ακινήτων, στις κατηγορίες ακινήτων όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος, επέδειξε αμυντικά χαρακτηριστικά, καθώς σε πολλές περιπτώσεις, λόγω των υψηλών προδιαγραφών και της περιορισμένης προσφοράς κτιρίων υψηλών ενεργειακών προδιαγραφών και του αυξανόμενου πληθωρισμού, παρατηρήθηκαν ανατιμήσεις στις αγοραίες αξίες τέτοιου είδους ακινήτων και των σχετικών μισθώσεων, οι οποίες αντιστάθμισαν τις όποιες αρνητικές επιδράσεις λόγω αύξησης του κόστους κατασκευής
- Ο Όμιλος εντός της περιόδου συνέχισε απρόσκοπτα το επενδυτικό του πρόγραμμα και υλοποίησε τα έργα και τις συμφωνίες που είχε προγραμματίσει. Παράλληλα πραγματοποίησε νέες εμπορικές συμφωνίες με υψηλού κύρους αντισυμβαλλόμενους οι οποίες περιορίζουν τους επιχειρηματικούς κινδύνους και θωρακίζουν την μελλοντική του πορεία.
- Ο Όμιλος έχει συνάψει μακροχρόνιες συμφωνίες χρηματοδότησης καθώς και επιχειρηματικές συνεργασίες οι οποίες εξασφαλίζουν τη διαθεσιμότητα κεφαλαίων για την ολοκλήρωση των αναληφθέντων έργων και επενδύσεων και τη πραγματοποίησή νέων.
- Η τάση μετάβασης της οικονομικής δραστηριότητας σε ένα μοντέλο λειτουργίας που υποστηρίζει τη βιώσιμη ανάπτυξη – τάση που ενισχύθηκε με την εμφάνιση της πανδημίας COVID-19 - φαίνεται να ευνοεί τη ζήτηση για ακίνητα με τα χαρακτηριστικά των ακινήτων που αναπτύσσει ο Όμιλος, δηλαδή ακίνητα υψηλών προδιαγραφών ή/και για βιοκλιματικά κτίρια, σε ελκυστικά σημεία, ιδίως όσον αφορά στους χώρους γραφείων καθώς και των ανοικτού τύπου εμπορικών κέντρων και των εμπορευματικών κέντρων (logistics).

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων.

B. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων πραγματοποιείται από την Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας προσδιορίζει, αξιολογεί και λαμβάνει μέτρα με σκοπό την αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

α) Κίνδυνος αγοράς

ι) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται έμμεσα σε κίνδυνο τιμών σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα στο βαθμό που η αξία των θυγατρικών ή/και των κοινοπραξιών παρουσιάζει διακυμάνσεις λόγω μεταβολών στην αξία των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων (ακινήτων).

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί καθένας ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Επιπλέον, οι διακυμάνσεις στο οικονομικό κλίμα είναι δυνατόν να επηρεάσουν τη σχέση απόδοσης – κινδύνου που αναζητούν οι επενδυτές και να τους οδηγήσουν σε αναζήτηση άλλων μορφών επένδυσης με αποτέλεσμα να υπάρξουν αρνητικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας και κατ' επέκταση τις επιδόσεις τους και την χρηματοοικονομική τους θέση.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία επικεντρώνουν την επενδυτική τους δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία παρακολουθούν και αξιολογούν στενά τις εξελίξεις της κτηματαγοράς και τα ακίνητα τους αποτιμώνται από καταξιωμένους εκτιμητές.

Η επιτυχής διαχείριση και αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου επενδυτικών έργων του Ομίλου, εξαρτάται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα και τις διεθνείς αγορές (στο βαθμό που οι τελευταίες επηρεάζουν τις επικρατούσες συνθήκες στην Ελλάδα), οι οποίες έχουν την δυνατότητα με τη σειρά τους να επηρεάσουν τον εγχώριο τραπεζικό κλάδο και τις επικρατούσες τάσεις και συνθήκες στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των μακροοικονομικών συνθηκών ως συνέπεια γεωπολιτικών, υγειονομικών ή άλλων εξελίξεων (όπως για παράδειγμα η πανδημία COVID-19 ή προσφάτως η πολεμική σύρραξη μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας), ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τον χρόνο ανάπτυξης, το κόστος ανάπτυξης, το κόστος δανεισμού, την αξία και τη δυνατότητα διάθεσης των ακινήτων και ως εκ τούτου, την επιχειρηματική δραστηριότητα, τις εύλογες αξίες των ακινήτων, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Στο επίπεδο της εγχώριας αγοράς ακινήτων, η απότομη αύξηση του πληθωρισμού και τυχόν περαιτέρω αύξηση των επιτοκίων ως συνέπεια των ανωτέρω, επιδρά δυνητικά δυσμενώς τόσο στο κόστος κατασκευής των έργων, όσο και στο κόστος κεφαλαίων (δανειακών και ιδίων) που απαιτούνται για την ανάπτυξη νέων έργων, καθώς και στην αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων, στο βαθμό που τα εν λόγω μακροοικονομικά μεγέθη χρησιμοποιούνται ως παράμετροι κατά την εκτίμηση.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον δανεισμό του Ομίλου και της Εταιρείας. Ο δανεισμός του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.12.2022 περιλαμβάνει δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου, βλέπετε σχετικά σημείωση 18 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, και επομένως ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων και κίνδυνο ταμειακών ροών. Από το σύνολο του δανεισμού του Ομίλου την 31.12.2022, ποσό €29.159.505 (2021: €10.889.292) αφορά στα υπόλοιπα από ομολογιακά δάνεια των θυγατρικών Alkanor M.A.E. και Insingio M.A.E. με κυμαινόμενο επιτόκιο.

Αν το επιτόκιο δανεισμού μεταβάλλονταν κατά +/-1% κατά την διάρκεια της χρήσης 2022, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, η επίδραση στα κέρδη της χρήσης του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση μείωση και αντιστοίχως αύξηση κατά €291.595 (2021: -/+€108.893). Η ανωτέρω ανάλυση ευαισθησίας έχει υπολογιστεί χρησιμοποιώντας την παραδοχή ότι το υπόλοιπο του δανεισμού του Ομίλου την 31.12.2022 ήταν το υπόλοιπο του δανεισμού της του Ομίλου σε όλη τη διάρκεια της χρήσης.

Πάγια πολιτική του Ομίλου είναι να ελαχιστοποιείται κάθε φορά η εν λόγω έκθεση παρακολουθώντας ουσιαστικά τις εξελίξεις της αγοράς αναφορικά με το πλαίσιο διαμόρφωσης των επιτοκίων και εφαρμόζοντας σε κάθε περίπτωση την πρέπουσα στρατηγική. Για όσα εκ των μακροπρόθεσμων δανείων του Ομίλου σε ευρώ, είναι σταθερού περιθωρίου με κυμαινόμενη βάση που συνδέεται με το Euribor, ο Όμιλος έχει μελετήσει την καμπύλη διακύμανσης του Euribor σε χρονικό ορίζοντα πενταετίας κατά την οποία δεν προέκυψε σημαντικός κίνδυνος. Δεδομένων των πρόσφατων εξελίξεων στις αγορές καθώς και τις ενδείξεις για μελλοντική αύξηση του επιτοκίου βάσης (Euribor), οι εταιρείες του Ομίλου σε συνεργασία με τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που τις χρηματοδοτούν, έχουν εισάγει στις δανειακές συμβάσεις ρήτρες που προβλέπουν τη χρήση προϊόντων αντιστάθμισης του επιτοκιακού κινδύνου υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

iii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δραστηριοποιούνται στην Ευρώπη και το κύριο μέρος των συναλλαγών τους διεξάγεται σε ευρώ. Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 31.12.2022 δεν κατείχε ύψος τραπεζικών διαθεσίμων σε ξένο νόμισμα με αποτέλεσμα να μην διατρέχει κάποιο κίνδυνο λόγω μεταβολών της συναλλαγματικής ισοτιμίας.

Συνεπώς λόγω του γεγονότος ότι οι συναλλαγές πραγματοποιούνται κυρίως σε ευρώ και επίσης δεν υπάρχουν χρηματικά διαθέσιμα σε άλλο νόμισμα πέρα του ευρώ, δεν υφίσταται ουσιαστικός συναλλαγματικός κίνδυνος για τον Όμιλο και την Εταιρεία.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος του Ομίλου και της Εταιρείας προκύπτει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις απαιτήσεις κυρίως από πελάτες, τις απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις και τα δάνεια προς συνδεδεμένα μέρη που έχουν ο Όμιλος και η Εταιρεία την 31.12.2022. Η Εταιρεία εξ' αντικειμένου δεν δημιουργεί σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι συμβάσεις γίνονται με πελάτες με μειωμένο βαθμό απώλειας. Η Εταιρεία αξιολογεί διαρκώς την πιστοληπτική ικανότητα των πελατών της, καθώς και τα μέγιστα επιτρεπτά όρια πίστωσης.

Για τις απαιτήσεις και τα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας και πληροφορίες σχετικά με την σχετική πρόβλεψη απομείωσης που έχει διενεργήσει ο Όμιλος και η Εταιρεία, βλέπετε σχετικά σημείωση 13 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι μη σημαντικής αξίας καθώς ο Όμιλος και η Εταιρεία συναλλάσσονται μόνο με αναγνωρισμένα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, υψηλής πιστωτικής διαβάθμισης.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Όσον αφορά τον κίνδυνο ρευστότητας, ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο ρευστότητας λόγω των μεσοπρόθεσμων (2-4 ετών) δεσμεύσεων σε σχέση με το επενδυτικό τους πρόγραμμα και τις χρηματοοικονομικές τους υποχρεώσεις. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας παρακολουθεί σε τακτική βάση την ρευστότητα του Ομίλου και της Εταιρείας, καθώς και κάθε φορά που εξετάζεται μια μελλοντική επένδυση ή/και έργο, προκειμένου να εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα. Ο Όμιλος και η Εταιρεία διαχειρίζονται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από έλλειψη επαρκούς ρευστότητας φροντίζοντας να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες τραπεζικές πιστώσεις προς χρήση, πρόσβαση σε επενδυτικά κεφάλαια, αλλά και συνετή διαχείριση των διαθεσίμων.

Στη σημείωση 5.1.γ. επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων παρουσιάζονται, κατά την ημερομηνία αναφοράς, οι συμβατικές μη προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές από τον Όμιλο και την Εταιρεία από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις.

Γ. Διαχείριση κεφαλαίου

Στόχος του Ομίλου και της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίζουν τη δυνατότητα του Ομίλου και της Εταιρείας να συνεχίσουν απρόσκοπτα τη δραστηριότητά τους και να παρέχουν ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους τιμολογώντας τις υπηρεσίες αναλογικά με το κόστος και φροντίζοντας την κεφαλαιακή διάρθρωση.

Η Διοίκηση παρακολουθεί τα ξένα κεφάλαια σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια στο σύνολό τους. Προκειμένου να πετύχουν την επιθυμητή κεφαλαιακή διάρθρωση, ο Όμιλος και η Εταιρεία μπορούν να προσαρμόζουν το μέρισμα, να προβούν σε επιστροφή κεφαλαίου, ή να εκδώσουν νέες μετοχές.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία, δυνάμει της από 22.03.2022 απόφασης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, αποφάσισε την εισαγωγή του συνόλου των κοινών μετοχών της σε Ρυθμιζόμενη Αγορά (Κύρια Αγορά) του Χρηματιστηρίου Αθηνών και την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου με έκδοση 6.538.100 νέων, κοινών, μετά ψήφου, ονομαστικών μετοχών, μέρος δε των αντληθέντων κεφαλαίων αποφασίστηκε να χρησιμοποιηθεί, μεταξύ άλλων, για την αποπληρωμή εταιρικού δανεισμού και την εξαγορά των προνομιούχων μετοχών της Εταιρείας, βλέπετε σχετικά σημείωση 16 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Στη σημείωση 5.2 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης την 31.12.2022 και 31.12.2021.

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΥΠΕΥΘΥΝΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

α) Εργασιακά Ζητήματα

Ο Όμιλος δεν αντιμετωπίζει σοβαρά εργασιακά ζητήματα. Παρ' όλα αυτά, ο Όμιλος και ειδικότερα η Εταιρεία η οποία κατέχει κυρίως εργαζόμενους δίνει έμφαση στην αξία του ανθρώπινου δυναμικού και στην συνεχή βελτίωση του σε όλους τους τομείς. Πιο συγκεκριμένα, εφαρμόζεται πολιτική μη διακρίσεων και ίσων ευκαιριών, ανεξαρτήτως φύλου, φυλής, εθνικότητας, θρησκείας, μειονεκτικότητας ή τυχόν άλλων χαρακτηριστικών των εργαζομένων. Παρατίθεται κατωτέρω πίνακας με την κατηγοριοποίηση του προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ανάλογα με το φύλο και την ηλικία των εργαζομένων για την 31.12.2022 και 31.12.2021.

31.12.2022					
Όμιλος					
Εύρος ηλικιών	Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο	% Άνδρες	% Γυναίκες
Από 20 έως 30	6	6	12	50%	50%
από 31 έως 40	11	8	19	58%	42%
Από 41 έως 50	11	7	18	61%	39%
50 και άνω	10	5	15	67%	33%
Σύνολο	38	26	64	59%	41%

31.12.2021					
Όμιλος					
Εύρος ηλικιών	Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο	% Άνδρες	% Γυναίκες
Από 20 έως 30	11	5	16	69%	31%
από 31 έως 40	14	9	23	61%	39%
Από 41 έως 50	9	3	12	75%	25%
50 και άνω	8	4	12	67%	33%
Σύνολο	42	21	63	67%	33%

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

31.12.2022					
Εταιρεία					
Εύρος ηλικιών	Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο	% Άνδρες	% Γυναίκες
Από 20 έως 30	2	6	8	25%	75%
από 31 έως 40	10	7	17	59%	41%
Από 41 έως 50	11	7	18	61%	39%
50 και άνω	8	5	13	62%	38%
Σύνολο	31	25	56	55%	45%

31.12.2021					
Εταιρεία					
Εύρος ηλικιών	Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο	% Άνδρες	% Γυναίκες
Από 20 έως 30	6	5	11	55%	45%
από 31 έως 40	14	8	22	64%	36%
Από 41 έως 50	9	3	12	75%	25%
50 και άνω	6	4	10	60%	40%
Σύνολο	35	20	55	64%	36%

Ο Όμιλος την 31 Δεκεμβρίου 2022, απασχολούσε 64 εργαζομένους από τους οποίους το 59% ήταν άνδρες, ενώ το 41% ήταν γυναίκες (31 Δεκεμβρίου 2021: 63 εργαζόμενοι από τους οποίους το 67% ήταν άνδρες και το 33% ήταν γυναίκες). Το Διοικητικό συμβούλιο της Εταιρείας αποτελείται από 9 μέλη εκ των οποίων το 67% ήταν άνδρες ενώ το 33% γυναίκες επιβεβαιώνοντας την πολιτική μη διακρίσεων και ίσων ευκαιριών ανεξαρτήτως φύλλου που υιοθετείται από τον Όμιλο.

Ο Όμιλος και ειδικότερα η Εταιρεία έχουν ως προτεραιότητες τους να προσελκύουν και να διατηρούν ανθρώπινο δυναμικό που χαρακτηρίζεται από ακεραιότητα και επαγγελματισμό προσφέροντας του ίσες ευκαιρίες τόσο σε επίπεδο αμοιβών όσο και ευκαιριών ανέλιξης.

Ο Όμιλος ενδιαφέρεται για την ανάπτυξη των εργαζομένων και ως εκ τούτου υποστηρίζει την επιμόρφωση των εργαζομένων μέσω εξωτερικών εκπαιδευτικών φορέων, στα πλαίσια του αντικειμένου του και των επιχειρηματικών του δραστηριοτήτων.

β. Περιβαλλοντικά Ζητήματα

Ο Όμιλος δίνει ιδιαίτερη σημασία σε έργα και δράσεις υψηλής περιβαλλοντικής επίδρασης και χαμηλού ενεργειακού αποτυπώματος στο πλαίσιο αντιμετώπισης των επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής, κοινωνικής ευθύνης και συμμετοχής και εταιρικής διακυβέρνησης (ESG) και αναπτύσσει, προσαρμόζει και εφαρμόζει όλες εκείνες τις πολιτικές που διασφαλίζουν αυτή την προτεραιότητα.

Ο Όμιλος ενισχύει την υπευθυνότητα του παρακολουθώντας τις αρνητικές επιπτώσεις, αναπτύσσοντας περιβαλλοντικά προγράμματα, εφαρμόζοντας κριτήρια «Πράσινων Προμηθειών», παρακολουθώντας τους κανονισμούς και τις νομοθεσίες, ενσωματώνοντας πρότυπα περιβαλλοντικής διαχείρισης των συνεργατών του, εκπαιδεύοντας και ενισχύοντας την

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

περιβαλλοντική συνείδηση των εργαζομένων και κατανέμοντας τους απαραίτητους πόρους για να επιτύχει τους στόχους της.

- **Πράσινα κτίρια**

Πιο συγκεκριμένα, ο Όμιλος έχει συμβληθεί με ειδικούς συμβούλους – μελετητές προκειμένου να λαμβάνει κατ' ελάχιστον την πιστοποίηση LEED Gold για την πλειοψηφία των κτιρίων που έχουν ανεγερθεί ή θα ανεγερθούν στο πλαίσιο των έργων που κατά καιρούς αναλαμβάνει και αναπτύσσει. Ο βασικός σκοπός είναι η διασφάλιση των αρτιότερων προτύπων περιβαλλοντολογικής κάλυψης για τα κτίρια που αναπτύσσει, υλοποιώντας ακίνητα υψηλής ενεργειακής απόδοσης προσαρμοσμένων στις ανάγκες και τη στρατηγική βιωσιμότητας των σύγχρονων επιχειρήσεων. Στοιχεία που ξεχωρίζουν είναι η αυξημένη ενεργειακή εξοικονόμηση, η ενσωμάτωση βιοκλιματικών στοιχείων, η προσθήκη πράσινων επιφανειών με φυτά της Μεσογείου στον περιβάλλοντα χώρο, η κατασκευή εξωτερικών επιφανειών για πεζούς και ποδήλατα, η άριστη σύνδεση με τα μέσα μαζικής μεταφοράς, οι θέσεις στάθμευσης με σημεία φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων, η κατασκευή δεξαμενής ομβρίων για μείωση της κατανάλωσης πόσιμου νερού και τα πολύ αποδοτικά είδη κρουνοποιίας.

Ο Όμιλος υπήρξε πρωτοπόρος στην ανάπτυξη πιστοποιημένων πράσινων κτιριακών έργων, με την ανάπτυξη του πρώτου κτιρίου LEED στην Ελλάδα το 2013 (κτιριακό συγκρότημα KARELA OFFICE PARK), επίτευγμα ιδιαίτερα καινοτόμο για την εποχή εκείνη (πηγή: <https://www.usgbc.org/projects/karela-office-park>). Η αυξημένη δραστηριότητα του Ομίλου σε πιστοποιημένα πράσινα κτίρια είναι εμφανής στην επίσημη ιστοσελίδα του U.S. Green Building Council («USGBC»), ο οποίος αποτελεί τον επίσημο φορέα πιστοποίησης LEED (Leadership in Energy and Environmental Design).

Ειδικότερα, κατά την αναζήτηση πιστοποιημένων LEED έργων σχεδιασμού και κατασκευής στην Ελλάδα, (κατηγορίες «LEED Building Design and Construction_LEED BD+C»), ο Όμιλος κατέχει, είτε σαν εταιρεία ανάπτυξης, είτε σαν διαχειριστής έργου, είτε σαν κατασκευαστής, το υψηλότερο μερίδιο στην ελληνική αγορά. Πιο συγκεκριμένα, με βάση τα επίσημα στοιχεία του USGBC την 07.04.2023, υπάρχουν 32 πιστοποιημένα κτίρια στην Ελλάδα στις προαναφερθείσες κατηγορίες, εκ των οποίων έντεκα (11) έχουν αναπτυχθεί από την Εταιρεία, δύο (2) έχουν κατασκευαστεί από την Εταιρεία, ενώ σε ένα (1) η Εταιρεία παρείχε υπηρεσίες διαχείρισης έργου. Εκ των ανωτέρω προκύπτει ότι ο Όμιλος έχει δραστηριοποιηθεί στην ανάπτυξη του 44% των εγχώριων πιστοποιημένων έργων (των παραπάνω κατηγοριών). Ταυτόχρονα, με στόχο όχι μόνο την πιστοποίηση αλλά και την αυξημένη ποιότητα, όλα τα έργα του Ομίλου είναι κατ' ελάχιστον επιπέδου Gold και επιπλέον έχει στο ενεργητικό του τρία (3) ολοκληρωμένα έργα επιπέδου Platinum (2 μέσω υπηρεσιών ανάπτυξης και 1 μέσω υπηρεσιών διαχείρισης).

Στον σχεδιασμό και την κατασκευή των κτιρίων μας λαμβάνουμε υπόψιν τις καιρικές συνθήκες και το περιβάλλον έτσι ώστε να έχουν υψηλή ανθεκτικότητα και προσαρμοστικότητα στις μεταβαλλόμενες συνθήκες. Βασικές δράσεις μας για να διασφαλίσουμε ότι τα κτίριά μας είναι αειφόρα περιλαμβάνουν τη βέλτιστη χρήση του φυσικού φωτός κατά τη διάρκεια της ημέρας μέσω ειδικών ανιχνευτών φωτεινότητας και παρουσίας, την εξοικονόμηση ενέργειας μέσω ενεργειακής

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

μοντελοποίησης, υψηλής θερμομόνωσης και εγκατάστασης πολύ αποδοτικών συστημάτων, τη χρήση του βρόχινου νερού για άρδευση, την ενσωμάτωση αυξημένης ποσότητας περιβαλλοντικά φιλικών υλικών.

- **Απόβλητα, λύματα και νερό**

Στον Όμιλο αναλαμβάνουμε δράση για να επιτύχουμε τη μείωση της ποσότητας των αποβλήτων που παράγονται στα γραφεία μας εστιάζοντας στη μείωση της ποσότητας χαρτιού, ηλεκτρικών συσκευών, πλαστικών και μπαταριών που παράγονται. Επίσης, στην εκπόνηση των έργων μας έχουμε επιτύχει υψηλή εκτροπή του συνόλου των οικοδομικών απορριμμάτων από χώρους υγειονομικής ταφής.

Επιπροσθέτως, ο Όμιλος υλοποιεί δράσεις σχετικά με την μείωση της χρήσης νερού σε εξωτερικούς χώρους με την εφαρμογή έξυπνων συστημάτων άρδευσης, συλλογή όμβριων υδάτων και επιλογής ενδημικών φυτών.

- **Υλικά**

Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στη χρήση υλικών φιλικών προς το περιβάλλον και στη συνεργασία με υπεύθυνους συνεργάτες, με σχετικά πρότυπα για την προμήθεια υλικών και απαιτήσεις για τους προμηθευτές. Οι γενικές διατάξεις που ακολουθούμε περιλαμβάνουν τη χρήση προϊόντων που κατασκευάζονται από ανακυκλώσιμα υλικά ή/και προέρχονται από ανακυκλωμένες πρώτες ύλες, τη χρήση λιγότερων συσκευασιών, τη χρήση προϊόντων που παρασκευάζονται με λιγότερο επιβλαβείς ουσίες και πιστοποιημένων οικολογικών προϊόντων και την εφαρμογή κριτηρίων για όλους τους τύπους εξοπλισμού που σχετίζονται με την ενεργειακή απόδοση τους.

- **Διαχείριση ενέργειας και εκπομπές διοξειδίου του άνθρακα**

Η διαχείριση ενέργειας αποτελεί σημαντικό θέμα για τον Όμιλό μας. Η καταγραφή και η παρακολούθηση της κατανάλωσης ενέργειας είναι απαραίτητη για την βελτίωση και επίτευξη των προκαθορισμένων στόχων μας. Εφαρμόζουμε μέτρα τα οποία έχουν στόχο την υπεύθυνη χρήση ενέργειας και εστιάζουν στη χρήση των κλιματιστικών, του φωτισμού καθώς και των ηλεκτρικών συσκευών. Για την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής παρακολουθούμε τις εκπομπές άνθρακα, θέτουμε ρεαλιστικούς στόχους και σχεδιάζουμε δράσεις για την μείωση τους. Θεωρούμε την μέτρηση και παρακολούθηση των εκπομπών άνθρακα σημαντικό στοιχείο για την πρόοδο και εκπλήρωση των στόχων του Ομίλου μας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Τα σημαντικότερα γεγονότα μετά την 31.12.2022 είναι τα ακόλουθα:

- Την 31.01.2023 υπεγράφη συμβολαιογραφική πράξη αγοραπωλησίας μεταξύ της θυγατρικής Alkanor M.A.E. (αγοράστρια) και της Folli Follie Συμμετοχών Α.Ε. (πωλήτρια) για την αγορά του κτιρίου Α επί του τέως ακινήτου «MINION» στο κέντρο της Αθήνας έναντι τιμήματος €3.030.000. Σημειώνεται ότι την 24.12.2021 υπεγράφη συμβόλαιο για την αγορά των κτιρίων Γ, Δ, και Ε επί του τέως ακινήτου «MINION» έναντι τιμήματος €18.750.000, ενώ παράλληλα την ίδια ημέρα υπεγράφη συμβολαιογραφικό προσύμφωνο (με δικαίωμα αυτοσύμβασης) το οποίο όπως τροποποιήθηκε με την από 30.12.2022 πράξη τροποποίησης, προβλέπει την απόκτηση των οριζοντίων ιδιοκτησιών ιδιοκτησίας της πωλήτριας που ευρίσκονται επί του κτιρίου Β του Ακινήτου «MINION», έναντι ποσού €4.420.000 (εκ του οποίου ποσό €2.750.000 έχει ήδη καταβληθεί ως αρραβώνας).
- Την 04.02.2023 η Εταιρεία συμφώνησε για την απόκτηση χαρτοφυλακίου ακινήτων (Project Skyline). Πιο συγκεκριμένα, υπεγράφη συμφωνία για την μεταβίβαση του 65% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας Skyline Real Estate Single Member S.A. («Skyline») από την Alpha Group Investments Ltd. του Ομίλου Alpha Bank (η «Πωλήτρια») στο επενδυτικό σχήμα «P and E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (ο «Επενδυτής»). Η μεταβίβαση των ανωτέρω μετοχών εκτιμάται ότι θα πραγματοποιηθεί εντός του 2ου τριμήνου του 2023. Στον Επενδυτή μετέχουν σε ποσοστό 75% ο Όμιλος Dimand και σε ποσοστό 25% η PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ («Premia»). Το ακριβές τίμημα για τη συναλλαγή θα προσδιοριστεί κατά την μεταβίβαση των μετοχών της Skyline λαμβάνοντας υπ' όψιν την οικονομική θέση της Skyline κατά την ημερομηνία αυτή βάσει των ακινήτων που θα έχουν περιέλθει στην κυριότητά της. Σημειώνεται ότι:
 - (α) Η συνολική αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων συμφωνήθηκε στο ποσό των €437.676.000 περίπου.
 - (β) Στο πλαίσιο της συμφωνίας η Alpha Bank θα παράσχει στη Skyline μακροπρόθεσμη χρηματοδότηση ύψους έως €240.000.000.
 - (γ) Το χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνει 573 ακίνητα διαφόρων χρήσεων (γραφεία, εμπορικά καταστήματα, κατοικίες, βιομηχανικές εγκαταστάσεις/logistics, κλπ.), με συνολική μεικτή επιφάνεια περίπου 500.000 τ.μ., μεταξύ των οποίων το εμβληματικό συγκρότημα κτιρίων επί των οδών Αιόλου και Σοφοκλέους καθώς και το κτίριο επί της οδού Σταδίου και Κοραή.

Η εν λόγω συμφωνία αποτελεί την μεγαλύτερη μεταβίβαση χαρτοφυλακίου ακινήτων (αμιγώς) στον χώρο του ελληνικής κτηματαγοράς κατά τα τελευταία χρόνια, η δε Εταιρεία προσβλέπει στην ανάδειξη σημαντικών υπεραξιών από την εν μέρει αξιοποίηση και εκμετάλλευση και εν μέρει διάθεση αυτού του χαρτοφυλακίου.

- Την 22.02.2023 η θυγατρική Arcela Investments Limited, προχώρησε στην υπογραφή προσυμφώνου με την Τράπεζα Eurobank Α.Ε., για την πώληση του συνόλου των μετοχών της 100% θυγατρικής κυπριακής εταιρείας Severdor Ltd. έναντι τιμήματος €74.444.444 (με βάση τη μέθοδο της καθαρής θέσης, σε cash-free / debt free βάση). Η Severdor Ltd αποτελεί τη μοναδική μέτοχο της Insignio M.A.E., ιδιοκτήτριας του οικοπέδου επί της Λεωφ. Κηφισίας 65 στο Μαρούσι, στο οποίο ήδη ανεγείρεται ένα εμβληματικό υπερσύγχρονο συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας περίπου 24.940 τ.μ. σε δύο κτηριακούς όγκους, με βάση τις αρχές της αειφορίας και του βιοκλιματικού σχεδιασμού, δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στο φιλικό, ευέλικτο και

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

δημιουργικό περιβάλλον εργασίας. Το συγκρότημα στοχεύει σε πιστοποίηση WELL και LEED στη βαθμίδα Gold, σύμφωνα με το διεθνώς αναγνωρισμένο σύστημα αξιολόγησης του αμερικανικού φορέα USGBC. Η οριστική πώληση των μετοχών θα λάβει χώρα αμέσως μετά την ολοκλήρωση της ανάπτυξης του συγκροτήματος γραφείων και την παράδοση αυτού προς χρήση σε μισθωτή, εντός του πρώτου εξαμήνου του 2024.

- Την 28.02.2023 η θυγατρική IQ Athens M.A.E. υπέγραψε συμβόλαιο για την αγορά βιομηχανικού συγκροτήματος (πρώην εγκαταστάσεις του εργοστασίου της «Αθηναϊκής Χαρτοποιίας») επί οικοπέδου περίπου 49.340 τ.μ. που περικλείεται από τις οδούς Χαρτεργατών, Ιερά Οδός και Αγίου Πολυκάρπου στην περιοχή του Βοτανικού, στο οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) 35 του Δήμου Αθηναίων. Από το συνολικό τίμημα ύψους €14.220.000, ποσό €8.280.000 κατεβλήθη ως προκαταβολή βάση προσυμφώνων έως την 31.12.2022, ποσό €500.000 με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου ενώ το υπολειπόμενο ποσό €5.440.000 θα καταβληθεί τμηματικά σε τρεις δόσεις. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, θα αναπτυχθεί σύγχρονο συγκρότημα με χρήσεις γραφείων, καταστημάτων κλπ., τα οποία θα διαμορφωθούν σύμφωνα με τα πρότυπα του πιστοποιητικού LEED για βιοκλιματικά κτίρια υψηλής ενεργειακής κλάσης.
- Την 03.03.2023 κατακυρώθηκε στη θυγατρική Hub 204 M.A.E., το αποτέλεσμα του διενεργηθέντος στις 08.02.2023 δημόσιου μειοδοτικού διαγωνισμού για την αγορά ακινήτου προς στέγαση των Δικαστικών Υπηρεσιών Πειραιά έναντι τιμήματος €80.900.000. Το Νέο Δικαστικό Μέγαρο θα ανεγερθεί σε οικοπέδο κυριότητας της HUB 204 M.A.E. στην περιοχή του Αγ. Διονυσίου του Δήμου Πειραιά, και θα έχει συνολική επιφάνεια 36.095 τ.μ. περίπου. Το έργο στοχεύει σε πιστοποίηση LEED στη βαθμίδα Gold, σύμφωνα με το διεθνώς αναγνωρισμένο σύστημα αξιολόγησης του αμερικανικού φορέα USGBC.
- Στο πλαίσιο της ευρύτερης συνεργασίας, την 28.03.2023 εκδόθηκε Κοινό Ομολογιακό Δάνειο με ομολογιούχο την ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ (ΕΘΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ) και εκδότη την Εταιρεία, ποσού έως €10.000.000 διάρκειας 3 ετών και σταθερού επιτοκίου 8% με σκοπό την κάλυψη αναγκών σε κεφάλαιο κίνησης ή/και του επενδυτικού προγράμματος του εκδότη.

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα, πέρα από τα ανωτέρω, μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής 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 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (ΔΛΠ. 24), περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 31 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΛΟΙΠΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

- **Κατεχόμενα Χρεόγραφα**

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 31.12.2022 ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν κατείχαν μεταχρονολογημένες επιταγές εισπρακτέες και γραμμάτια στο χαρτοφυλάκιο.

- **Διαθέσιμα σε Συνάλλαγμα**

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 31.12.2022 δεν διατηρούσαν τραπεζικές καταθέσεις και διαθέσιμα σε συνάλλαγμα.

- **Υποκαταστήματα της Εταιρείας**

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στο Μαρούσι. Επιπρόσθετα της έδρας, η Εταιρεία την 31.12.2022 έχει τις ακόλουθες εγκαταστάσεις:

A/A	Περιοχή	Χρήση	Διεύθυνση εγκατάστασης
1	Αθήνα	Εργοτάξιο	Μ. Βασιλείου και Στρατονίκης , Κεραμεικός
2	Αθήνα	Αποθήκη	Κηφισίας 65 και Μακεδονίας Ν. Ηράκλειο

- **Δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης**

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν τμήμα έρευνας και ανάπτυξης καθότι αυτό δεν απαιτείται στα πλαίσια του αντικειμένου δραστηριοτήτων τους.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2023

Την 06.07.2022, πραγματοποιήθηκε η έναρξη της διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρείας στην ρυθμιζόμενη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Η επιτυχής δημόσια προσφορά είχε ως αποτέλεσμα τη βελτίωση της κεφαλαιακής διάρθρωσης του Ομίλου και τη μείωση του μέσου σταθμισμένου επιτοκίου των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου από 19,1% σε 3,2%. Επιπρόσθετα, ο Όμιλος τόσο με τη δημόσια προσφορά, όσο και τη διεύρυνση της στρατηγικής του συνεργασίας με την European Bank for Reconstruction and Development (EBRD) καθώς και των επιμέρους συνεργασιών του με εγχώριους και ξένους θεσμικούς επενδυτές, προσβλέπει στην εφαρμογή της επιχειρηματικής του στρατηγικής με την απρόσκοπτη υλοποίηση του επενδυτικού του προγράμματος αλλά και την επέκταση του χαρτοφυλάκιου του, διασφαλίζοντας πάντα τα αρτιότερα πρότυπα περιβαλλοντολογικής κάλυψης για τα κτίρια που αναπτύσσει, υλοποιώντας ακίνητα υψηλής ενεργειακής απόδοσης και χαμηλού περιβαλλοντικού αποτυπώματος, προσαρμοσμένων στις ανάγκες και τη στρατηγική βιωσιμότητας των σύγχρονων επιχειρήσεων. Πιο συγκεκριμένα ο Όμιλος προσβλέπει:

- (α) στην ολοκλήρωση της ανάπτυξης και την έναρξη εκμετάλλευσης επενδυτικών και μη ακινήτων του Ομίλου,
- (β) στην αγορά ή/και μακροχρόνια μίσθωση/παραχώρηση, ανάπτυξη και αξιοποίηση/εκμετάλλευση νέων ακινήτων (ενδεικτικά ακινήτων στο Δήμο Αθηναίων, στο Δήμο Αμαρουσίου, στη Θεσσαλονίκη κλπ.),

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- (γ) στην έναρξη υλοποίησης του στρατηγικού Project Skyline, με εν μέρει αξιοποίηση και εκμετάλλευση και εν μέρει διάθεση χαρτοφυλακίου 573 ακινήτων διαφόρων χρήσεων (γραφεία, εμπορικά καταστήματα, κατοικίες, βιομηχανικές εγκαταστάσεις/logistics, κλπ.), συνολικής μεικτής επιφάνειας περίπου 500.000 τ.μ., μεταξύ των οποίων το εμβληματικό συγκρότημα κτιρίων επί των οδών Αιόλου και Σοφοκλέους καθώς και το κτίριο επί της οδού Σταδίου και Κοραή. Η συνολική αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων συμφωνήθηκε στο ποσό των €437.676.000 περίπου, και η εν λόγω συμφωνία αποτελεί την μεγαλύτερη μεταβίβαση χαρτοφυλακίου ακινήτων (αμιγώς) στον χώρο του ελληνικής κτηματαγοράς κατά τα τελευταία χρόνια,
- (δ) στην επίτευξη συμφωνιών για την πώληση ακινήτων ή/και συμμετοχών (ενδεικτικά υπό ανέγερση έργων στην Αθήνα, στο Μαρούσι, στην Παιανία Αττικής, στη Θεσσαλονίκη κλπ.),
- (ε) στη διεκδίκηση μέσω δημοσίων διαγωνισμών, ανάπτυξη, λειτουργία και εκμετάλλευση ακινήτων μέσω Συμπράξεων Δημόσιου και Ιδιωτικού Φορέα (Σ.Δ.Ι.Τ.) σε συνεργασία με επώνυμες τεχνικές εταιρείες (ενδεικτικά του Σ.Δ.Ι.Τ για τη δημιουργία Κέντρου Καινοτομίας στη Αθήνα, ΣΔΙΤ Γενικής Γραμματείας Υποδομών).

Παράλληλα, η Διοίκηση προσβλέπει στη συνέχιση και ανάληψη νέων έργων παροχής υπηρεσιών ανάπτυξης ή/και συντήρησης ακινήτων του Ομίλου αλλά και τρίτων.

Τέλος, η Εταιρεία κατέχει σε μεγάλο βαθμό εξασφαλίσει (υπό προϋποθέσεις) τα ίδια και δανειακά κεφάλαια για την υλοποίηση του επενδυτικού της προγράμματος και έχει αυξήσει το προσωπικό και την στελέχυσή της προκειμένου να είναι σε θέση να ανταποκριθεί στον αυξημένο όγκο εργασιών.

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης

Εισαγωγή

Σύμφωνα με τα άρθρα 152 και 153 του Ν. 4548/2018, το άρθρο 18 του Ν. 4706/2020 καθώς και την Επιστολή της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με αρ. πρωτ. 428/21.02.2022 προς τις εταιρείες με κινητές αξίες εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών και τις σχετικές Ερωτήσεις και Απαντήσεις αναφορικά με τις διατάξεις των άρθρων 1-24 του Ν. 4706/2020 για την εταιρική διακυβέρνηση, καθώς και τις Οδηγίες (Μέρος Ε') του ΕΚΕΔ, η Εταιρεία έχει συμπεριλάβει ως ειδικό τμήμα της ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, τη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.

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

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

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

A. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης στον οποίο υπόκειται η Εταιρεία και αποκλίσεις από Ειδικές Πρακτικές του

Ι. Η Εταιρεία διαθέτει καθορισμένο πλαίσιο Εταιρικής Διακυβέρνησης που είναι εναρμονισμένο με την ελληνική νομοθεσία και τις αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και στο οποίο έχουν ενσωματωθεί αναγνωρισμένες πρακτικές, με στόχο τη διαφάνεια και την υπεύθυνη λειτουργία της Εταιρείας και του Ομίλου της σε όλους τους τομείς δραστηριότητάς της. Μέσω της εταιρικής δομής και διακυβέρνησής της, η Εταιρεία επιδιώκει την ενίσχυση του διαλόγου με τους επενδυτές της με απώτερο σκοπό την μεγιστοποίηση της μακροπρόθεσμης αξίας για τους μετόχους της.

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης που έχει αναγνωρισθεί από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ως φορέας εγνωσμένου κύρους, 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 Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης (εφεξής ο «ΕΚΕΔ») είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας www.dimand.gr, ενότητα: Για εμάς / Εταιρική Διακυβέρνηση / Κώδικας Εταιρικής

Διακυβέρνησης ([Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης](#)). Η Εταιρεία, στο διάστημα από 22.03.2022 έως και την 31.12.2022, ενόψει της εισαγωγής των κοινών μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά (Κύρια Αγορά) του Χρηματιστηρίου Αθηνών, η οποία έλαβε χώρα την 06.07.2022 συμμορφώθηκε πλήρως με το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο σχετικά με την εταιρική διακυβέρνηση εταιρειών με αξίες εισηγμένες σε χρηματιστηριακή αγορά.

II. Η Εταιρεία, υιοθετεί και συμμορφώνεται με τις ειδικές πρακτικές του Κώδικα, με τις ακόλουθες αποκλίσεις ως προς ορισμένες «Ειδικές Πρακτικές», που προβλέπονται για τις εισηγμένες εταιρείες, οι οποίες οφείλονται στα ειδικότερα χαρακτηριστικά, το μέγεθος και τις υφιστάμενες δομές της Εταιρείας, και οι οποίες παρατίθενται στον πίνακα που ακολουθεί:

Ειδική Πρακτική ΕΚΕΔ	Αιτιολόγηση της απόκλισης
ΜΕΡΟΣ Α΄	
1.13. Τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου συνέρχονται τουλάχιστον ετησίως, ή και εκτάκτως όταν 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.	Η Εταιρεία στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της αναφορικά με τις αρμοδιότητες των μη εκτελεστικών μελών συμπεριλαμβάνει την εποπτεία των εκτελεστικών μελών και τον έλεγχο των επιδόσεων τους. Η πρακτική που ακολούθησε η Εταιρεία κατά το έτος 2022 είναι, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου να ανταλλάσσουν τις απόψεις τους κατά τη διάρκεια των συνεδριάσεων, με σκοπό τον ανοικτό διάλογο και την εποικοδομητική κριτική του έργου των εκτελεστικών μελών. Μεταξύ των μελών του Δ.Σ. (εκτελεστικών και μη) υπάρχει πλήρης διαφάνεια και λαμβάνουν χώρα διεξοδικές συζητήσεις, στις οποίες αναλύονται τα θέματα που παρουσιάζονται. Ωστόσο η Εταιρεία εφαρμόζει την παράγραφο 5 του άρθρου 9 του ν.4706/2020, καθώς επίσης και την επιστολή της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, υπ' αριθμό ΕΞΕ - 428 - 21-02-2022 - ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ και ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ_Ν. 4706 AP 1-24, όπου στα σημεία υπ' αριθμό 20 και 21 διευκρινίζεται ότι «..η βούληση του νομοθέτη είναι τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. να υποβάλλουν σε κάθε περίπτωση, από κοινού ή το καθένα χωριστά, εκθέσεις στην Γενική Συνέλευση της Εταιρείας.». Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη στο περιεχόμενο της έκθεσής τους προς την Γ.Σ περιλαμβάνουν, θέματα επί των υποχρεώσεών τους.
1.15. Το Διοικητικό Συμβούλιο θεσπίζει τον Κανονισμό Λειτουργίας του, στον οποίο περιγράφεται τουλάχιστον ο τρόπος που συνέρχεται και λαμβάνει αποφάσεις και οι διαδικασίες που ακολουθεί, λαμβάνοντας υπόψη τα σχετικώς οριζόμενα στο Καταστατικό και στις υποχρεωτικές διατάξεις του νόμου.	Η θητεία, σύνθεση, λειτουργία, αρμοδιότητες του Δ.Σ. καθώς και οι υποχρεωτικές διατάξεις του Νόμου για την λειτουργία του Δ.Σ. περιγράφονται αναλυτικά στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, συνεπώς δεν κρίθηκε σκόπιμη η κατάρτιση ξεχωριστού

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

1.16. Ο Κανονισμός Λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου συντάσσεται συμμορφούμενος προς τις αρχές του Κώδικα ή άλλως επεξηγώντας τις αποκλίσεις.	Κανονισμού Λειτουργίας για το Δ.Σ. που θα περιλάμβανε τις ίδιες αναφορές.
1.17 Στην αρχή κάθε ημερολογιακού έτους, το Διοικητικό Συμβούλιο υιοθετεί ένα ημερολόγιο συνεδριάσεων και ένα ετήσιο πρόγραμμα δράσης, το οποίο αναθεωρείται ανάλογα με τις εξελίξεις και τις ανάγκες της εταιρείας, προκειμένου να διασφαλίζει τη σωστή, πλήρη και έγκαιρη εκπλήρωση των καθηκόντων του, καθώς και την εξέταση όλων των θεμάτων, επί των οποίων λαμβάνει αποφάσεις.	Το Δ.Σ. της Εταιρείας δεν είχε υιοθετήσει για το 2022, ημερολόγιο συνεδριάσεων αλλά η σύγκληση και συνεδρίαση του Δ.Σ. όταν το επιβάλλουν οι ανάγκες της Εταιρείας ή ο νόμος, είναι ευχερής, οπότε διασφαλίζεται η προσήκουσα και έγκαιρη εκπλήρωση των καθηκόντων του Δ.Σ. και η ορθή και πλήρης ενημέρωσή του για τη λειτουργία της Εταιρείας, χωρίς την ύπαρξη προκαθορισμένου προγράμματος δράσεως. Για το έτος 2023, με απόφαση Δ.Σ. την 30.11.2022, εγκρίθηκε η εφαρμογή Ημερολογίου συνεδριάσεων Δ.Σ. και Επιτροπών, με συγκεκριμένα θέματα και περιοδικότητα συζήτησης.
2.3.2. Η εταιρεία διασφαλίζει την ομαλή διαδοχή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου με τη σταδιακή αντικατάστασή τους ώστε να αποφεύγεται η έλλειψη διοίκησης	Η θητεία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου αρχίζει και τελειώνει στο ίδιο χρονικό σημείο και ανανεώνεται αναλόγως. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει αρκετά μέλη ώστε σε περίπτωση έκτακτης αποχώρησης να μην τίθεται θέμα έλλειψης διοίκησης. Σε κάθε περίπτωση ο Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας της Εταιρείας θέτει τα κριτήρια και τις αρχές για την επιλογή, αντικατάσταση/διαδοχή ή ανανέωση της θητείας των μελών του ΔΣ (μέσω της Πολιτικής Καταλληλότητας) ενώ ο Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων οριοθετεί και προσδιορίζει τη διαδικασία ανάδειξης υποψηφίων σε περιπτώσεις λήξης θητείας, απώλειας ιδιότητας ενός μέλους (π.χ. παραίτηση, θάνατος) ή ανάγκης εντοπισμού για ορισμό νέου μέλους κατόπιν της διαδικασίας αξιολόγησης των μελών του Δ.Σ. Τέλος σημειώνεται ότι για την περίπτωση των ανεξαρτήτων μη εκτελεστικών μελών φυλάσσεται από την Εταιρεία σχετικός φάκελος με υποψηφίους η καταλληλότητα των οποίων έχει εξεταστεί ώστε σε περίπτωση ανάγκης αντικατάστασης κάποιου από τα υφιστάμενα μέλη να υπάρχει συνέχεια και ομαλή διαδοχή και να μη δημιουργηθεί κώλυμα στη διοίκηση της Εταιρείας.

2.3.4. Η εταιρεία διαθέτει και πλάνο διαδοχής του Διευθύνοντος Συμβούλου.	Επίσης η Εταιρεία έχει προβλέψει εναλλακτικές ώστε να διασφαλίζεται η ομαλή συνέχεια της εταιρικής δραστηριότητας σε περίπτωση έκτακτης αποχώρησης του Διευθύνοντος Συμβούλου. Σημειώνεται ωστόσο ότι εντός του 2023 θα εγκρίνει σχετικό πλάνο διαδοχής.
2.4.14 Οι συμβάσεις των εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου προβλέπουν ότι το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να απαιτήσει την επιστροφή όλου ή μέρους του bonus που έχει απονεμηθεί, λόγω παράβασης συμβατικών όρων ή ανακριβών οικονομικών καταστάσεων προηγούμενων χρήσεων ή γενικώς βάσει εσφαλμένων χρηματοοικονομικών στοιχείων, που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό του bonus αυτού.	Η Εταιρεία θα αναθεωρήσει εντός του 2023 την Πολιτική Αποδοχών και θα συμπεριληφθεί η κάτωθι πρόβλεψη «Κάθε πρόσθετη ή έκτακτη αμοιβή επιστρέφεται, εφόσον μετά την καταβολή της αποδειχθεί ότι η αμειβόμενη επίδοση προέκυψε από ενέργειες αθέμιτες ή μη συνεπείς με την εφαρμογή της παρούσας Πολιτικής Αποδοχών». Συνεπώς, η συγκεκριμένη Ειδική Πρακτική θα καλύπτεται από την ως άνω πρόβλεψη της Πολιτικής Αποδοχών.
3.3.3. Το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογεί ετησίως την αποτελεσματικότητά του, την εκπλήρωση των καθηκόντων του, καθώς και των επιτροπών του. 3.3.4. Το Διοικητικό Συμβούλιο συλλογικά, καθώς και ο Πρόεδρος, ο Διευθύνων Σύμβουλος και τα λοιπά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου αξιολογούνται ετησίως ως προς την αποτελεσματική εκπλήρωση των καθηκόντων τους. Τουλάχιστον ανά τριετία η αξιολόγηση αυτή διευκολύνεται από εξωτερικό σύμβουλο. 3.3.5. Στην διαδικασία αξιολόγησης προΐσταται ο Πρόεδρος σε συνεργασία με την επιτροπή υποψηφιοτήτων. Το Διοικητικό Συμβούλιο επίσης αξιολογεί την επίδοση του Προέδρου του, διαδικασία στην οποία προΐσταται η επιτροπή υποψηφιοτήτων. 3.3.15 Τα αποτελέσματα της αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου γνωστοποιούνται και συζητούνται στο Διοικητικό Συμβούλιο και λαμβάνονται υπόψη στις εργασίες του σχετικά με τη σύνθεση, το πλάνο της ένταξης νέων μελών, την ανάπτυξη προγραμμάτων και άλλα συναφή θέματα του Διοικητικού Συμβουλίου. Σε συνέχεια αξιολόγησης, το Διοικητικό Συμβούλιο λαμβάνει μέτρα για την αντιμετώπιση των διαπιστωμένων αδυναμιών. 3.3.16 Το Διοικητικό Συμβούλιο συμπεριλαμβάνει στη Δήλωση Εταιρικής	Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εξελέγησαν δυνάμει της από 22.03.2022 απόφασης της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης και της από 09.06.2022 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, την οποία επικύρωσε η από 09.06.2022 Έκτακτη Αυτόκλητη Καθολική Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Επομένως έως και την 31.12.2022 δεν είχε πραγματοποιηθεί αξιολόγηση. Η εν λόγω διαδικασία αξιολόγησης δρομολογείται και πρόκειται να ολοκληρωθεί εντός της χρήσης 2023.

Διακυβέρνησης συνοπτική περιγραφή της διαδικασίας ατομικής και συλλογικής αξιολόγησής του, των επιτροπών, καθώς και περίληψη των τυχόν ευρημάτων και των διορθωτικών ενεργειών.	
---	--

B. Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας

Η Εταιρεία με την από 16.06.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της, διαθέτει επικαιροποιημένο Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας.

Ο Κανονισμός έχει σκοπό τη ρύθμιση της οργάνωσης και της λειτουργίας της Εταιρείας και περιλαμβάνει:

- ▶ Τις αρμοδιότητες των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.
- ▶ Την οργανωτική διάρθρωση, τα αντικείμενα των μονάδων, των επιτροπών του άρθρου 10 του ν. 4706/2020 ή άλλων διαρκών επιτροπών, καθώς και τα καθήκοντα των επικεφαλής τους και τις γραμμές αναφοράς τους.
- ▶ Τον καθορισμό των διευθύνσεων ή/και τμημάτων της Εταιρείας, του αντικειμένου τους και της εν γένει λειτουργίας τους.
- ▶ Την αναφορά των κύριων χαρακτηριστικών του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ), που περιλαμβάνει τις Μονάδες Εσωτερικού Ελέγχου, Διαχείρισης Κινδύνων και της Κανονιστικής Συμμόρφωσης.
- ▶ Τη διαδικασία επιλογής και 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 (άρθρα 99 ως 101 του ν. 4548/2018).
- ▶ 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, ιδίως ως προς την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σε ατομική και ενοποιημένη βάση, ως προς τη διαχείριση 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 νόμου 4706/2020.

- 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.

Γ. Σύνοψη και τρόπος λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου και Λοιπών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων

Γ.1. Σύνοψη και Λειτουργία της Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, η Γενική Συνέλευση των Μετόχων είναι το ανώτατο όργανο λήψης αποφάσεων της Εταιρείας, συγκαλούμενο από το Διοικητικό Συμβούλιο και δικαιούμενο να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά στην Εταιρεία, στο οποίο δικαιούνται να συμμετέχουν οι μέτοχοι, είτε αυτοπροσώπως είτε δια νομίμως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου, σύμφωνα με την εκάστοτε προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία.

Κατά τις συνεδριάσεις της Γενικής Συνέλευσης, προεδρεύει προσωρινά ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου. Ένας από τους παρόντες μετόχους ή αντιπροσώπους μετόχων που ορίζει ο Πρόεδρος εκτελούν χρέη προσωρινών γραμματέων. Στη Γενική Συνέλευση μπορούν να συμμετέχουν οι μέτοχοι ή κάποιοι από αυτούς από απόσταση με οπτικοακουστικά ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα, εφόσον τούτο αποφασίσει το Διοικητικό Συμβούλιο που τη συγκαλεί. Το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται κατά την κρίση του να αποφασίσει ότι η Γενική Συνέλευση δεν θα συνέλθει σε κάποιο τόπο, αλλά θα συνεδριάσει εξ ολοκλήρου με συμμετοχή των μετόχων και των λοιπών δικαιούμενων εκ του νόμου να παρίστανται σε αυτή από απόσταση με τα ηλεκτρονικά μέσα που προβλέπονται στο άρθρο 125 του Ν. 4548/2018. Το Διοικητικό Συμβούλιο ορίζει τις λεπτομέρειες για την πραγματοποίηση των ανωτέρω, συμμορφούμενο με τις κείμενες διατάξεις και λαμβάνοντας επαρκή μέτρα ώστε να διασφαλίζονται τα προβλεπόμενα στο άρθρο 125 παρ. 1 του Ν. 4548/2018 ή σε τυχόν διάδοχη διάταξη που θα ρυθμίζει το ίδιο ζήτημα.

Γ.2. Σύνοψη και Λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι το αρμόδιο όργανο που αποφασίζει για όλα τα θέματα, που αφορούν την εκπροσώπηση, τη διοίκηση, τη διαχείριση και γενικά την επιδίωξη πραγμάτωσης του σκοπού της Εταιρείας, εντός των ορίων του νόμου και εξαιρουμένων των θεμάτων επί των οποίων, αρμόδια να αποφασίσει είναι η Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο ασκεί αποτελεσματικά τον ηγετικό του ρόλο και διευθύνει τις εταιρικές υποθέσεις προς όφελος της Εταιρείας και όλων των μετόχων, διασφαλίζοντας ότι η Διοίκηση ακολουθεί την εταιρική στρατηγική. Επιπλέον, διασφαλίζει τη δίκαιη και ισότιμη μεταχείριση όλων των μετόχων, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας και των αλλοδαπών μετόχων

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, αυτή διοικείται από Δ.Σ. αποτελούμενο από επτά (7) έως δεκατρία (13) μέλη, εκλεγμένα από την Τακτική Γενική Συνέλευση, η οποία καθορίζει επίσης τη διάρκεια της θητείας τους.

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από εκτελεστικά, μη εκτελεστικά και ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη, σύμφωνα με το Ν. 4706/2020 περί εταιρικής διακυβέρνησης, όπως ισχύει. Η ιδιότητα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου ως εκτελεστικών ή μη εκτελεστικών ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ή ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, όπως ισχύει, δεν πρέπει να υπολείπονται του ενός τρίτου (1/3) του συνολικού αριθμού των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και, σε κάθε περίπτωση, δεν μπορεί να είναι λιγότερα από δύο (2). Αν προκύψει κλάσμα, στρογγυλοποιείται στον αμέσως εγγύτερο ακέραιο αριθμό.

Η σύνθεση του Δ.Σ. της Εταιρείας είναι σύμφωνη με τις προβλέψεις του άρθρου 5 παρ. 2 του Ν. 4706/2020. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας εξελέγησαν δυνάμει της από 22.03.2022 απόφασης της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης και της από 09.06.2022 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, την οποία επικύρωσε η από 09.06.2022 Έκτακτη Αυτόκλητη Καθολική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, με τριετή θητεία, η οποία λήγει την 21.03.2025 και η οποία παρατείνεται αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας τους. Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο ανασυγκροτήθηκε σε σώμα με την από 19.12.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου και αποτελείται συνολικά από εννέα (9) μέλη, και συγκεκριμένα από τρία (3) ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη, πέντε (5) εκτελεστικά μέλη και ένα (1) μη εκτελεστικό μέλος. 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 του Ν. 4706/2020, από την εκλογή τους έως την κατάρτιση της παρούσας Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι η ως άνω σύνθεση του Δ.Σ. εναρμονίζεται με τα οριζόμενα στην Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Δ.Σ., η οποία καταρτίσθηκε 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 22.03.2022 απόφαση του Δ.Σ. καθώς και με την 22.03.2022 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, και είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας ([Πολιτική Καταλληλότητας Μελών Δ.Σ.](#)). Περαιτέρω, η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, στο πλαίσιο της ανάδειξης υποψηφίων, 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. Κατά τη συνολική αξιολόγηση λαμβάνεται υπόψη η σύνθεση, η πολυμορφία και η αποτελεσματική συνεργασία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για την εκπλήρωση των καθηκόντων τους.

Το υφιστάμενο Δ.Σ. ανασυγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του στις 19.12.2022, οπότε και καθορίστηκε η εκπροσώπηση της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 87 του ν. 4548/2018 και το άρθρο 20 του καταστατικού της Εταιρείας. 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.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η σύνθεσή του έχει ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ.	Ιδιότητα
Γόντικας Κωνσταντίνος του Σπυρίδωνος	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ανδριόπουλος Δημήτριος του Ανδρέα	Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος
Δήμτσας Νικόλαος – Ιωάννης του Πέτρου- Δημητρίου	Μέλος	Γενικός Διευθυντής Επενδύσεων (CIO), Εκτελεστικό Μέλος
Δαγτζή-Γιαννακάκη Δέσποινα του Σταύρου	Μέλος	Γενικός Διευθυντής Νομικών Υπηρεσιών, Εκτελεστικό Μέλος
Αναστασόπουλος Μιχαήλ του Δημητρίου	Μέλος	Γενικός Διευθυντής Νομικών Υπηρεσιών, Εκτελεστικό Μέλος
Ίτσιου Όλγα του Αναστασίου	Μέλος	Γενικός Διευθυντής Λειτουργιών (COO), Εκτελεστικό Μέλος
Πηλείδης Εμμανουήλ (Μάνος) του Αχιλλέα	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Αντωνάκου Παναγιώτα (Πέγκυ) του Λεωνίδα	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Χαρίτος Νικόλαος του Παναγή	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Το Δ.Σ. έχει εκλέξει από τα μέλη του τον Πρόεδρο και τον Αντιπρόεδρο και Διευθύνοντα Σύμβουλο. Ο Αντιπρόεδρος αντικαθιστά τον Πρόεδρο, όταν αυτός απουσιάζει, και τον αναπληρώνει ως προς τα προεδρικά του καθήκοντα.

Σε συμμόρφωση με τον ΕΚΕΔ, το Διοικητικό Συμβούλιο παρακολουθεί και αξιολογεί τακτικά την αποτελεσματικότητά του στην εκπλήρωση των καθηκόντων του, καθώς και εκείνη των επιτροπών του.

Η Έκθεση Αποδοχών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου αναρτάται στον ιστότοπο της Εταιρείας.

Γ.3 Βιογραφικά Μελών του Δ.Σ. και των Ανωτάτων Διευθυντικών Στελεχών της Εταιρείας

Σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 18 του Νόμου 4706/2020 παρατίθενται τα αναλυτικά βιογραφικά των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των ανώτατων διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας. Ειδικότερα για τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, και αναφορικά με τη διαπίστωση διαθεσιμότητας χρόνου, έχουν συμπεριληφθεί οι δραστηριότητες που ασκούν, εκτός εκείνων που συνδέονται με τη θέση ή την ιδιότητα που κατέχουν στην Εταιρεία:

Κωνσταντίνος Γόντικας – Πρόεδρος Δ.Σ.

Ο κ. Γόντικας είναι επενδυτής μέσω της εταιρείας του Green Square Capital που διαχειρίζεται προσωπικά περιουσιακά στοιχεία. Πριν από τον σημερινό του ρόλο ήταν Διευθύνων Εταίρος της Novator LLP, μιας οικογενειακής εταιρείας επενδύσεων που ειδικεύεται στις άμεσες επενδύσεις στην Κεντρική Ευρώπη. Ενώ βρισκόταν στη Novator, χρηματοδότησε και διαχειρίστηκε μια σειρά από επενδύσεις στην Κεντρική Ευρώπη, μεταξύ των οποίων της Play, της κορυφαίας εταιρείας κινητής τηλεφωνίας της Πολωνίας, της οποίας ήταν ένας εκ των ιδρυτών της. Πριν τη Novator ο κ. Γόντικας ήταν επικεφαλής του τομέα επενδυτικής τραπεζικής της Merrill Lynch για την Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη, τη Μέση Ανατολή και την Αφρική και πριν από αυτό διετέλεσε για δώδεκα (12) έτη στέλεχος της Credit Suisse First Boston. Ο κ. Γόντικας ήταν ένας από τους πρώτους επαγγελματίες του χρηματοοικονομικού τομέα που δραστηριοποιήθηκαν στην Κεντρική Ευρώπη από το 1991. Έχει συμμετάσχει σε πολλές από τις μεγαλύτερες εταιρείες της περιοχής τόσο ως επενδυτής όσο και ως τραπεζικό στέλεχος και έχει πτυχίο Νομικής από το Πανεπιστήμιο της Οξφόρδης.

Δημήτριος Ανδριόπουλος – Αντιπρόεδρος Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος

Γεννημένος στην Πάτρα έχει ποικίλο επαγγελματικό υπόβαθρο και έχει συμμετάσχει στην ανώτατη διοίκηση επώνυμων οργανισμών στον κλάδο των ακινήτων, του τουρισμού, της ναυτιλίας και των τροφίμων. Πιο συγκεκριμένα υπήρξε Διευθύνων Σύμβουλος και μέτοχος της INTRADEVELOPMENT A.E., εταιρεία ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακινήτων του ομίλου της INTRAKOM (2003-2005), Διευθύνων Σύμβουλος της REDS A.E., εταιρεία ανάπτυξης ακινήτων του ομίλου της Ελληνικής Τεχνοδομικής (1998-2002), Project Manager στην εταιρεία Superfast Ferries A.E. (1994-1997) κ.α. Το 2002 ίδρυσε την DIMAND A.E., μία από τις κορυφαίες εταιρείες στον χώρο της ανάπτυξης ακινήτων, που υλοποιεί έργα μεγάλης κλίμακας με έμφαση στα σύγχρονα βιοκλιματικά κτίρια γραφείων, μεγάλου μεγέθους αστικές αναπλάσεις, σύνθετα έργα μικτών χρήσεων και ιδιωτικών αθλητικών εγκαταστάσεων.

Νικόλαος-Ιωάννης Δήμτσας - Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. και Γενικός Διευθυντής Επενδύσεων (CIO)

Ο κ. Δήμτσας είναι Ηλεκτρολόγος Μηχανικός και Μηχανικός Υπολογιστών, απόφοιτος του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου, με μεταπτυχιακές σπουδές στη Διοίκηση Επιχειρήσεων (MBA) στο Manchester Business School. Διαθέτει πολυετή και εκτεταμένη εμπειρία στη χρηματοοικονομική διοίκηση επιχειρήσεων καθώς και στην αξιολόγηση και υλοποίηση επενδυτικών σχεδίων και εταιρικών μετασχηματισμών. Το διάστημα 1997-2002 διατέλεσε Investor Relations Officer στις εισηγμένες εταιρείες ETANE A.T.E. και BETANET A.B.E.E., το διάστημά 2003-2005 Οικονομικός Διευθυντής της εταιρείας INTRADEVELOPMENT A.E. των Ομίλων INTRACOM και INTRALOT η οποία ανέπτυξε το Στάδιο Γ. Καραϊσκάκης ενώ από τον Απρίλιο του 2005 έως τον Ιούνιο του 2019 διατέλεσε Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Διοικητικών Δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

Δέσποινα Δαγτζή-Γιαννακάκη - Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. και Γενικός Διευθυντής Νομικών Υπηρεσιών

Η κα Δέσποινα Δαγτζή Γιαννακάκη είναι νομικός σύμβουλος στην Εταιρεία από το 2005 ως υπεύθυνη του Νομικού Τμήματος Ιδιωτικού Δικαίου της Εταιρείας. Ξεκίνησε την επαγγελματική της σταδιοδρομία το 1985 συνεργαζόμενη με δικηγορικά γραφεία στον Πειραιά ειδικευθείσα μεταξύ άλλων στη Χρηματοδότηση της Ναυτιλίας, στις αγοραπωλησίες πλοίων, σε ίδρυση και εγκατάσταση ελληνικών και ξένων υπεράκτιων εταιρειών και γενικότερα στο Εμπορικό και Εταιρικό Δίκαιο. Έχει εργαστεί ως Νομικός Σύμβουλος στις εταιρείες REDS A.E. και INTRADEVELOPMENT A.E., ασχολούμενη με τη σύναψη εμπορικών μισθώσεων (γραφείων και καταστημάτων) σε ψυχαγωγικά και εμπορικά κέντρα και σε στάδια ποδοσφαίρου, με τη σύναψη συμβάσεων διαχείρισης, συντήρησης εγκαταστάσεων, σύνταξη Κανονισμών Λειτουργίας Εμπορικών Κέντρων και οικιστικών συγκροτημάτων, σύνταξη συστάσεων Οριζόντιας Ιδιοκτησίας, κ.α. Είναι απόφοιτος της Νομικής Σχολής του Δημοκρίτειου Πανεπιστημίου Θράκης και μέλος του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών.

Μιχάλης Αναστασόπουλος - Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. και Γενικός Διευθυντής Νομικών Υπηρεσιών

Ο κος Μιχάλης Αναστασόπουλος είναι νομικός σύμβουλος στην Εταιρεία υπεύθυνος του Νομικού Τμήματος Δημοσίου Δικαίου της Εταιρείας. Έχει την ευθύνη νομικής και πολεοδομικής ωρίμανσης και παρακολούθησης των έργων, επενδύσεων, αναπλάσεων και αστικών παρεμβάσεων που εντάσσονται στο σχεδιασμό της η Εταιρεία. Έχει διατελέσει μέλος επιστημονικών ενώσεων και ομάδων, ερευνητικών προγραμμάτων και επιστημονικών περιοδικών, με αντικείμενο το περιβάλλον, την πολεοδομία και χωροταξία. Έχει διατελέσει μέλος διοίκησης και νομικός σύμβουλος δημόσιων και ιδιωτικών φορέων και εταιρειών διοίκησης, διαχείρισης και αξιοποίησης μεγάλων ακινήτων, με αντικείμενο τη κατάρτιση προγραμμάτων ανάπτυξης, το σχεδιασμό και την εφαρμογή επενδυτικών σχεδίων, την πολεοδομική και περιβαλλοντική ωρίμανση, τη κατάρτιση νομοθετικού πλαισίου αξιοποίησης ακινήτων και προώθησης επενδύσεων (Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού, Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Ολυμπιακά Ακίνητα ΑΕ, Πράσινο Ταμείο, ΕΤΑΔ ΑΕ, ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΑΕ κλπ.). Ο κος Αναστασόπουλος είναι απόφοιτος της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου της Αθήνας και κάτοχος Μεταπτυχιακού Διπλώματος Σπουδών στο Δημόσιο Δίκαιο.

Όλγα Ίτσιου - Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. και Γενικός Διευθυντής Λειτουργιών της Εταιρείας

Η κα Ίτσιου διετέλεσε τεχνική διευθύντρια της εταιρείας DIMAND A.E., ούσα υπεύθυνη για όλα τα έργα του Ομίλου. Έχει εργαστεί ως Project Architect στο αρχιτεκτονικό γραφείο HOK International Ltd στο Λονδίνο, ως Design Manager στην εταιρεία REDS A.E. του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ και Design Manager στην εταιρεία INTRADEVELOPMENT A.E., μέχρι να ενταχθεί στην ομάδα της DIMAND A.E. το 2005. Είναι Αρχιτέκτων Μηχανικός απόφοιτη των University of Greenwich με BA (Hons) Architecture, του Kingston University με Postgraduate Diploma in Architecture, του Kingston University με Post-experience Certificate in the Professional Practice of Architecture (RIBA Part 3) και είναι μέλος του Royal Institute of British Architects στο Ηνωμένο Βασίλειο (RIBA).

Εμμανουήλ (Μάνος) Πηλείδης - Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ..

Ο κος Πηλείδης έχει συνολικά πάνω από σαράντα χρόνια επαγγελματική εμπειρία στην Νότιο Αφρική, στο Ηνωμένο Βασίλειο και στην Ελλάδα όπου εγκαταστάθηκε μόνιμα το 1988. Έχει διατελέσει ως τακτικός ελεγκτής σε μερικές από τις μεγαλύτερες βιομηχανικές και χρηματοοικονομικές εταιρείες στην Ελλάδα, καθώς και σε εταιρείες εισηγμένες στις οργανωμένες αγορές των Ηνωμένων Πολιτειών και σε διάφορες πολυεθνικές. Μέσα από αυτή την εμπειρία έχει αποκτήσει βαθιά γνώση σε θέματα λογιστικής, ελεγκτικής και εταιρικής διακυβέρνησης. Ο κ. Πηλείδης ήταν από τους αρχικούς εταίρους της Deloitte Ελλάδος και υπήρξε μέλος της Εκτελεστικής Επιτροπής της Deloitte από το 1993 έως το

2021, καθώς και Πρόεδρος της Deloitte Ελλάδος από τον Δεκέμβριο του 2015 μέχρι και τον Μάιο του 2019. Επίσης συμμετείχε στην Επιτροπή Εταίρων της Deloitte Central Mediterranean από το 2015 μέχρι το 2020. Ο κ. Πηλείδης είναι πτυχιούχος Εμπορικής, καθώς και κάτοχος μεταπτυχιακού διπλώματος στη Λογιστική από το Πανεπιστήμιο του Νατάλ στη Νότιο Αφρική και του Diploma in Corporate Governance από το Corporate Governance Institute και είναι μέλος του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών της Ελλάδος και του Ινστιτούτου Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών της Νοτίου Αφρικής.

Παναγιώτα (Πέγκυ) Αντωνάκου - Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Η κα Αντωνάκου είναι Γενική Διευθύντρια Νοτιοανατολικής Ευρώπης της GOOGLE. Έχει βαθιά εμπειρία στους τομείς του Μάρκετινγκ και της Γενικής Διοίκησης, αφού έχει στελεχώσει βασικές θέσεις τόσο στην Ευρώπη όσο και στις ΗΠΑ. Εντάχθηκε στην ομάδα της Microsoft τον Φεβρουάριο του 2012 ως Διευθύντρια Πωλήσεων και ανέλαβε την ηγεσία της εταιρείας ως Γενική Διευθύντρια τον Νοέμβριο του ίδιου έτους. Αργότερα ανέλαβε εκτεταμένη ευθύνη ως Διευθύνουσα Σύμβουλος της Ελλάδας, της Κύπρου και της Μάλτας. Πριν την Microsoft ήταν στην DELL S.A, όπου κατείχε τη θέση της Γενικής Διευθύντριας Καταστημάτων Καταναλωτών και SMB για τη Νοτιοανατολική Ευρώπη και Ιταλία. Είναι κάτοχος πτυχίου Διοίκησης Επιχειρήσεων από το Πανεπιστήμιο του Πειραιά και πτυχίου MBA από το Πανεπιστήμιο του Michigan.

Νικόλαος Χαρίτος - Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Ο κος Χαρίτος είναι χρηματοοικονομικό στέλεχος με πάνω από 20 χρόνια εμπειρίας σε ανώτερους ηγετικούς ρόλους στον τομέα των χρηματοοικονομικών και της διοίκησης επιχειρήσεων, σε άμεση συνεργασία με διοικητικά συμβούλια, μετόχους, χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και νομικούς συμβούλους. Η τεχνογνωσία του, μεταξύ άλλων, είναι στους τομείς του οικονομικού και στρατηγικού επιχειρηματικού σχεδιασμού, της διαχείρισης κρίσεων και κινδύνων, των ΔΠΧΑ, της χρηματοοικονομικής ανάλυσης και του reporting. Ξεκίνησε την επαγγελματική του σταδιοδρομία ως ελεγκτής στην KPMG όπου εργάστηκε για πάνω από 10 χρόνια προτού υπηρετήσει σε ανώτερες θέσεις οικονομικών υπηρεσιών στη MultiChoice Hellas και στη συνέχεια στον Ε. Ι. Παπαδόπουλο (Danone). Μέχρι πολύ πρόσφατα εργαζόταν ως Chief Financial Officer της ABB στη Ρωσία και στις χώρες της Κοινοπολιτείας Ανεξάρτητων Κρατών, όπου συνέβαλε καθοριστικά στην επιτάχυνση της αύξησης των εσόδων μέσω του μετασχηματισμού συστημάτων και της γενικής αναδιοργάνωσης της επιχείρησης. Πριν από αυτό υπηρέτησε για 8 χρόνια ως CFO της ABB σε Ελλάδα και Κύπρο. Κατέχει πτυχίο BSc στα Οικονομικά από το Πανεπιστήμιο Trent (με διάκριση) και μεταπτυχιακό στα Οικονομικά από το Πανεπιστήμιο Carleton στον Καναδά.

Άννα Χαλκιαδάκη – Γενικός Διευθυντής Διοικητικών και Οικονομικών Υπηρεσιών

Διαθέτει πολυετή εμπειρία στον χώρο της ακίνητης περιουσίας. Το 2010 συμμετείχε στην ομάδα ίδρυσης της ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΕΕΑΠ η οποία αργότερα απορροφήθηκε από την PRODEA Investments, στην οποία κατείχε τη θέση του Αναπληρωτή Οικονομικού Διευθυντή, και είχε σημαντικό ρόλο στην εισαγωγή των μετοχών της Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Πριν από τη Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ, η κα Χαλκιαδάκη εργάστηκε στην Deloitte στην παροχή ελεγκτικών και συμβουλευτικών υπηρεσιών σε εταιρείες του χρηματοπιστωτικού κλάδου. Είναι κάτοχος πτυχίου στα Οικονομικά των Επιχειρήσεων (Business Economics) από το Anglia Ruskin University, μεταπτυχιακού τίτλου στα Χρηματοοικονομικά από το University of Manchester και μεταπτυχιακού τίτλου στη Στατιστική με εξειδίκευση στην αγορά ακινήτων από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών.

Γ.4 Συμμετοχές μελών σε εταιρείες και οργανισμούς εκτός Ομίλου της Εταιρείας

Ονοματεπώνυμο	A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Ιδιότητα	% Συμμετοχής ως Μέτοχος/ Εταίρος
Κωνσταντίνος Γόντικας του Σπυρίδωνος	1	MILLWALL HOLDINGS PLC	Director, Μέτοχος	3%
Δημήτριος Ανδριόπουλος του Ανδρέα	1	DPN ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	Μέλος Δ.Σ., Μέτοχος	85%
	2	DAMEN HOLDINGS LIMITED	Μέτοχος	85%
	3	WISELIVE SERVICES LIMITED	Μέτοχος	85%
	4	LANOGREBE HOLDINGS LIMITED	Μέτοχος	85%
	5	MURRIS LTD	Μέτοχος	85%
	6	VINEYARD ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μέτοχος	85%
	7	DIMPER SPORTS and EVENTS MANAGEMENT LTD	Μέτοχος	100%
	8	VEROZION ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Μέλος Δ.Σ., Μέτοχος	100%
	9	RAVENTUS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Μέλος Δ.Σ., Μέτοχος	50%
	10	VLEDIA LTD	Μέτοχος	75%
	11	SIPAUURA LTD	Μέτοχος	75%
	12	ΔΡΟΜΕΥΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μέλος Δ.Σ., Μέτοχος	75%
Νικόλαος Ιωάννης Δήμτσας Πέτρου-Δημητρίου	1	DPN ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	Μέλος Δ.Σ., Μέτοχος	5%
	2	DAMEN HOLDINGS LIMITED	Μέτοχος	5%
	3	WISELIVE SERVICES LIMITED	Μέτοχος	5%
	4	LANOGREBE HOLDINGS LIMITED	Μέτοχος	5%
	5	MURRIS LTD	Μέτοχος	5%
	6	VINEYARD ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μέτοχος	5%
Δέσποινα Δαγτζή - Γιαννακάκη του Σταύρου	1	DPN ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	Μέλος Δ.Σ.	-

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ονοματεπώνυμο	A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Ιδιότητα	% Συμμετοχής ως Μέτοχος/ Εταίρος
	2	RAVENTUS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Μέλος Δ.Σ.	-
	3	VEROZION ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Μέλος Δ.Σ.	-
Παναγιώτα Αντωνάκου του Λεωνίδα	1	ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ ΑΕ	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	-
	2	BLUEPIN MON. ΙΚΕ	Μέτοχος	100%

Κατά την 31.12.2022 τα κατωτέρω μέλη του Δ.Σ. και ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη, κατείχαν τις ακόλουθες κοινές μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας:

Μέλη Δ.Σ. / Ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη	Αριθμός κοινών μετοχών	% επί του Μετοχικού Κεφαλαίου
Ανδριόπουλος Δημήτριος του Ανδρέα	10.073.631	53,9265%
Δήμτσας Νικόλαος-Ιωάννης του Πέτρου-Δημητρίου	592.673	3,1727%
Αντωνάκου Παναγιώτα (Πέγκυ) του Λεωνίδα	6.000	0,0321%
Αναστασόπουλος Μιχαήλ του Δημητρίου	5.000	0,0269%
Κωνσταντίνος Γόντικας του Σπυρίδωνος	3.300	0,0177%
Χαλκιαδάκη Άννα του Αντωνίου	750	0,0040%
Ίτσιου Όλγα του Αναστασίου	700	0,0037%
Πηλείδης Εμμανουήλ (Μάνος) του Αχιλλέα	600	0,0032%
Χαρίτος Νικόλαος του Παναγή	300	0,0016%
Δαγτζή-Γιαννακάκη Δέσποινα του Σταύρου	120	0,0006%

Γ.5. Συνεδριάσεις Δ.Σ.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει είτε στην έδρα της Εταιρείας, είτε εκτός έδρας, είτε και με τηλεδιάσκεψη σύμφωνα με το Καταστατικό, κάθε φορά που ο Νόμος ή οι ανάγκες το απαιτούν. Κατά την διάρκεια της χρήσης 2022, το Δ.Σ. της Εταιρείας πραγματοποίησε 40 συνεδριάσεις, στις οποίες έχουν παραστεί αυτοπροσώπως (δια ζώσης ή μέσω τηλεδιάσκεψης) άπαντα τα μέλη του Δ.Σ. Σημειώνεται ότι πέραν των 40 ως άνω συνεδριάσεων, το Δ.Σ. έλαβε 3 αποφάσεις χωρίς προηγούμενη συνεδρίαση αλλά με προσυπογραφή από όλα τα μέλη των σχετικών πρακτικών (άρθρο 94 παρ. 1 του Ν. 4548/2018).

Γ.6 Επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου

Γ.6.1 Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου έχει συσταθεί κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 44 του Ν.4449/2017, όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.4706/2020 και ισχύει, και ειδικότερα με την από 09.06.2022 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, σύμφωνα με την οποία η Επιτροπή Ελέγχου ορίστηκε ως τριμελής επιτροπή αποτελούμενη από δύο (2) ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και ένα (1) μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, με θητεία ανάλογη με τη θητεία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Ακολούθως, με την από 09.06.2022 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας, σε συνέχεια της ανωτέρω απόφασης της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης, ορίστηκαν τα μέλη της Επιτροπής και με το από 09.06.2022 πρακτικό της Επιτροπής Ελέγχου αποφασίστηκε η συγκρότησή της σε σώμα και ο ορισμός του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους, κ. Νικόλαου Χαρίτου, ως Προέδρου αυτής. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία είχε συστήσει προαιρετική Επιτροπή Ελέγχου ως ανεξάρτητη επιτροπή την 14.2.2022.

Επομένως, η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας απαρτίζεται από τα κατωτέρω πρόσωπα:

Ονοματεπώνυμο	Θέση	Ιδιότητα
Χαρίτος Νικόλαος του Παναγή	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Γόντικας Κωνσταντίνος του Σπυρίδωνος	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Πηλείδης Εμμανουήλ του Αχιλλέα	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος

Η ως άνω σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου είναι σύμφωνη με τις διατάξεις του άρθρου 44 του Ν.4449/2017, όπως ισχύει, καθώς το σύνολο των μελών της Επιτροπής Ελέγχου πληροί τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 4 του Ν. 3016/2002, όπως ισχύει και του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, τόσο κατά την ημερομηνία εκλογής τους όσο και κατά την κατά την ημερομηνία σύνταξης της ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα που δραστηριοποιείται η Εταιρεία, και ένα τουλάχιστον μέλος της Επιτροπής Ελέγχου διαθέτει επαρκή γνώση στην ελεγκτική ή λογιστική και το οποίο παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου που αφορούν την έγκριση των οικονομικών καταστάσεων.

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την από 09.06.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, και επιπλέον όπως αποδεικνύεται από τα βιογραφικά σημειώματά τους διαπιστώνεται ότι διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα δραστηριότητας της Εταιρείας (Real Estate, Real Estate Investment and Services Development). Ειδικότερα, ο κ. Γόντικας είναι Σύμβουλος Επιχειρήσεων με σημαντική διεθνή εμπειρία σε θέματα επενδύσεων και επενδυτικής τραπεζικής καθώς επίσης και δομημένων χρηματοδοτήσεων, μεταξύ άλλων στον κλάδο της ανάπτυξης ακινήτων (GTC/Πολωνία, Fotex/Ουγγαρία). Ο κ. Πηλείδης, διαθέτει πολυετή γνώση και εμπειρία στην ελεγκτική και λογιστική, λόγω της ιδιότητός του ως ορκωτού ελεγκτή λογιστή (AM ΣΟΕΛ 12021) στην ελεγκτική εταιρεία DELOITTE A.E. ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ επί σειρά ετών μεταξύ των οποίων και σε εταιρείες Real Estate όπως Όμιλος Sonae Χαραγκιώνη και Trivillage Developments. Ο κ. Χαρίτος είναι οικονομολόγος με μεγάλη εμπειρία σε θέματα λογιστικής και οικονομικών καθώς διατέλεσε επί σειρά ετών Γενικός Οικονομικός Διευθυντής (CFO) της ABB Ρωσίας, Ελλάδος και Κύπρου με ισχυρή παρουσία στον χώρο κατασκευής δικτύων και προμηθευτής ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων σε μεγάλα ακίνητα, βιομηχανίες και υποδομές. Επίσης, ο κ. Χαρίτος διετέλεσε κατά το διάστημα 1985-1997 διευθυντικό στέλεχος στο ελεγκτικό τμήμα της εταιρείας KPMG.

Η Επιτροπή Ελέγχου με το από 09.06.2022 πρακτικό συγκροτήθηκε εκ νέου σε σώμα με τη νέα της σύνθεση. Η Επιτροπή Ελέγχου διαθέτει κανονισμό λειτουργίας, ο οποίος ορίζει λεπτομερώς τη σύνθεση, τις αρμοδιότητες και τη λειτουργία της και ο οποίος είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα

της Εταιρείας ([Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου](#)), σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Ο ισχύων Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου εγκρίθηκε στην από 14.02.2022 συνεδρίαση της Επιτροπής Ελέγχου και με το από 14.02.2022 πρακτικό Δ.Σ. της Εταιρείας.

Σύμφωνα με τον Κανονισμό της Επιτροπής Ελέγχου:

- ▶ Η Επιτροπή αποσκοπεί στην υποστήριξη του Δ.Σ. της Εταιρείας με σκοπό την αποτελεσματικότερη εποπτεία του όσον αφορά τη διαδικασία του υποχρεωτικού ελέγχου και της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, τη λειτουργία του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) και του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΣΕΔ), καθώς και σε θέματα της πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης.
- ▶ Η Επιτροπή συνεδριάζει τουλάχιστον τέσσερις (4) φορές ετησίως. Η Επιτροπή δύναται να συγκαλείται είτε με πρόσκληση είτε και αυτόκλητα, εφόσον παρίστανται όλα τα μέλη της. Η Επιτροπή Ελέγχου βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα όταν υπάρχει πλειοψηφία των μελών της στις συνεδριάσεις οι οποίες διεξάγονται είτε με φυσική παρουσία είτε απομακρυσμένα (μέσω τηλεδιάσκεψης ή βιντεοκλήσης), ενώ δεν επιτρέπεται η συμμετοχή δια αντιπροσώπου. Οι αποφάσεις λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των παρευρισκόμενων μελών, ενώ σε περίπτωση ισοψηφίας υπερισχύει η ψήφος του Προέδρου. Επιπλέον, δύναται να διοργανώνει συναντήσεις με τον Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, με την ανώτατη εκτελεστική διοίκηση και με τους τακτικούς ελεγκτές, καθώς και με οποιοδήποτε πρόσωπο κρίνει ότι μπορεί να συνδράμει στο έργο της. Η Επιτροπή καταρτίζει και υποβάλλει στο Δ.Σ. Ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων, η οποία απευθύνεται στην ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων. Όταν απαιτείται υποβάλλει έκτακτες αναφορές σχετικά με σημαντικά θέματα.
- ▶ Οι κύριες αρμοδιότητες της Επιτροπής αφορούν, μεταξύ άλλων, την παρακολούθηση της διενέργειας του υποχρεωτικού ελέγχου και την επισκόπηση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, ενημερώνοντας σχετικά το Δ.Σ., την εξέταση των κινδύνων που επιδρούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, τη διαδικασία επιλογής των ορκωτών ελεγκτών λογιστών ή των ελεγκτικών εταιρειών και την επισκόπηση της ανεξαρτησίας τους. Επιπλέον, η Επιτροπή υποστηρίζει το Δ.Σ., ως προς τη διασφάλιση της επαρκούς και αποτελεσματικής λειτουργίας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) και Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΣΕΔ) της Εταιρείας, με συγκεκριμένες αρμοδιότητες ενώ παράλληλα παρακολουθεί και επιθεωρεί την ορθή λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων.

Σε ετήσια βάση, η Επιτροπή προβαίνει σε αυτο-αξιολόγηση του έργου της, της λειτουργίας της και των συνολικών προσόντων των μελών της. Ο Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής αξιολογείται σε τακτική βάση (και τουλάχιστον κάθε 3 έτη) αναφορικά με την καταλληλότητα και την αποτελεσματικότητά του. Εφόσον απαιτείται επικαιροποιείται και υποβάλλεται στο Δ.Σ. προς έγκριση.

Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και τον Κανονισμό Λειτουργίας της, η Επιτροπή κατά τη διάρκεια του 2022 συνεδρίασε δεκαεπτά (17) φορές. Στις συνεδριάσεις της Επιτροπής συμμετείχε το σύνολο των μελών της και οι αποφάσεις της αποτυπώνονται στα σχετικά πρακτικά, τα οποία υπογράφονται από όλα τα μέλη της. Δεν υπήρξε διαφωνία επί κανενός θέματος.

Σημειώνεται ότι πέρα των συνεδριάσεων, τα μέλη της Επιτροπής βρίσκονται σε τακτική επαφή μεταξύ τους και συνεργάζονται στενά και συντονισμένα με την ανώτερη Διοίκηση της Εταιρείας, τον Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας, την εταιρεία «Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών Α.Ε.» (εφεξής «Deloitte»), η οποία ορίστηκε με την από 07.09.2022 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας και τους ανεξάρτητους εκτιμητές.

Συνοπτική περιγραφή του έργου και των δραστηριοτήτων της Επιτροπής Ελέγχου, περιλαμβάνεται στην Ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων αυτής, η οποία έχει ενταχθεί διακριτά στην Ετήσια Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Έκθεση της Εταιρείας.

Γ.6.2 Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων έχει συσταθεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις των διατάξεων του Ν. 4706/2020 (παρ. 1, 2 και 3 του άρθρ. 10 και τα άρθρ. 11 και 12), σύμφωνα με την από 22.03.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου περί συγχώνευσης των δύο χωριστά προβλεπόμενων στο νόμο αυτών επιτροπών (Αποδοχών αφενός και Υποψηφιοτήτων αφετέρου) και διορισμού των μελών της ενιαίας, νεοσυσταθείσας Επιτροπής καθώς και το από 09.06.2022 πρακτικό της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων περί συγκρότησής της εκ νέου σε σώμα και ορισμού του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους, κας Παναγιώτας Αντωνάκου, ως Προέδρου αυτής. Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων με το από 23.03.2022 πρακτικό της, εισηγήθηκε την έγκριση από το Δ.Σ. του Κανονισμού Λειτουργίας της, τον οποίο το Διοικητικό Συμβούλιο ενέκρινε στην από 24.03.2022 συνεδρίασή του. Σημειώνεται ότι η Πολιτική Αποδοχών που ακολουθεί η Εταιρεία έχει εγκριθεί από την από 22.03.2022 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων αποτελείται από τα εξής μέλη:

Ονοματεπώνυμο	Θέση	Ιδιότητα
Αντωνάκου Παναγιώτα του Λεωνίδα	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Χαρίτος Νικόλαος του Παναγή	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Πηλείδης Εμμανουήλ του Αχιλλέα	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος

Η ως άνω σύνθεση της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων είναι σύμφωνη με τις διατάξεις του ν. 4706/2020, όπως ισχύει, και το σύνολο των μελών της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων σύμφωνα και με την από 09.06.2022 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας πληροί τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, τόσο κατά την ημερομηνία εκλογής τους όσο και κατά την ημερομηνία σύνταξης της ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου. Η θητεία των μελών της Επιτροπής θα είναι τριετής, ήτοι ανάλογη με τη θητεία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και διαρκεί μέχρι τη λήξη της θητείας του Διοικητικού Συμβουλίου, με δυνατότητα να παραταθεί μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση, που θα συγκληθεί μετά τη λήξη της θητείας της. Η συμμετοχή στην Επιτροπή δεν αποκλείει τη δυνατότητα συμμετοχής σε άλλες επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου, εφόσον η συμμετοχή αυτή δεν είναι ασυμβίβαστη με τον σκοπό της Επιτροπής και δεν επηρεάζει την ορθή εκτέλεση των καθηκόντων του προσώπου ως μέλους της Επιτροπής.

Η λειτουργία της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων διέπεται από ανεξάρτητο Κανονισμό Λειτουργίας ο οποίος είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας ([Κανονισμός Λειτουργίας Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων](#)) σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Σύμφωνα με τον Κανονισμό της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων:

- ▶ Η Επιτροπή συνεδριάζει μετά από πρόσκληση του Προέδρου της τουλάχιστον 4 φορές ετησίως και εκτάκτως και σε κάθε περίπτωση πριν από την κατάρτιση και έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο της ετήσιας έκθεσης αποδοχών που προβλέπει το άρθρο 112 του Ν. 4548/2018. Σε κάθε περίπτωση, η Επιτροπή μπορεί να συνεδριάζει οποτεδήποτε ακόμα και χωρίς να έχει αποσταλεί πρόσκληση, εφόσον παρίστανται όλα τα μέλη της και κανένα δεν αντιτίθεται στη συνεδρίαση και τη λήψη των αποφάσεων. Ο Γενικός Διευθυντής Διοικητικών και Οικονομικών Υπηρεσιών («CFO») και η HR Director οφείλουν να παρίστανται στις συνεδριάσεις της Επιτροπής, εφόσον προσκαλούνται αρμοδίως. Η Επιτροπή δύναται να προσκαλεί στις συνεδριάσεις της, οποιοδήποτε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, στέλεχος της Εταιρείας ή του Ομίλου στον οποίο ανήκει η Εταιρεία ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο κρίνει ότι δύναται να συνδράμει στο έργο της, με την προϋπόθεση ότι δεν εξετάζονται θέματα που σχετίζονται με τις δικές τους αποδοχές ή με τη δική τους θέση και εξέλιξη στην Εταιρεία.
- ▶ Ο ρόλος της Επιτροπής, επί τη βάση των επιμέρους αρμοδιοτήτων που της έχουν ανατεθεί, συνίσταται στην συνδρομή, υποβοήθηση και υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας σε ό,τι αφορά α) στα θέματα αποδοχών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των προσώπων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της πολιτικής αποδοχών, σύμφωνα με το άρθρο 110 του Ν.4548/2018, καθώς και των διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας, και ιδίως του επικεφαλής της μονάδας εσωτερικού ελέγχου και στα θέματα που σχετίζονται με την κατάρτιση της πολιτικής αποδοχών και της έκθεσης αποδοχών, που προβλέπουν οι διατάξεις των άρθρων 110 έως 112 του Ν. 4548/2018 και β) στη διαδικασία ανάδειξης υποψηφίων, στο σχεδιασμό πλάνου διαδοχής και για τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα ανώτατα διοικητικά στελέχη, λαμβάνοντας υπόψιν παράγοντες και τα κριτήρια που καθορίζει η Εταιρεία, σύμφωνα με την Πολιτική Καταλληλότητας που υιοθετεί.
- ▶ Κύριες αρμοδιότητες της Επιτροπής είναι, μεταξύ άλλων, η υποβολή προτάσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με την Πολιτική Αποδοχών του Διοικητικού Συμβουλίου και τις αποδοχές των προσώπων που εμπίπτουν σε αυτήν, η εποπτεία της εφαρμογής της, η εξέταση της ετήσιας έκθεσης αποδοχών, ο εντοπισμός προσώπων κατάλληλων για την απόκτηση της ιδιότητας του μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου και η εφαρμογή της καθορισμένης στον Κανονισμό λειτουργίας διαδικασίας ανάδειξης υποψηφιοτήτων, η κατάρτιση και η παρακολούθηση της εφαρμογής της Πολιτικής Καταλληλότητας Μελών Δ.Σ. της Εταιρείας, η συνδρομή στην αξιολόγηση του σώματος του Διοικητικού Συμβουλίου και της απόδοσης του Διευθύνοντος Συμβούλου, η παρακολούθηση της υλοποίησης της διαδικασίας εκπαίδευσης των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, των διευθυντικών στελεχών, καθώς και των λοιπών στελεχών της Εταιρείας.

Σε ετήσια βάση η Επιτροπή προβαίνει η ίδια σε επισκόπηση του έργου της και συντάσσει σχετική έκθεση, την οποία υποβάλλει στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Ο Κανονισμός αναθεωρείται αποκλειστικά με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, μετά από σχετική εισήγηση της Επιτροπής.

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2022, η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων πραγματοποίησε πέντε (5) συνεδριάσεις, στις οποίες παραστάθηκαν αυτοπροσώπως άπαντα τα μέλη αυτής. Οι αποφάσεις της αποτυπώνονται στα σχετικά πρακτικά, τα οποία υπογράφονται από όλα τα μέλη της. Δεν υπήρξε διαφωνία επί κανενός θέματος.

Αναφορικά με τα πεπραγμένα της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων σημειώνεται ότι η Επιτροπή κατά τη διάρκεια των ανωτέρω συνεδριάσεων της ασχολήθηκε με ζητήματα τα οποία άπτονται των αρμοδιοτήτων της, τα κυριότερα εκ των οποίων συνοψίζονται ως εξής:

- α. Επισκόπηση του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής και υποβολή προς έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας
- β. Επισκόπηση της Πολιτικής Αποδοχών του Διοικητικού Συμβουλίου, της Πολιτικής Καταλληλότητας Μελών Δ.Σ. και της Πολιτικής εκπαίδευσης μελών του Δ.Σ., διευθυντικών στελεχών και λοιπών στελεχών της Εταιρείας και υποβολή προς έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.
- γ. Πρόταση προς το Διοικητικό Συμβούλιο για υποβολή προς προέγκριση από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας των ετήσιων μεικτών αμοιβών για τη χρήση 2022 και των μηνιαίων μεικτών αμοιβών από 01.01.2023 έως και την Τακτική Γενική Συνέλευση του έτους 2023 στα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου
- δ. Επισκόπηση του προϋπολογισμού για εκπαίδευση μελών Δ.Σ. και εργαζόμενων Εταιρείας έτους 2023 και υποβολή προς έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στο πλαίσιο του ευρύτερου προϋπολογισμού.
- ε. Υποβολή προτάσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με αποδοχές προσώπων που εμπίπτουν στην Πολιτική Αποδοχών.

Δ. Κύρια χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και Διαχείρισης Κινδύνων σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Δ.1 Εισαγωγή στο Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου

Το Δ.Σ. έχει θεσπίσει κατάλληλες πολιτικές, ώστε η άσκηση του εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου να είναι αποτελεσματική και έχει συγκροτήσει την Επιτροπή Ελέγχου για την επίβλεψη της εφαρμογής των εν λόγω πολιτικών.

Η Επιτροπή Ελέγχου εποπτεύει τους εσωτερικούς χρηματοοικονομικούς ελέγχους της Εταιρείας και παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου.

Στο σύστημα εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου συμπεριλαμβάνονται η πρώτη, δεύτερη και τρίτη γραμμή άμυνας όπως προβλέπεται από το «μοντέλο των Τριών Γραμμών» ("Three Lines Model").

Η πρώτη γραμμή άμυνας περιλαμβάνει τις Διευθύνσεις/Τμήματα/Μονάδες της Εταιρείας, που φέρουν την ευθύνη για την εφαρμογή των καταγεγραμμένων Διαδικασιών, την παρακολούθηση, αξιολόγηση και ελαχιστοποίηση του κινδύνου, που απορρέει από τις δραστηριότητές τους, σύμφωνα με τη Στρατηγική Διαχείρισης Κινδύνων της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου και τις κατευθυντήριες γραμμές του Δ.Σ.

Στη δεύτερη γραμμή της Εταιρείας ανήκουν η Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων και η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης οι οποίες υποστηρίζουν την ανάπτυξη διαδικασιών και δικλίδων ασφαλείας και συμβάλλουν στην παρακολούθησή τους, οι οποίες αναπτύσσονται και εκτελούνται από την πρώτη γραμμή, τις επιχειρησιακές μονάδες. Στην τρίτη γραμμή ανήκει η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας. Η Μονάδα αυτή λειτουργεί με τον τρόπο που ορίζεται από τον Κώδικα Δεοντολογίας και το Διεθνές Πλαίσιο για την Επαγγελματική Εφαρμογή του Εσωτερικού Ελέγχου (IPPF) του Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών, το Ν. 4706/2020 και τις σχετικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και διαθέτει σχετικό Κανονισμό Λειτουργίας της. Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο μέσω της Επιτροπής Ελέγχου.

Δ.2 Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων

Η Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων της Εταιρείας συστάθηκε και λειτουργεί σύμφωνα με τον Ν.4706/2020 με την από 22.03.2022 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Με την από 4.5.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας έγινε η πλήρης έξω-ανάθεση της λειτουργίας της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων σε συμβουλευτική εταιρεία και συγκεκριμένα στην εταιρεία Grant Thornton.

Η Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων λειτουργεί ως ανεξάρτητη δραστηριότητα με διοικητική αναφορά στο Διευθύνοντα Σύμβουλο (Chief Executive Officer – «CEO») και λειτουργική αναφορά στην Επιτροπή Ελέγχου.

Επικεφαλής της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων ορίζεται ο Υπεύθυνος Διαχείρισης Κινδύνων.

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει Κανονισμό Λειτουργίας της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων, στον οποίο περιλαμβάνονται αναλυτικά οι αρμοδιότητες της Μονάδας καθώς και του επικεφαλής της και οι γραμμές αναφοράς.

Ο Υπεύθυνος Διαχείρισης Κινδύνων, διορίζεται από το Δ.Σ. και είναι αρμόδιος για την αποτελεσματική λειτουργία Διαχείρισης Κινδύνων στην Εταιρεία. Συνδράμει το Δ.Σ. και τη Διοίκηση της Εταιρείας στην αναγνώριση, αξιολόγηση και αντιμετώπιση των γεγονότων εκείνων που μπορούν να δημιουργήσουν κίνδυνο στην ομαλή λειτουργία της Εταιρείας.

Ο Υπεύθυνος Διαχείρισης Κινδύνων έχει ενδεικτικά τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

- ▶ Υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου σε θέματα διαχείρισης κινδύνων, μηχανισμών ελέγχου και εταιρικής διακυβέρνησης.
- ▶ Συλλογή και ο συντονισμός, της αναγνώρισης και του προσδιορισμού των κινδύνων και των δικλίδων ασφαλείας περιορισμού τους, από όλες τις διευθύνσεις, τμήματα και λειτουργίες της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου. Η ιεράρχησή τους, βάσει της πιθανότητας εμφάνισής τους και των επιπτώσεων που θα προκαλέσουν, εάν συμβούν. Ειδικότερα, αναγνωρίζει, αξιολογεί, ελέγχει και παρακολουθεί:
 - ο τους Λειτουργικούς Κινδύνους,
 - ο τους Χρηματοοικονομικούς Κινδύνους,
 - ο τους Στρατηγικούς Κινδύνους,
 - ο τους Κινδύνους Κανονιστικής Συμμόρφωσης,
 - ο τους Κινδύνους Ασφάλειας Πληροφοριακών Συστημάτων,
 - ο τους Κινδύνους Προστασίας Δεδομένων,
 - ο τους Κινδύνους Συστημάτων Διαχείρισης Ποιότητας,
 - ο τα πλάνα Επιχειρησιακής Συνέχειας (Business Continuity Plan-BCP/ Disaster Recovery Plan – DRP).
- ▶ Διαμόρφωση και εισήγηση προς τη Διοίκηση, τις Διευθύνσεις, Τμήματα και Μονάδες της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου, κατάλληλων πολιτικών και διαδικασιών προκειμένου οι υπηρεσιακές μονάδες της Εταιρείας και του Ομίλου, να αναγνωρίζουν, αξιολογούν και αντιμετωπίζουν λειτουργικούς κινδύνους που συνδέονται με τις εργασίες τους, καθώς και τη σύνταξη σχεδίων Επιχειρησιακής Συνέχειας.

- ▶ Διασφάλιση των γνωστοποιήσεων που σχετίζονται με τους κινδύνους κατά την σύνταξη της Ετήσιας Έκθεσης που αφορά την χρηματοοικονομική πληροφόρηση της Εταιρείας και του Ομίλου.
- ▶ Πρόληψη, αντιμετώπιση και καταστολή ενδεχόμενων κινδύνων που σχετίζονται με απάτη, σε συνεργασία με άλλες σχετικές διευθύνσεις, τμήματα ή υπηρεσίες της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου.
- ▶ Διοργάνωση εκπαιδευτικών προγραμμάτων που σχετίζονται με τη διαχείριση κινδύνων.
- ▶ Σύνταξη γραπτών ενημερώσεων προς τη Διοίκηση επί θεμάτων «Διαχείρισης Κινδύνων» όταν απαιτείται και η σύνταξη ετήσιας έκθεσης πεπραγμένων προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο και στο Δ.Σ. μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, σχετικά με τα πεπραγμένα της Μονάδας, συμπεριλαμβανομένων και τυχόν προτάσεων.

Δ.3 Μονάδα Κανονιστική Συμμόρφωσης

Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας συστάθηκε και λειτουργεί σύμφωνα με τον Ν.4706/2020 με την από 22.03.2022 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Με την από 4.5.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας έγινε η πλήρης έξω-ανάθεση της λειτουργίας της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης σε συμβουλευτική εταιρεία και συγκεκριμένα στην εταιρεία Grant Thornton.

Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης λειτουργεί ως ανεξάρτητη δραστηριότητα με διοικητική αναφορά στο Διευθύνοντα Σύμβουλο (Chief Executive Officer – «CEO») και λειτουργική αναφορά στην Επιτροπή Ελέγχου.

Επικεφαλής της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης ορίζεται ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης.

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει Κανονισμό Λειτουργίας της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης, στον οποίο περιλαμβάνονται αναλυτικά οι αρμοδιότητες της Μονάδας καθώς και του επικεφαλής της και οι γραμμές αναφοράς.

Ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης, διορίζεται από το Δ.Σ. και έχει ενδεικτικά τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

- ▶ Υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου σε θέματα διαχείρισης κινδύνων, μηχανισμών ελέγχου και εταιρικής διακυβέρνησης.
- ▶ Παρακολούθηση των κινδύνων μη συμμόρφωσης με την νομοθεσία, τόσο την Ελληνική όσο και των χωρών δραστηριοποίησης της Εταιρείας και του Ομίλου και τα ρυθμιστικά πλαίσια αυτών, καθώς επίσης η παρακολούθηση της συμμόρφωσης με τις επιμέρους ρυθμιστικές διατάξεις φορέων (πχ η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς), τα αρμόδια υπουργεία (πχ, Ανάπτυξης, Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας κλπ.) καθώς και με τις ρυθμιστικές διατάξεις οποιουδήποτε άλλου φορέα επηρεάζει τη λειτουργία της Εταιρείας και του Ομίλου.
- ▶ Εφαρμογή και η συνεχής τήρηση, μέσω και της πραγματοποίησης ειδικών για το σκοπό αυτών ελεγκτικών εργασιών:
 - ▶ του Κανονισμού Λειτουργίας,
 - ▶ των Πολιτικών της Εταιρείας και του Ομίλου,
 - ▶ των Διαδικασιών της Εταιρείας και του Ομίλου,
 - ▶ των Οδηγιών της Εταιρείας και του Ομίλου.

- ▶ Διασφάλιση της συμμόρφωσης του περιεχομένου της Ετήσιας Έκθεσης που αφορά την χρηματοοικονομική πληροφόρηση της Εταιρείας και του Ομίλου, σύμφωνα με το ρυθμιστικό πλαίσιο, που κάθε φορά ισχύει.
- ▶ Εκτίμηση του εάν οι εσωτερικές Πολιτικές, Διαδικασίες και Οδηγίες της Διοίκησης, συνάδουν με το υφιστάμενο θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο και να εισηγείται τυχόν τροποποιήσεις όποτε απαιτείται.
- ▶ Πρόληψη, αντιμετώπιση και καταστολή ενδεχόμενων κινδύνων που σχετίζονται με απάτη, σε συνεργασία με άλλες σχετικές διευθύνσεις, τμήματα ή υπηρεσίες της Εταιρείας και του Ομίλου.
- ▶ Ενημέρωση και συλλογή κάθε νόμου και απόφασης των εποπτικών και κανονιστικών αρχών και φορέων και την ανάπτυξη κατάλληλου συστήματος παρακολούθησης της συμμόρφωσης με αυτούς, σύμφωνα με τις υποχρεώσεις που απορρέουν για την Εταιρεία και τον Όμιλο.
- ▶ Διοργάνωση εκπαιδευτικών προγραμμάτων που σχετίζονται με την κανονιστική συμμόρφωση.
- ▶ Επιλύει και γνωμοδοτεί αρχικά και παραπέμπει όπου υπάρχει αδυναμία ή αμφιβολία, στο Δ.Σ, θέματα που σχετίζονται με την ερμηνεία των Πολιτικών, Διαδικασιών και Οδηγιών της Διοίκησης, ειδικότερα δε, θέματα «Σύγκρουσης Συμφερόντων» και «Συναλλαγές Συνδεδεμένων Μερών».
- ▶ Σύνταξη γραπτών ενημερώσεων προς τη Διοίκηση επί θεμάτων «Κανονιστικής Συμμόρφωσης» όταν απαιτείται και η σύνταξη ετήσιας έκθεσης πεπραγμένων προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο και στο Δ.Σ. μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, σχετικά με τα πεπραγμένα της Μονάδας, συμπεριλαμβανομένων και τυχόν προτάσεων.

Δ.4 Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου

Ο Εσωτερικός Έλεγχος στην Εταιρεία λειτουργεί στην Εταιρεία από το Σεπτέμβριο του 2019 και αποτελεί μία ανεξάρτητη και αντικειμενική διαβεβαιωτική και συμβουλευτική οργανωτική μονάδα, με σκοπό να προσθέτει αξία και να παρακολουθεί και να βελτιώνει τις λειτουργίες της Εταιρείας. Ο Εσωτερικός Έλεγχος στοχεύει να συμβάλλει ενεργά στην επίτευξη των στρατηγικών στόχων της Εταιρείας υιοθετώντας μία συστηματική και επαγγελματική προσέγγιση στην αξιολόγηση και βελτίωση του συστήματος εταιρικής διακυβέρνησης, του πλαισίου διαχείρισης κινδύνων και του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας λειτουργεί σύμφωνα με τον Ν.4706/2020 με την από 22.03.2022 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας σύμφωνα με σχετική ομόφωνη απόφαση της Επιτροπής Ελέγχου, η οποία λήφθηκε στην από 23.03.2022 συνεδρίασή της.

Ο Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου ορίζεται από το Δ.Σ. το οποίο είναι αρμόδιο και για την τυχόν αντικατάστασή του, αναφέρεται στην Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας και υπάγεται διοικητικά στο Διευθύνοντα Σύμβουλο.

Ο Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης υπάλληλος της Εταιρείας, προσωπικά και λειτουργικά ανεξάρτητος και αντικειμενικός κατά την άσκηση των καθηκόντων του, διαθέτει τις κατάλληλες γνώσεις και τη σχετική επαγγελματική εμπειρία, πληροί τα κριτήρια ανεξαρτησίας που προβλέπονται στο άρθρο 9 του Ν. 4706/2020 και δεν έχει στενούς δεσμούς με οποιοδήποτε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, καθώς και οποιασδήποτε εταιρείας του Ομίλου, ή μέλος με δικαίωμα ψήφου σε επιτροπές διαρκούς χαρακτήρα.

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει Κανονισμό Λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, στον οποίο περιλαμβάνονται αναλυτικά οι αρμοδιότητες της Μονάδας καθώς και του επικεφαλής της και οι γραμμές αναφοράς.

Δ.5 Κύρια χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και Διαχείρισης Κινδύνων σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας διατηρεί ένα αποτελεσματικό σύστημα εσωτερικού ελέγχου, με σκοπό την περιφρούρηση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και του Ομίλου, καθώς και τον εντοπισμό και την αντιμετώπιση των σημαντικότερων κινδύνων. Παρακολουθεί την εφαρμογή της εταιρικής στρατηγικής και την επανεξετάζει τακτικά. Ανασκοπεί τακτικά τους κύριους κινδύνους που αντιμετωπίζει η επιχείρηση και την αποτελεσματικότητα του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, όσον αφορά στη διαχείριση των εν λόγω κινδύνων. Η ανασκόπηση θεωρείται ότι καλύπτει όλους τους ουσιώδεις ελέγχους, συμπεριλαμβανομένων των χρηματοοικονομικών και λειτουργικών ελέγχων, του ελέγχου συμμόρφωσης, καθώς και τους ελέγχους των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, με την υποστήριξη των Επιτροπών του, στο πλαίσιο της εξέτασης της εταιρικής στρατηγικής και των κύριων επιχειρηματικών κινδύνων, υιοθετεί τις κατάλληλες πολιτικές που αποσκοπούν στη διασφάλιση επαρκούς και αποτελεσματικού Σ.Ε.Ε. για την Εταιρεία και τον Όμιλο. Η Διοίκηση έχει την ευθύνη της ανάπτυξης και ενσωμάτωσης των κατάλληλων ελεγκτικών μηχανισμών και διαδικασιών ανάλογα με τη φύση των εργασιών και τους αναληφθέντες κινδύνους, της αξιολόγησης των αδυναμιών που προκύπτουν και της λήψης των απαιτούμενων διορθωτικών μέτρων.

Δ.6 Κώδικας Επιχειρηματικής Δεοντολογίας και Ηθικής

Η Εταιρεία έχει θέσει σε ισχύ Κώδικα Επιχειρηματικής Δεοντολογίας και Ηθικής (αναρτημένος και στον ιστότοπο της Εταιρείας), ο οποίος μεταξύ άλλων προβλέπει δικλίδες ασφαλείας για την προστασία της φήμης και με σκοπό την περιφρούρηση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και του Ομίλου.

Δ.7 Πληροφοριακά συστήματα

Η Εταιρεία λειτουργεί πληροφοριακά συστήματα για την υποστήριξη των εταιρικών της σκοπών τηρώντας διαδικασίες ασφαλείας και ειδικότερα: δημιουργία αντιγράφων ασφαλείας (καθημερινά, μηνιαία και ετήσια), διαδικασία επαναφοράς, disaster recovery plan, αρχείο καταγραφής περιστατικών, καθώς επίσης και λογισμικό αντιιών (antivirus security), προστασία ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (email security) και τείχος προστασίας (firewall).

Επίσης, η Εταιρεία πιστοποιήθηκε στις 23.01.2023 για το σύστημα διαχείρισης της ασφάλειας πληροφοριών που εφαρμόζει κατά το πρότυπο ΕΛΟΤ ISO/IEC 27001:2013. Η πιστοποίηση αυτή είναι το αποτέλεσμα της ανεξάρτητης διαδικασίας ελέγχου και αξιολόγησης, η οποία πραγματοποιήθηκε από την EUROCERT Α.Ε. και διαπιστώθηκε ότι πληρούνται όλες οι προδιαγραφές, βάσει του προτύπου. Με την πιστοποίηση κατά ISO 27001:2013 η Εταιρεία υιοθετεί τις αυστηρές απαιτήσεις του διεθνούς προτύπου συστημάτων διαχείρισης ασφάλειας πληροφοριών. Η πιστοποίηση αποτελεί έμπρακτη αναγνώριση της δέσμευσης της Εταιρείας για συνεχή ανάπτυξη και αξιολόγηση των διαδικασιών της, για εφαρμογή υψηλής ποιότητας προτύπων στις υπηρεσίες της, καθώς και για την προσήλωσή της στην ασφαλή διαχείριση των δεδομένων των πελατών και των συνεργατών της.

Δ.8 Παρακολούθηση

Υποβάλλονται τακτικά εκθέσεις (τουλάχιστον σε τριμηνιαία βάση) στη Διοίκηση της Εταιρείας, την Επιτροπή Ελέγχου και το Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικά με τις δραστηριότητες του Ομίλου και τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του.

Η Επιτροπή Ελέγχου εποπτεύει τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και συνδράμει το Διοικητικό Συμβούλιο σε συναφή θέματα. Ειδικότερα, η Επιτροπή Ελέγχου έχει αρμοδιότητες σχετικά με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και συναφείς γνωστοποιήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, όπως ενδεικτικά και όχι περιοριστικά:

- αξιολογεί τις διαδικασίες κατάρτισης των ετήσιων και ενδιάμεσων ενοποιημένων και εταιρικών, χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, καθώς και οποιωνδήποτε άλλων οικονομικών γνωστοποιήσεων που δημοσιοποιούνται,
- εξετάζει τις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις πριν υποβληθούν στο Διοικητικό Συμβούλιο προς έγκριση και εκφράζει προς αυτό τις απόψεις της,
- εποπτεύει τα ζητήματα συμμόρφωσης της Εταιρείας με κανονιστικές υποχρεώσεις της,
- συνεργάζεται με τον τακτικό ελεγκτή και τον εσωτερικό έλεγχο, προκειμένου να αξιολογηθεί η αποτελεσματικότητα των εργασιών της Εταιρείας και να υποβάλλει προτάσεις για τη βελτίωση του πλαισίου παρακολούθησης, όπως απαιτείται.

Δ.9 Αποτελέσματα της διαδικασίας αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με το άρθρο 14, παρ. 3 περίπτωση ι και παρ. 4 του Ν. 4706/2020 και τις σχετικές αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς

Η Εταιρεία, με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της, ανέθεσε στην ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε. την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της εταιρείας DIMAND Α.Ε. και της σημαντικής θυγατρικής της, ARCELA INVESTMENTS LIMITED, με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2022, σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. ι της παρ. 3 και της παρ. 4 του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020 και την απόφαση 1/891/30.09.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς όπως ισχύει (το «Νομοθετικό Πλαίσιο»).

Το έργο διασφάλισης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με το πρόγραμμα ελέγχου που περιλαμβάνεται στην απόφαση της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (ΕΛΤΕ) με αριθμό 040/2022 και το Διεθνές Πρότυπο Εργασιών Διασφάλισης 3000 «Έργα Διασφάλισης πέραν του Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης».

Η εν λόγω αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου ολοκληρώθηκε με επιτυχία τον Μάρτιο 2023 και κάλυψε τα οριζόμενα αντικείμενα στην Απόφαση 1/891/30.09.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Η από 30.03.2023 Έκθεση της Αξιολόγησης της Επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, υπογράφεται από την Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, κα Ελεονόρα Σέκα με Α.Μ. ΣΟΕΛ: 50131.

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία του αξιολογητή σχετικά με την αξιολόγηση της επάρκειας και της αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και της σημαντικής θυγατρικής της, αναφέρουμε ότι δεν εντοπίστηκαν ουσιώδεις αδυναμίες. Πιο συγκεκριμένα, στο συμπέρασμα το οποίο περιλαμβάνεται στην ανωτέρω έκθεση αξιολόγησης της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ αναφέρονται τα εξής:

«Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία μας, όπως αυτή περιγράφεται ανωτέρω στην παράγραφο «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας», καθώς και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, σχετικά με την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ της Εταιρείας και της σημαντικής θυγατρικής της, με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2022, δεν έχει υποπέσει στην αντίληψή μας οτιδήποτε θα μπορούσε να θεωρηθεί ως ουσιώδης αδυναμία του ΣΕΕ της Εταιρείας και της σημαντικής θυγατρικής της, σύμφωνα με το Κανονιστικό Πλαίσιο.»

Στην ίδια έκθεση για το «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας» αναφέρονται τα εξής: «Η εργασία μας καλύπτει αποκλειστικά τις διαδικασίες διασφάλισης που προβλέπονται από το Πρόγραμμα, όπως αυτό διαμορφώθηκε με σκοπό την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ της Εταιρείας και της σημαντικής θυγατρικής της σύμφωνα με το Κανονιστικό Πλαίσιο, στις 31 Δεκεμβρίου 2022, προκειμένου να εντοπίσουμε τυχόν ουσιώδεις αδυναμίες στο ΣΕΕ. Ουσιώδης αδυναμία στο ΣΕΕ είναι μια ανεπάρκεια ή ένας συνδυασμός ανεπαρκειών των δικλίδων του ΣΕΕ, η οποία αφορά στη σχεδιαστική τους επάρκεια ή στην αποτελεσματικότητά τους, έτσι ώστε να υπάρχει εύλογη πιθανότητα να μην αποτραπεί ή να μην εντοπιστεί εγκαίρως ένας σημαντικός κίνδυνος, που έχει αναγνωριστεί από τη διοίκηση της Εταιρείας, (σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου) και σχετίζεται με τη λειτουργία της Εταιρείας και της σημαντικής θυγατρικής της.

Το εύρος της αξιολόγησης έχει αποφασιστεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, όπως προβλέπεται από την καταγεγραμμένη πολιτική της Εταιρείας στον κανονισμό λειτουργίας της.»

Ε. Πολιτική Καταλληλότητας και Πολιτική πολυμορφίας στη σύνθεση των διαχειριστικών, διοικητικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας

Η Εταιρεία εφαρμόζει Πολιτική Καταλληλότητας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4706/2020 και τις Κατευθυντήριες Γραμμές της Εγκυκλίου αρ. 60 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Η Πολιτική εγκρίθηκε με την από 22.03.2022 απόφαση του Δ.Σ. και εν συνεχεία με την από 22.03.2022 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας και τίθεται σε ισχύ από την ημερομηνία έγκρισής της από τη Γενική Συνέλευση και αυτό ισχύει και για κάθε ουσιώδη τροποποίησή της.

Σκοπός της Πολιτικής Καταλληλότητας είναι η διασφάλιση της ποιοτικής στελέχωσης, αποτελεσματικής λειτουργίας και εκπλήρωσης του ρόλου του Δ.Σ. με βάση τη γενικότερη στρατηγική και τις μεσομακροπρόθεσμες επιχειρηματικές επιδιώξεις της Εταιρείας με στόχο την προαγωγή του εταιρικού συμφέροντος.

Περιλαμβάνει τις αρχές που αφορούν στην επιλογή ή την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και την ανανέωση της θητείας των υφιστάμενων μελών, τα κριτήρια για την αξιολόγηση της συλλογικής και ατομικής καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Επιπλέον, η Εταιρεία έχει υιοθετήσει αρχές και κριτήρια πολυμορφίας στο πλαίσιο αξιολόγησης της καταλληλότητας των υποψήφιων πριν την επιλογή τους ως μέλη Δ.Σ., τα οποία αναλύονται εντός της Πολιτικής Καταλληλότητας. Επιπρόσθετα, θέματα πολυμορφίας στη σύνθεση των διαχειριστικών, διοικητικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας προβλέπονται στον Κώδικα Επαγγελματικής Ηθικής και Δεοντολογίας που η Εταιρεία έχει υιοθετήσει. Με βάση τον ανωτέρω Κώδικα δεν επιτρέπεται, μεταξύ άλλων, η διακριτική συμπεριφορά βάσει φύλου, ηλικίας ή άλλου ιδιαίτερου γνωρίσματος. Η ίδια αρχή ακολουθείται και στη σύνθεση των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας, λαμβανομένου, ωστόσο, υπόψη του θεσμικού πλαισίου στο οποίο υπόκειται η Εταιρεία, λόγω του οποίου συγκεκριμένα κριτήρια καταλληλότητας πρέπει να

πληρούνται στο πρόσωπο, μεταξύ άλλων, και των μελών του Δ.Σ. της Εταιρείας. Γενικότερα είναι πάγια τακτική της Εταιρείας να δίνονται ίσες ευκαιρίες ανάπτυξης και προαγωγής με μόνο κριτήριο την καταλληλότητα.

ΣΤ. Διαδικασίες που διασφαλίζουν επαρκή πληροφόρηση όλες τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία, με την από 24.03.2022 απόφαση του Δ.Σ., διαθέτει «Διαδικασία Συμμόρφωσης με τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τα άρθρα 99 ως 101 του Ν. 4548/2018, σχετικά με τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη», η οποία έχει σκοπό την αποτύπωση των εκτελούμενων ενεργειών αναφορικά με την παρακολούθηση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη και την κατάλληλη γνωστοποίησή τους στα αρμόδια όργανα και μετόχους της Εταιρείας.

Η Εταιρεία στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων της δύναται να συνάπτει κεφαλαιακές συναλλαγές, καθώς και εμπορικές συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη της.

Η σχετική διαδικασία έχει εφαρμογή στην Εταιρεία καθώς και στις ελληνικές θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου της. Για τις συναλλαγές της Εταιρείας με Συνδεδεμένα Μέρη συνάπτονται εγγράφως ειδικές συμβάσεις με όρους που δεν επηρεάζονται από την «ενδοομιλική» και γενικότερα εταιρική τους σχέση, αλλά προστατεύουν τα συμφέροντα της Εταιρείας και των μετόχων της (arm's length transactions) και τηρούνται όλες οι απαραίτητες προϋποθέσεις της νομοθεσίας, συμπεριλαμβανομένων αυτών των άρθρων 99 επόμενα του Ν. 4548/2018. Συμβάσεις της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη, καθώς και η παροχή ασφαλειών και εγγυήσεων προς τρίτους υπέρ των προσώπων αυτών, κατά την έννοια των άρθρων 99-101 του Ν. 4548/2018, είναι επιτρεπτές και έγκυρες μόνο κατόπιν έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο ή, από τη Γενική Συνέλευση (ως προβλέπει ο Νόμος) και εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις του Ν. 4548/2018. Ο ως άνω περιορισμός ισχύει με ορισμένες εξαιρέσεις οι οποίες αναλύονται εντός της διαδικασίας.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία έχει συμπεριλάβει και προβλέπει διαδικασία σχετικά με τον εντοπισμό και την παρακολούθηση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη, όλα τα αρμόδια εμπλεκόμενα όργανα, όπως ενδεικτικά η Οικονομική Διεύθυνση και η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, τις γνωστοποιήσεις που πρέπει να λαμβάνουν χώρα και την έγκριση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη.

Ζ. Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης (ESG)

Η Εταιρεία, με την από 24.03.2022 απόφαση του Δ.Σ., διαθέτει «Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης», η οποία συνοψίζει τη δέσμευσή της για υπεύθυνη διαχείριση των οικονομικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών επιδράσεων, που προκύπτουν από το σύνολο των δραστηριοτήτων της, προς τα ενδιαφερόμενα μέρη της, καθώς και ευρύτερα, προς την οικονομία, την κοινωνία και το φυσικό περιβάλλον, με σκοπό αφενός τη μείωση τυχόν αρνητικών επιπτώσεων (π.χ. εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου) και αφετέρου την αύξηση των θετικών επιδράσεων (π.χ. δημιουργία θέσεων εργασίας), στο πλαίσιο των Στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών.

Εντός του 2022 η Εταιρεία δημοσιοποίησε τον Απολογισμό Περιβάλλοντος Κοινωνίας και Δέσμευσης (ESG) για την περίοδο από 1.1.2021 έως 31.12.2021. Για την κατάρτιση του απολογισμού ελήφθησαν υπόψιν τα ακόλουθα πρότυπα και πλαίσια: Global Reporting Initiative (GRI) Κατευθυντήριες Οδηγίες: Βασική Έκδοση (Core Option), Sustainability Accounting Standards Board (SASB) για Ιδιοκτήτες Ακινήτων, Κατασκευαστές και Επενδυτικά Ιδρύματα, Χρηματιστήριο Αθηνών: Οδηγός

Δημοσιοποίησης Πληροφοριών ESG 2022 και Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) Οδηγός Αναφοράς.

Ο πρώτος απολογισμός παρουσιάζει την προσέγγιση, τις δράσεις και τις επιδόσεις της Εταιρείας σε ένα ευρύ φάσμα μη χρηματοοικονομικών παραγόντων. Η βιώσιμη ανάπτυξη βρίσκεται στον πυρήνα του επιχειρηματικού μοντέλου της Εταιρείας καθώς η Διοίκηση επιδιώκει τη δημιουργία δίκαια κατανομημένης και μακροχρόνιας αξίας για την Εταιρεία, τους επιχειρηματικούς εταίρους και την κοινωνία στην οποία δραστηριοποιείται. Στόχος του απολογισμού αποτελεί η ανάδειξη του υπεύθυνου τρόπου με τον οποίο λειτουργεί η Εταιρεία στο ευρύτερο φάσμα του ESG, αυξάνοντας τη διαφάνεια και ενισχύοντας την εμπιστοσύνη των ενδιαφερομένων μερών όσον αφορά στη φιλοσοφία και στις ενέργειες της Εταιρείας.

Τέλος, επισημαίνεται πως τον Δεκέμβριο του 2022 οι μετοχές της Εταιρείας, οι οποίες είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών από τις 07.07.2022, συμπεριελήφθησαν στον δείκτη ATHEX ESG (ATHEX ESG Index), ο οποίος παρακολουθεί την χρηματιστηριακή απόδοση των εισηγμένων εταιρειών του Χ.Α. που υιοθετούν και προβάλλουν τις πρακτικές τους σε θέματα περιβάλλοντος, κοινωνίας και εταιρικής διακυβέρνησης (ESG).

Μαρούσι, 11.04.2023

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ και
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ

Το Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Δημήτριος Ανδριόπουλος

Νικόλαος-Ιωάννης Δήμτσας

Εμμανουήλ Πηλείδης

**Ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας
«DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ
ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»**

Η παρούσα Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου (εφεξής «Επιτροπή») της Εταιρείας «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» με το διακριτικό τίτλο «DIMAND Α.Ε.» (εφεξής «Εταιρεία») αφορά στην εταιρική χρήση 2022 και έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017 όπως αυτό τροποποιήθηκε από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020. Σκοπός της παρούσας είναι να παρουσιάσει μία συνοπτική αλλά συνολική εικόνα του έργου της Επιτροπής, κατά τη διάρκεια της εταιρικής χρήσης 2022.

1. Σκοπός και Αρμοδιότητες

Βασικός σκοπός της Επιτροπής Ελέγχου είναι η υποβοήθηση του Διοικητικού Συμβουλίου 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.

Οι αρμοδιότητες και η λειτουργία της Επιτροπής για την εκπλήρωση του σκοπού της περιγράφονται λεπτομερώς στον ισχύοντα Κανονισμό Λειτουργίας της, ο οποίος έχει αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας ([Κανονισμός Λειτουργίας Επιτροπής Ελέγχου](#)) σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

2. Σύνοψη

Η Επιτροπή Ελέγχου έχει συσταθεί κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 44 του Ν.4449/2017, όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.4706/2020 και ισχύει. Το είδος, η σύνθεση και η θητεία της Επιτροπής Ελέγχου ορίστηκε σύμφωνα με την από 09.06.2022 απόφαση της έκτακτης αυτόκλητης καθολικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας. Ειδικότερα, ορίστηκε επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου, αποτελούμενη από τρία (3) μέλη Δ.Σ., δύο (2) ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη και ένα (1) μη εκτελεστικό, σύμφωνα με τα κριτήρια του άρθρου 9 του ν. 4706/2020 και με θητεία ανάλογη με τη θητεία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, η οποία και διαρκεί μέχρι τη λήξη της θητείας του Διοικητικού Συμβουλίου (21.03.2025), με δυνατότητα να παραταθεί μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση, που θα συγκληθεί μετά τη λήξη αυτής. Ακολούθως, με την από 09.06.2022 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας, σε συνέχεια της ανωτέρω απόφασης της έκτακτης αυτόκλητης καθολικής Γενικής Συνέλευσης, ορίστηκαν τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου και με το από 09.06.2022 πρακτικό της Επιτροπής Ελέγχου αποφασίστηκε η συγκρότησή της σε σώμα και ο ορισμός του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους, κ. Νικόλαου Χαρίτου, ως Προέδρου αυτής. Σημειώνεται ότι η Επιτροπή Ελέγχου συνεστήθη ιδία πρωτοβουλία της Εταιρείας ήδη από την 14.2.2022 και έχει λειτουργήσει ως ανεξάρτητη επιτροπή έως την 22.03.2022, οπότε και μετετράπη σε επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου δυνάμει απόφασης της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Επομένως, η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας απαρτίζεται από τα κατωτέρω πρόσωπα:

Μέλη Επιτροπής	Ιδιότητα	Θέση στο Διοικητικό Συμβούλιο
Νικόλαος Χαρίτος του Παναγή	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Κωνσταντίνος Γόντικας του Σπυρίδωνος	Μέλος	Πρόεδρος, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Εμμανουήλ Πηλείδης του Αχιλλέα	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος

Κάθε μέλος της Επιτροπής πληροί τις προβλεπόμενες από το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο απαραίτητες προϋποθέσεις για την εκλογή του στην Επιτροπή.

Ειδικότερα, τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου διαθέτουν στο σύνολό τους επαρκή γνώση του τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία (Real Estate, Real Estate Holding and Development), ενώ η πλειοψηφία των μελών της Επιτροπής Ελέγχου είναι ανεξάρτητα από την Εταιρεία, κατά την έννοια των διατάξεων των παρ. 1 και 2 του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020.

Εκ των μελών της Επιτροπής, οι κ.κ. Νικόλαος Χαρίτος και Εμμανουήλ Πηλείδης διαθέτουν επαρκή γνώση στην ελεγκτική ή / και λογιστική και ο κος Νικόλαος Χαρίτος, ως ανεξάρτητος από την Εταιρεία, είναι το μέλος που θα παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής, που αφορούν στην έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Βιογραφικά σημειώματα των μελών της Επιτροπής έχουν αναρτηθεί στον ιστότοπο της Εταιρείας ([Βιογραφικά Μελών Δ.Σ.](#))

3. Συνεδριάσεις

Η Επιτροπή συνεδριάζει τουλάχιστον τέσσερις (4) φορές ανά έτος. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής αποφασίζει για τη συχνότητα και το χρονοδιάγραμμα των συναντήσεων. Οι εξωτερικοί ελεγκτές δικαιούνται να αιτηθούν συνάντηση με την Επιτροπή αν θεωρούν ότι αυτό είναι αναγκαίο.

Η Επιτροπή κατά τη διάρκεια του 2022 συνεδρίασε δεκαεπτά (17) φορές. Επίσης εντός του 2023 και μέχρι την έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων η Επιτροπή συνεδρίασε τέσσερις (4) φορές. Στις συνεδριάσεις της Επιτροπής συμμετείχε το σύνολο των μελών της και οι αποφάσεις της αποτυπώνονται στα σχετικά πρακτικά, τα οποία υπογράφονται από όλα τα μέλη της. Δεν υπήρξε διαφωνία επί κανενός θέματος.

Σημειώνεται ότι πέρα των συνεδριάσεων, τα μέλη της Επιτροπής βρίσκονται σε τακτική επαφή μεταξύ τους και συνεργάζονται στενά και συντονισμένα με την ανώτερη Διοίκηση της Εταιρείας, τον Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας, την εταιρεία «Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών Α.Ε.» (εφεξής «Deloitte»), η οποία ορίσθηκε με την από 07.09.2022 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας και τους ανεξάρτητους εκτιμητές.

4. Δραστηριότητες της Επιτροπής για τη χρήση 2022 μέχρι την έγκριση από το Διοικητικό

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Συμβούλιο των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η Επιτροπή κατά τις ανωτέρω συνεδριάσεις, ασχολήθηκε με θέματα αρμοδιότητας της και συγκεκριμένα:

A. Υποχρεωτικός έλεγχος / Διαδικασία Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

- Παρακολούθησε, εξέτασε και αξιολόγησε τη διαδικασία σύνταξης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης ως προς την ακρίβεια, πληρότητα και συνέπεια της. Συγκεκριμένα, επισκόπησε και αξιολόγησε τις ετήσιες και περιοδικές, εταιρικές και ενοποιημένες, χρηματοοικονομικές καταστάσεις και τις χρηματοοικονομικές εκθέσεις σύμφωνα με τα εφαρμοστέα λογιστικά πρότυπα, ως προς την ακρίβεια, πληρότητα και τη συνέπειά τους, πριν υποβληθούν στο Διοικητικό Συμβούλιο προς έγκριση και εισηγήθηκε προς το Διοικητικό Συμβούλιο την έγκρισή τους. Επίσης διακριβώθηκε η τήρηση των κανόνων δημοσιότητας αυτών, όπως επίσης και η δυνατότητα άμεσης, απρόσκοπτης και αδιάλειπτης πρόσβασης σε αυτές. Συμφώνως με τα ανωτέρω η Επιτροπή επιβεβαίωσε τη συμμόρφωση της Εταιρείας με τους σχετικούς νόμους και κανονισμούς, που διέπουν την έκδοση και τη γνωστοποίηση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
- Συνεργάστηκε με τα αρμόδια στελέχη της Γενικής Διεύθυνσης Διοικητικών και Οικονομικών Υπηρεσιών της Εταιρείας και τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές, προκειμένου να ενημερωθεί και να επιβεβαιώσει την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα των διαδικασιών κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων καθώς και οποιωνδήποτε άλλων χρηματοοικονομικών γνωστοποιήσεων που δημοσιοποιούνται.
- Ενημερώθηκε από τους εξωτερικούς ελεγκτές επί του ετήσιου προγράμματος του υποχρεωτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση 2021 πριν από την εφαρμογή του, και προέβη σε αξιολόγηση του, βεβαιώνοντας ότι αυτό θα καλύψει τα σημαντικότερα πεδία ελέγχου και συστήματα που άπτονται της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, λαμβάνοντας υπόψη τους κύριους τομείς επιχειρηματικού και χρηματοοικονομικού κινδύνου του Ομίλου.
- Ενημερώθηκε από τους ορκωτούς ελεγκτές ότι, από τον έλεγχο που πραγματοποίησαν για τη χρήση 2021, δεν εντόπισαν κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος ούτε υπήρξε κάποιο εύρημα που να έχει ουσιαστική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και στην ομαλή λειτουργία της Εταιρείας.
- Ενημερώθηκε από τους εξωτερικούς ελεγκτές επί του ετήσιου προγράμματος του υποχρεωτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση 2022 πριν από την εφαρμογή του, και προέβη σε αξιολόγηση του, βεβαιώνοντας ότι αυτό θα καλύψει τα σημαντικότερα πεδία ελέγχου και συστήματα που άπτονται της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, λαμβάνοντας υπόψη τους κύριους τομείς επιχειρηματικού και χρηματοοικονομικού κινδύνου του Ομίλου.
- Ενημερώθηκε από τους ορκωτούς ελεγκτές ότι, από τον έλεγχο που πραγματοποίησαν για τη

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

χρήση 2022, δεν εντόπισαν κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος ούτε υπήρξε κάποιο εύρημα που να έχει ουσιαστική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και στην ομαλή λειτουργία της Εταιρείας.

- Επιβεβαίωσε την ανεξαρτησία του τακτικού ελεγκτή, την αντικειμενικότητα και αποτελεσματικότητα της ελεγκτικής διαδικασίας, με βάση τις σχετικές επαγγελματικές και κανονιστικές απαιτήσεις. Ο τακτικός ελεγκτής στο πλαίσιο αυτό εκλήθη από την Επιτροπή, ενώπιον της οποίας επιβεβαίωσε την ανεξαρτησία του και την ανυπαρξία οιασδήποτε εξωγενούς κατευθύνσεως ή οδηγίας ή σύστασης κατά την άσκηση των καθηκόντων του. Η παρακολούθηση και διασφάλιση της πληρότητας, αντικειμενικότητας και αποτελεσματικότητας του ελέγχου εκ μέρους του τακτικού ελεγκτή, αποτελεί βασική προτεραιότητα της Επιτροπής.
- Ενημέρωσε το Διοικητικό Συμβούλιο για τα αποτελέσματα του εξωτερικού ελέγχου.

Σημειώνεται ότι στη χρήση 2022 και εντός της χρήσης 2023 μέχρι και την έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων η Επιτροπή Ελέγχου συναντήθηκε πέντε (5) φορές με τους εξωτερικούς ελεγκτές επιβλέποντας την διαδικασία του σχετικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

B. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου και Διαχείρισης Κινδύνων / Εσωτερικός έλεγχος

Η Επιτροπή:

- Παρακολούθησε και επιθεώρησε την ορθή λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα για την επαγγελματική εφαρμογή του εσωτερικού ελέγχου καθώς και το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο και αξιολόγησε το έργο, την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα της, χωρίς να παραβιάζει την ανεξαρτησία της.
- Ενημερώθηκε γραπτώς επί του ετήσιου ελεγκτικού προγράμματος έτους 2022 της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, τις αναθεωρήσεις του ετήσιου προγράμματος και του ετήσιου ελεγκτικού προγράμματος έτους 2023. Η Επιτροπή, πριν την εφαρμογή του προγράμματος, προχώρησε στην αξιολόγησή του λαμβάνοντας υπ' όψιν τους κύριους τομείς επιχειρηματικών και χρηματοοικονομικών κινδύνων καθώς και τα αποτελέσματα των προηγούμενων εσωτερικών ελέγχων και διατύπωσε τη γνώμη της.
- Έλαβε από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, επισκόπησε και αξιολόγησε τις τριμηνιαίες αναφορές δραστηριότητας της Μονάδας καθώς και τις εκθέσεις για τους διενεργούμενους ελέγχους βάσει του εγκεκριμένου ετήσιου ελεγκτικού προγράμματος. Περαιτέρω η Επιτροπή ενημέρωσε το Διοικητικό Συμβούλιο με το περιεχόμενο τους.
- Ενημερώθηκε από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου για την κατάσταση εξέλιξης των διορθωτικών ενεργειών διαπιστωμένων αδυναμιών προηγούμενων ελέγχων.
- Ενέκρινε το πρόγραμμα εργασιών της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης (εξωτερικός σύμβουλος - Grant Thornton) για τη χρήση 2022, αξιολόγησε και ενέκρινε τις αναφορές της και ενέκρινε το πρόγραμμα εργασιών για τη χρήση 2023. Περαιτέρω η Επιτροπή ενημέρωσε το Διοικητικό Συμβούλιο με το περιεχόμενο τους.
- Ενέκρινε το πρόγραμμα εργασιών της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων (εξωτερικός σύμβουλος - Grant Thornton) για τη χρήση 2022, αξιολόγησε και ενέκρινε τις εκθέσεις προόδου της Μονάδας καθώς και την κατάρτιση του μητρώου κινδύνων της Εταιρείας και ενέκρινε το πρόγραμμα

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

εργασιών για τη χρήση 2023. Περαιτέρω η Επιτροπή ενημέρωσε το Διοικητικό Συμβούλιο με το περιεχόμενο τους.

- Αξιολόγησε τους κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες της Εταιρείας κυρίως μέσω του προγραμματισμού του έργου των εσωτερικών και εξωτερικών ελέγχων.
- Εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο, υποβάλλοντας σχετική πρόταση, τον διορισμό της ελεγκτικής εταιρείας «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.» (εφεξής «ΕΥ») ως ανεξάρτητο αξιολογητή αναφορικά με την αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου βάσει των απαιτήσεων του Ν. 4706/2020. Περαιτέρω, η Επιτροπή υπέβαλε σχετική πρόταση στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για τον καθορισμό της αμοιβής της ΕΥ για την παροχή της ως άνω υπηρεσίας.
- Αξιολόγησε και εισηγήθηκε προς την Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων την τροποποίηση των όρων εργασίας του Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, σε συμφωνία με την Πολιτική Αποδοχών της Εταιρείας κατά το άρθρο 110 του Ν. 4548/2018, η οποία έχει εγκριθεί από την από 22.03.2022 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας.
- Ενημερώθηκε από τον ανεξάρτητο αξιολογητή ΕΥ σχετικά με την αξιολόγηση της επάρκειας και της αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και της σημαντικής θυματρικής της, Arcela, και ότι [δεν εντοπίστηκαν ουσιώδεις αδυναμίες].

Γ. Λοιπά θέματα

Η Επιτροπή Ελέγχου στο πλαίσιο του νόμου εταιρικής διακυβέρνησης 4706/2020:

- Ενέκρινε και εισηγήθηκε προς το Διοικητικό Συμβούλιο προς έγκριση του Κανονισμού Λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και του Εγχειριδίου Διαδικασιών Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου.
- Ενέκρινε και εισηγήθηκε προς το Διοικητικό Συμβούλιο προς έγκριση του Κανονισμού Λειτουργίας Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων, του Εγχειριδίου Διαδικασιών Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων και της Πολιτικής Διαχείρισης Κινδύνων.
- Ενέκρινε και εισηγήθηκε προς το Διοικητικό Συμβούλιο προς έγκριση του Κανονισμού Λειτουργίας Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης.

Η Επιτροπή αναγνωρίζει τη διαρκή και έγκαιρη ενημέρωση που λαμβάνουν τα μέλη της από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου σε κάθε συνεδρίαση της αναφορικά με την εκτέλεση των εσωτερικών ελέγχων, την πορεία και τα αποτελέσματα αυτών διασφαλίζοντας τη συμμόρφωση της Εταιρείας με τις απαιτούμενες διαδικασίες.

Συμφώνως με τα παραπάνω, η Επιτροπή διαπίστωσε την επαρκή και συνεχή ενημέρωση από τον εσωτερικό και εξωτερικό έλεγχο της Εταιρείας μέσω των επισημάνσεων και υποδείξεών τους, για την εξασφάλιση της εύρυθμης λειτουργίας της Εταιρείας.

Η συνεργασία της Επιτροπής με τη Διοίκηση της Εταιρείας, τον Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές ήταν απόλυτα ικανοποιητική και δεν δημιουργήθηκε πρόβλημα στη λειτουργία της. Η Επιτροπή κατά την άσκηση του έργου της, είχε και έχει απρόσκοπτη και πλήρη πρόσβαση σε όλες τις πληροφορίες που χρειάζεται, ενώ η Εταιρεία παρέχει στην Επιτροπή τις αναγκαίες υποδομές και χώρους για να επιτελέσει αποτελεσματικά τα καθήκοντά της.

5. Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης (ESG)

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σύμφωνα με το άρθρο 44 παρ. 1 περ. θ του Ν. 4449/2017, στην ετήσια έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου περιλαμβάνεται και περιγραφή της πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης που ακολουθεί η Εταιρεία.

Η Εταιρεία, με την από 24.03.2022 απόφαση του Δ.Σ., διαθέτει «Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης», η οποία συνοψίζει τη δέσμευσή της για υπεύθυνη διαχείριση των οικονομικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών επιδράσεων, που προκύπτουν από το σύνολο των δραστηριοτήτων της, προς τα ενδιαφερόμενα μέρη της, καθώς και ευρύτερα, προς την οικονομία, την κοινωνία και το φυσικό περιβάλλον, με σκοπό αφενός τη μείωση τυχόν αρνητικών επιπτώσεων (π.χ. εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου) και αφετέρου την αύξηση των θετικών επιδράσεων (π.χ. δημιουργία θέσεων εργασίας), στο πλαίσιο των Στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών.

Εντός του 2022 η Εταιρεία δημοσιοποίησε τον Απολογισμό Περιβάλλοντος Κοινωνίας και Δέσμευσης (ESG) για την περίοδο από 1.1.2021 έως 31.12.2021. Για την κατάρτιση του απολογισμού ελήφθησαν υπόψιν τα ακόλουθα πρότυπα και πλαίσια: Global Reporting Initiative (GRI) Κατευθυντήριες Οδηγίες: Βασική Έκδοση (Core Option), Sustainability Accounting Standards Board (SASB) για Ιδιοκτήτες Ακινήτων, Κατασκευαστές και Επενδυτικά Ιδρύματα, Χρηματιστήριο Αθηνών: Οδηγός Δημοσιοποίησης Πληροφοριών ESG 2022 και Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) Οδηγός Αναφοράς.

Ο πρώτος απολογισμός παρουσιάζει την προσέγγιση, τις δράσεις και τις επιδόσεις της Εταιρείας σε ένα ευρύ φάσμα μη χρηματοοικονομικών παραγόντων. Η βιώσιμη ανάπτυξη βρίσκεται στον πυρήνα του επιχειρηματικού μοντέλου της Εταιρείας καθώς η Διοίκηση επιδιώκει τη δημιουργία δίκαια κατανομημένης και μακροχρόνιας αξίας για την Εταιρεία, τους επιχειρηματικούς εταίρους και την κοινωνία στην οποία δραστηριοποιείται. Στόχος του απολογισμού αποτελεί η ανάδειξη του υπεύθυνου τρόπου με τον οποίο λειτουργεί η Εταιρεία στο ευρύτερο φάσμα του ESG, αυξάνοντας τη διαφάνεια και ενισχύοντας την εμπιστοσύνη των ενδιαφερομένων μερών όσον αφορά στη φιλοσοφία και στις ενέργειες της Εταιρείας.

Τέλος, επισημαίνεται πως τον Δεκέμβριο του 2022 οι μετοχές της Εταιρείας, οι οποίες είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών από τις 07.07.2022, συμπεριελήφθησαν στον δείκτη ATHEX ESG (ATHEX ESG Index), ο οποίος παρακολουθεί την χρηματιστηριακή απόδοση των εισηγμένων εταιρειών του Χ.Α. που υιοθετούν και προβάλλουν τις πρακτικές τους σε θέματα περιβάλλοντος, κοινωνίας και εταιρικής διακυβέρνησης (ESG).

Μαρούσι, 11.04.2023

Ο Πρόεδρος

Τα μέλη

Νικόλαος Χαρίτος

Εμμανουήλ Πηλείδης

Κωνσταντίνος Γόντικας

**Επεξηγηματική Έκθεση
Προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας
«DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ
ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»
σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 3556/2007**

Σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 3556/2007, οι εταιρείες των οποίων οι μετοχές είναι εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά στην Ελλάδα, εν προκειμένω στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών, υποχρεούνται να υποβάλουν επεξηγηματική έκθεση προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων τους με αναλυτικές πληροφορίες για συγκεκριμένα θέματα. Η παρούσα επεξηγηματική έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας περιέχει αναλυτικές πληροφορίες αναφορικά με τα ζητήματα αυτά.

A) Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήρχετο την 31 Δεκεμβρίου 2022 στο ποσό των €934.015 διαιρούμενο συνολικά σε 18.680.300 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,05 ευρώ εκάστη.

Οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες και διαπραγματεύονται στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Από κάθε μετοχή απορρέουν όλα τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που ορίζονται από το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας.

B) Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας.

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται όπως ορίζει ο Νόμος και δεν υφίστανται περιορισμοί στη μεταβίβασή τους από το Καταστατικό της.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με το από 23.06.2022 Ενημερωτικό Δελτίο στο πλαίσιο της Δημόσιας Προσφοράς μετοχών της Εταιρείας, οι μέτοχοι κ.κ. Ανδριόπουλος Δημήτριος, Παναγιωτίδης Παναγιώτης και Δήμτσας Νικόλαος-Ιωάννης δήλωσαν ότι για χρονικό διάστημα εκατόν ογδόντα (180) ημερολογιακών ημερών από τη ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των Μετοχών (6.7.2022), ήτοι έως την 2.1.2023, δεν θα προβούν, ατομικά ή από κοινού, άμεσα ή έμμεσα, σε οποιαδήποτε διάθεση, πώληση ή ενεχυρίαση 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).

Βλέπετε επίσης κατωτέρω σημείο ΣΤ.

Γ) Οι σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 9 έως 11 του Ν. 3556/2007.

Παρατίθεται πίνακας των μετόχων οι οποίοι κατείχαν την 31 Δεκεμβρίου 2022 ποσοστό άνω του 5%:

Ονοματεπώνυμο / Επωνυμία	Αρ. Μετοχών	%
Ανδριόπουλος Δημήτριος	10.073.631	53,926%
Παναγιώτης Παναγιωτίδης	1.185.345	6,345%
LATSCO HELLENIC HOLDINGS S.A R.L.	1.000.000	5,353%

Δ) Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου και περιγραφή των σχετικών δικαιωμάτων.

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας οι οποίες να παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου στους κατόχους τους.

Ε) Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

Δεν προβλέπονται στο Καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.

ΣΤ) Συμφωνίες μεταξύ μετόχων οι οποίες είναι γνωστές στην Εταιρεία και συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή περιορισμούς στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου.

Δεν έχουν περιέλθει σε γνώση της Εταιρείας συμφωνίες μετόχων που να συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών της ή περιορισμούς στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.

Ζ) Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τροποποίησης του καταστατικού

Οι κανόνες που προβλέπει το καταστατικό της Εταιρείας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και για την τροποποίηση του Καταστατικού της Εταιρείας δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Ν. 4548/2018, όπως τροποποιηθείς ισχύει.

Η) Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών του για την έκδοση νέων μετοχών ή για την αγορά ιδίων μετοχών

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν έχει αρμοδιότητα για την έκδοση νέων μετοχών ή για την αγορά ιδίων μετοχών.

Δεν εκκρεμεί απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας για έκδοση νέων μετοχών.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, μετά από έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, η Εταιρεία με ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να αποκτήσει, μέσω του Χρηματιστηρίου Αθηνών, δικές της μετοχές με την προϋπόθεση ότι η ονομαστική αξία των μετοχών που αποκτώνται, συμπεριλαμβανομένων των μετοχών που είχε αποκτήσει η Εταιρεία προηγουμένως και διατηρεί, δεν υπερβαίνει το 10% του καταβεβλημένου μετοχικού της κεφαλαίου.

Η Τακτική Γενική Συνέλευση της 07.09.2022 έλαβε απόφαση για την απόκτηση από την Εταιρεία έως εκατόν πενήντα χιλιάδων (150.000) ιδίων μετοχών (κοινών ονομαστικών μετά ψήφου), σύμφωνα με τις παραγράφους 1 και 3 του άρθρου 49 του Ν. 4548/2018, με κατώτατο όριο της αξίας απόκτησης 10,00 ευρώ ανά μετοχή και ανώτατο όριο της αξίας απόκτησης 17,50 ευρώ ανά μετοχή, και τη δωρεάν διάθεση των μετοχών αυτών σε μέλη του διοικητικού συμβουλίου και/ή στο προσωπικό της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων ελευθέρων επαγγελματιών ή αυτοαπασχολούμενων οι οποίοι παρέχουν υπηρεσίες αποκλειστικά στην Εταιρεία σε συνεχή βάση και των οποίων τις ασφαλιστικές εισφορές καταβάλλει η Εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 114 του Ν. 4548/2018. Οι μετοχές θα διατεθούν δωρεάν στους δικαιούχους με υποχρέωση διακράτησης έξι (6) μηνών. Η απόκτηση και η διάθεση των ιδίων μετοχών στους δικαιούχους θα πραγματοποιηθεί μέχρι την 30.06.2023, εφάπαξ, διάστημα το οποίο συνιστά τη διάρκεια για την οποία χορηγείται η έγκριση της απόκτησης των ιδίων μετοχών σύμφωνα με το άρθρο 49 παρ. 1 του Ν. 4548/2018. Η εν λόγω δωρεάν διάθεση θεωρείται οικειοθελής παροχή, που καταβάλλεται από ελευθεριότητα της Εταιρείας, με την επιφύλαξη του δικαιώματός της να την ανακαλέσει, τροποποιήσει ή καταργήσει οποτεδήποτε και/ή να μην την επαναλάβει στο μέλλον, χωρίς ωστόσο να τίγονται από την άσκηση του δικαιώματος ανάκλησης της Εταιρείας κεκτημένα δικαιώματα. Περαιτέρω η Γενική Συνέλευση εξουσιοδότησε το Διοικητικό Συμβούλιο όπως καθορίσει τους δικαιούχους και/ή τις κατηγορίες τους, τους όρους και τα κριτήρια διάθεσης, τη διαδικασία διάθεσης, και οποιονδήποτε άλλον σχετικό όρο για την υλοποίηση των ανωτέρω, καθώς και να προβεί σε κάθε απαιτούμενη ενέργεια για την υλοποίηση της απόκτησης ιδίων μετοχών και της δωρεάν διάθεσής τους κατά τα ανωτέρω.

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

Δεν έχει συνάψει η Εταιρεία τέτοια συμφωνία.

Ι) Κάθε συμφωνία που η Εταιρεία έχει συνάψει με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησής τους εξαιτίας της δημόσιας πρότασης.

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

Μαρούσι, 11.04.2023

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ και
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ

Το Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Δημήτριος Ανδριόπουλος

Νικόλαος-Ιωάννης Δήμητσας

Εμμανουήλ Πηλείδης

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

		Όμιλος		Εταιρεία	
	Σημ.	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	96.999.127	50.320.000	895.000	732.500
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	8	656.838	687.332	583.827	625.181
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	9	9.009	7.375	9.009	7.375
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	10	-	-	101.676.335	59.243.990
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	10	-	-	7.179.944	3.857.446
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	11	37.302.366	37.475.314	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	12	424.664	839.505	424.583	839.505
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	13	2.703.292	688.525	24.182.209	18.694.545
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		138.095.296	90.018.051	134.950.907	84.000.542
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	13	34.328.626	6.052.434	6.387.491	4.094.091
Αποθέματα	14	-	977.109	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15	9.999.652	19.396.863	2.005.558	2.134.234
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		44.328.278	26.426.406	8.393.049	6.228.325
Σύνολο ενεργητικού		182.423.574	116.444.457	143.343.956	90.228.867
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	16	934.015	607.110	934.015	607.110
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	16	92.158.255	-	92.158.255	-
Λοιπά αποθεματικά	17	2.800.395	2.800.395	42.444.230	45.511.885
Αποτελέσματα εις νέον		26.536.372	34.334.859	(4.152.533)	(1.456.864)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		122.429.037	37.742.364	131.383.967	44.662.131
Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανεισμός	18	19.964.421	18.602.495	474.571	18.602.495
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	12	3.524.109	2.138.139	-	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	19	228.987	197.125	228.618	197.125
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	164.878	35.501	-	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		23.882.395	20.973.260	703.189	18.799.620
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	10.306.996	17.221.710	4.966.585	2.885.671
Δανεισμός	18	25.803.424	40.504.286	6.290.215	23.881.445
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		1.722	2.837	-	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		36.112.142	57.728.833	11.256.800	26.767.116
Σύνολο υποχρεώσεων		59.994.537	78.702.093	11.959.989	45.566.736
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		182.423.574	116.444.457	143.343.956	90.228.867

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 77 – 180 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

		Όμιλος		Εταιρεία	
	Σημ.	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Κύκλος εργασιών	21	10.621.314	6.863.580	10.140.695	8.063.420
Κόστος πωληθέντων	22	(7.902.759)	(4.525.143)	(7.077.622)	(5.491.211)
Μικτό κέρδος/(ζημιά)		2.718.555	2.338.437	3.063.074	2.572.209
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	24	759.782	360.920	784.080	320.517
Καθαρό Κέρδος/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	7	8.344.098	1.913.459	(159.047)	(5.913)
Έξοδα διάθεσης	22	(1.814.595)	(1.034.992)	(1.942.896)	(1.093.315)
Έξοδα διοίκησης	22	(5.342.402)	(4.084.886)	(3.007.537)	(1.687.185)
Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων - καθαρό ποσό	22	(70.005)	95.063	(31.576)	3.737
Λοιπά κέρδη/(ζημιές) καθαρά	25	2.458.763	6.442.620	3.093.371	401.921
Λειτουργικά Κέρδη/(Ζημιές)		7.054.196	6.030.621	1.799.470	511.971
Χρηματοοικονομικά έσοδα	26	23.262	16.597	7.400.576	1.569.352
Χρηματοοικονομικά έξοδα	26	(12.006.391)	(4.334.805)	(11.489.645)	(5.476.547)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά		(11.983.129)	(4.318.208)	(4.089.069)	(3.907.195)
Μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	11	(217.943)	3.867.745	-	-
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων		(5.146.876)	5.580.158	(2.289.599)	(3.395.224)
Φόρος εισοδήματος	27	(2.658.515)	(272.081)	(412.975)	636.603
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		(7.805.391)	5.308.077	(2.702.574)	(2.758.622)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:					
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων - προ φόρων	10	-	-	(3.067.655)	9.900.632
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) - προ φόρων	19	8.851	7.114	8.851	7.114
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) - φόρος εισοδήματος	12	(1.947)	(2.889)	(1.947)	(2.889)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης, μετά φόρων		6.904	4.225	(3.060.751)	9.904.857
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		(7.798.487)	5.312.302	(5.763.325)	7.146.236
Κέρδη/(Ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή-σε ευρώ	28	(0,51)	0,44		

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 77 – 180 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Όμιλος				
	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
1 Ιανουαρίου 2021	607.110		2.800.395	29.022.557	32.430.062
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	5.308.077	5.308.077
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	4.225	4.225
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	5.312.302	5.312.302
31 Δεκεμβρίου 2021	607.110	-	2.800.395	34.334.859	37.742.364
1 Ιανουαρίου 2022	607.110	-	2.800.395	34.334.859	37.742.364
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	(7.805.391)	(7.805.391)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	6.904	6.904
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	(7.798.487)	(7.798.487)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	326.905	97.693.141	-	-	98.020.046
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	(5.534.886)	-	-	(5.534.886)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	326.905	92.158.255	-	-	92.485.160
31 Δεκεμβρίου 2022	934.015	92.158.255	2.800.395	26.536.372	122.429.037

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 77 – 180 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Εταιρεία				
	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
1 Ιανουαρίου 2021	607.110	-	35.611.253	1.297.532	37.515.895
Καθαρές ζημιές χρήσης	-	-	-	(2.758.622)	(2.758.622)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	9.900.632	4.225	9.904.857
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	9.900.632	(2.754.397)	7.146.236
31 Δεκεμβρίου 2021	607.110	-	45.511.885	(1.456.864)	44.662.131
1 Ιανουαρίου 2022	607.110	-	45.511.885	(1.456.864)	44.662.131
Καθαρές ζημιές χρήσης	-	-	-	(2.702.574)	(2.702.574)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	(3.067.655)	6.904	(3.060.751)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	(3.067.655)	(2.695.670)	(5.763.325)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	326.905	97.693.141	-	-	98.020.046
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	(5.534.886)	-	-	(5.534.886)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	326.905	92.158.255	-	-	92.485.160
31 Δεκεμβρίου 2022	934.015	92.158.255	42.444.230	(4.152.533)	131.383.967

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 77 – 180 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Σημ.	Όμιλος	
		1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων			
Προσαρμογές για :		(5.146.876)	5.580.158
Καθαρό (Κέρδος) / Ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	7	(8.344.098)	(1.913.458)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	22	265.133	213.013
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	22	3.190	3.302
(Κέρδος)/Ζημιά από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (επενδύσεις σε θυγατρικές/συγγενείς/ κοινοπραξίες)		-	-
(Κέρδος)/Ζημιά από πώληση επενδύσεων σε θυγατρικές/συγγενείς/ κοινοπραξίες	25	(2.493.529)	(6.528.008)
Μερίδιο (κέρδους)/ζημιάς από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	11	217.943	(3.867.745)
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα - καθαρά	26	11.983.129	4.318.208
(Κέρδος) / Ζημιά από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις	25	36.484	-
Λοιπά (κέρδη)/ζημιές - καθαρά	25	(1.719)	85.388
		(3.480.343)	(2.109.142)
Μεταβολές στο Κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / μείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων		(4.175.015)	(898.723)
(Αύξηση) / μείωση αποθεμάτων		977.109	(182.109)
Αύξηση / (μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		549.597	5.925.059
Αύξηση / (μείωση) προβλέψεων		31.494	28.200
		(2.616.815)	4.872.427
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(6.097.158)	2.763.285
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		(12.257.443)	(887.538)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(2.911)	(5.480)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(18.357.512)	1.870.267
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Πληρωμές για απόκτηση/ίδρυση/αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών επιχειρήσεων, συγγενών επιχειρήσεων και κοινοπραξιών, καθαρές από ταμειακά διαθέσιμα που αποκτήθηκαν	11	(12.956.028)	(4.422.710)
Επιστροφή κεφαλαίου	11	4.377.230	4.355.000
Πληρωμές για αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(40.756)	(261.634)
Πληρωμές για αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων		(4.824)	(17.811)
Πληρωμές για αγορές επενδυτικών ακινήτων, προσθήκες σε υφιστάμενα επενδυτικά ακίνητα και σχετικές με επενδυτικά ακίνητα		(62.557.463)	(57.981.068)
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων		1.050.000	-
Εισπράξεις/(Επιστροφές προκαταβολών) από πωλήσεις επενδύσεων σε θυγατρικές επιχειρήσεις, συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, καθαρό από ταμειακά διαθέσιμα που πουλήθηκαν		(4.992.643)	20.578.331
Τόκοι που εισπράχθηκαν		76	263
Τόκοι που εισπράχθηκαν από δάνεια / υπεκμισθώσεις σε συνδεδεμένα μέρη		15.006	16.327
Μερίσματα που εισπράχθηκαν	11	4.920.500	4.680.000
Δάνεια χορηγηθέντα σε συνδεδεμένα μέρη	31	(210.000)	-
Εισπράξεις κεφαλαίου υπεκμισθώσεων		31.047	45.515
Εισπράξεις δανείων χορηγηθέντων σε συνδεδεμένα μέρη	31	200.000	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(70.167.855)	(33.007.787)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	16	98.020.046	-
Πληρωμές για έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	16	(5.534.886)	-
Αποπληρωμή δανεισμού		(2.350.000)	(2.950.000)
Δάνεια αναληφθέντα		29.257.000	34.532.341
Αποπληρωμή δανεισμού σε συνδεδεμένα μέρη	31	(39.997.265)	-
Δάνεια αναληφθέντα από συνδεδεμένα μέρη		-	12.328.500
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων		(266.739)	(184.944)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		79.128.156	43.725.897
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(9.397.211)	12.588.377
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		19.396.863	6.808.486
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης		9.999.652	19.396.863

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 77 – 180 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημ.	Εταιρεία	
	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων		
Προσαρμογές για :	(2.289.599)	(3.395.224)
Καθαρό (Κέρδος) / Ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	7 159.047	5.913
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	22 249.183	201.207
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	22 3.190	3.302
(Κέρδος)/Ζημιά από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (επενδύσεις σε θυγατρικές/συγγενείς/ κοινοπραξίες)	25 (3.061.498)	(319.116)
(Κέρδος)/Ζημιά από πώληση επενδύσεων σε θυγατρικές/συγγενείς/ κοινοπραξίες	11 -	(5.239)
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα - καθαρά	26 4.089.069	3.907.195
(Κέρδος) / Ζημιά από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις	25 (30.178)	(77.520)
Λοιπά (κέρδη)/ζημιές - καθαρά	25 (1.695)	(46)
	(882.482)	320.471
Μεταβολές στο Κεφάλαιο κίνησης		
(Αύξηση) / μείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων	(2.145.891)	(213.960)
Αύξηση / (μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	1.026.140	476.624
Αύξηση / (μείωση) προβλέψεων	31.494	28.200
	(1.088.257)	290.864
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	(1.970.739)	611.335
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα	(11.462.189)	(427.086)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	(13.432.927)	184.250
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Πληρωμές για απόκτηση/ίδρυση/αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών επιχειρήσεων, συγγενών επιχειρήσεων και κοινοπραξιών, καθαρές από ταμειακά διαθέσιμα που αποκτήθηκαν	(45.160.000)	(159.500)
Επιστροφή κεφαλαίου	740.000	-
Πληρωμές για αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(34.065)	(49.948)
Πληρωμές για αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	(4.824)	(9.942)
Πληρωμές για αγορές επενδυτικών ακινήτων, προσθήκες σε υφιστάμενα επενδυτικά ακίνητα και σχετικές με επενδυτικά ακίνητα	(321.547)	(308.413)
Εισπράξεις/(Επιστροφές προκαταβολών) από πωλήσεις επενδύσεων σε θυγατρικές επιχειρήσεις, συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, καθαρό από ταμειακά διαθέσιμα που πουλήθηκαν	-	50.000
Τόκοι που εισπράχθηκαν	1.703.244	218
Τόκοι που εισπράχθηκαν από δάνεια / υπεκμισθώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	34.470	31.939
Δάνεια χορηγηθέντα σε συνδεδεμένα μέρη	31 (2.660.000)	(12.610.500)
Εισπράξεις κεφαλαίου υπεκμισθώσεων	75.193	88.580
Εισπράξεις δανείων χορηγηθέντων σε συνδεδεμένα μέρη	31 2.392.000	150.000
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(43.235.530)	(12.817.566)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	16 98.020.046	-
Πληρωμές για έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	16 (5.534.886)	-
Αποπληρωμή δανεισμού	(2.350.000)	(1.750.000)
Δάνεια αναληφθέντα	18 6.600.000	1.750.000
Αποπληρωμή δανεισμού σε συνδεδεμένα μέρη	31 (39.997.265)	-
Δάνεια αναληφθέντα από συνδεδεμένα μέρη	-	12.328.500
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων	(198.113)	(173.173)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	56.539.781	12.155.327
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(128.675)	(477.989)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	2.134.234	2.612.223
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	2.005.558	2.134.234

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 77 – 180 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

1. Γενικές πληροφορίες για τον Όμιλο και την Εταιρεία

Η μητρική εταιρεία «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» (στο εξής αναφερόμενη ως «Εταιρεία» ή «DIMAND Α.Ε.») με διακριτικό τίτλο DIMAND Α.Ε., που εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου, έχει ως κύριο αντικείμενό της την πραγματοποίηση επενδύσεων σε ακίνητα, την αγορά, την πώληση, την μίσθωση και την εκμίσθωση ακινήτων με σκοπό την αξιοποίηση τους. Επίσης, την καθ' οιονδήποτε τρόπο διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων της Εταιρείας ή τρίτων, την παροχή υπηρεσιών στον τομέα ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων μέσω εκπόνησης μελετών, ερευνών και επιχειρηματικών σχεδίων αξιοποίησης ακινήτων. Τέλος, την εκμετάλλευση πάσης φύσεως οικοδομικών έργων είτε δημοσίων είτε ιδιωτικών, την ανέγερση οικοδομών πάσης φύσεως και χρήσεως επί οικοπέδων της Εταιρείας ή τρίτων, προς το σκοπό της πωλήσεως αυτών ολικώς ή τμηματικώς ή της εκμεταλλεύσεως τους και γενικά την άσκηση κτηματικών επιχειρήσεων. Η Εταιρεία έχει τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 004854501000. Η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται σε πενήντα έτη. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Νερατζιωτίσσης 115 Τ.Κ 15124, Μαρούσι, Ελλάδα. Η Εταιρεία και οι θυγατρικές εταιρείες που ενοποιούνται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης από την Εταιρεία αποτελούν τον Όμιλο (στο εξής αναφερόμενος ως «Όμιλος»).

Για την δομή του Ομίλου, καθώς και τις συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες και σε κοινοπραξίες, βλέπετε σχετικά τις σημειώσεις 10 και 11.

Την 31 Δεκεμβρίου 2022, ο Όμιλος και η Εταιρεία απασχολούσαν στο εργατικό δυναμικό τους 64 εργαζόμενους και 56 εργαζόμενους αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2021: Ο Όμιλος απασχολούσε 63 και η Εταιρεία 55). Να σημειωθεί πως μόνο η μητρική Εταιρεία (56 εργαζόμενους), η θυγατρική Arcela Investments Ltd (3 εργαζόμενους) και η θυγατρική Bridged – Τ Ε.Π.Ε (5 εργαζόμενους) απασχολούσαν προσωπικό κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022, καθώς οι υπόλοιπες εταιρείες που αναπτύσσουν τα ακίνητα και οι εταιρείες συμμετοχών αυτών δεν διατηρούν εργατικό δυναμικό.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τριετία θητεία, η οποία λήγει την 21 Μαρτίου 2025 και δύναται να παραταθεί αυτόματα μέχρι τη λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας δύναται να συνέλθει η αμέσως επόμενη τακτική γενική συνέλευση. Κατά την εκλογή από τη Γενική Συνέλευση των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου διαπιστώθηκε η πληρότητα των κριτηρίων ανεξαρτησίας αυτών σε σχέση με την Εταιρεία. Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου έχει ως εξής:

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ονοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ. / Ιδιότητα
Γόντικας Κωνσταντίνος	Πρόεδρος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ανδριόπουλος Δημήτριος	Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
Δήμτσας Νικόλαος – Ιωάννης	Εκτελεστικό Μέλος
Δαγτζή-Γιαννακάκη Δέσποινα	Εκτελεστικό Μέλος
Αναστασόπουλος Μιχαήλ	Εκτελεστικό Μέλος
Ίτσιου Όλγα	Εκτελεστικό Μέλος
Πηλείδης Εμμανουήλ (Μάνος)	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Αντωνάκου Παναγιώτα (Πέγκυ)	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Χαρίτος Νικόλαος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Με την από 19.12.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου πραγματοποιήθηκε η αποδοχή της παραίτησης της κας Ιωαννίδου Μαρίας που διετέλεσε ως Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ της Εταιρείας.

Οι παρούσες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την 31 Δεκεμβρίου 2022, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 11.04.2023, είναι αναρτημένες μαζί με την έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή και την ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στη διαδικτυακή διεύθυνση <https://dimand.gr/> και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι λογιστικές πολιτικές είναι συνεπείς με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν την προηγούμενη χρήση.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα και τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες και κοινοπραξίες, οι οποίες αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Δεδομένου ότι το κεφάλαιο κίνησης του Ομίλου είναι θετικό, ήτοι το κυκλοφορούν ενεργητικό υπερβαίνει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις κατά ποσό €8.216.136, η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας θεωρεί ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία διαθέτουν επαρκείς πόρους για να συνεχίσουν την οικονομική τους δραστηριότητα για τους δώδεκα μήνες που έπονται από την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Επομένως οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας που καλύπτουν την χρήση από την 1η Ιανουαρίου 2022 έως την 31 Δεκεμβρίου 2022, έχουν συνταχθεί με βάση την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απεικονίζονται σε ευρώ, εκτός αν ρητά αναφέρεται διαφορετικά.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

των λογιστικών αρχών. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναφέρονται στη σημείωση 6.

A. Ενεργειακή κρίση, κόστος κατασκευής και γεωπολιτικές εξελίξεις

Η Διοίκηση αφού εξέτασε τα τρέχοντα οικονομικά στοιχεία της Εταιρείας και του Ομίλου καθώς και τις μελλοντικές υποχρεώσεις, συμφωνίες και προοπτικές, λαμβάνοντας υπ' όψιν τις άμεσες χρηματοοικονομικές επιπτώσεις της εισβολής της Ρωσίας στην Ουκρανία αλλά και την επίδραση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος, εκτιμά ότι οι προοπτικές της Εταιρείας και του Ομίλου είναι θετικές και ότι η Εταιρεία και ο Όμιλος έχουν την δυνατότητα να συνεχίσουν απρόσκοπτα τη δραστηριότητά τους σύμφωνα με το επιχειρηματικό τους σχέδιο. Ως αποτέλεσμα, οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας και του Ομίλου. Η επαναφορά της οικονομικής δραστηριότητας και η σταδιακή έξοδος από την οικονομική κρίση που προκάλεσε η πανδημία COVID-19, καθώς και οι εξελίξεις λόγω του πολέμου στην Ουκρανία, σε παγκόσμιο επίπεδο, συντέλεσαν σε καθυστερήσεις στην εφοδιαστική αλυσίδα, όσο και στην αύξηση του κόστους κατασκευής. Η αύξηση του κόστους κατασκευής ενισχύθηκε περαιτέρω από την αύξηση του κόστους των πρώτων υλών και της ενέργειας. Τυχόν αύξηση του κόστους κατασκευής των έργων που αναπτύσσονται από τον Όμιλο, δύναται να επηρεάσουν μελλοντικά δυσμενώς τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου, στο βαθμό που τα αυξημένα κόστη δεν έχουν απορροφηθεί πλήρως μέσω αντίστοιχης αύξησης των μισθωτηρίων των επενδυτικών εταιρειών.

Ειδικότερα, αν και ο πόλεμος και το δυσμενές μακροοικονομικό περιβάλλον επηρέασε και συνεχίζει αν και σε μειούμενο βαθμό να επηρεάζει δυσμενώς την εγχώρια και διεθνή οικονομία, και εμμέσως τον κλάδο των ακινήτων, η επίδρασή τους στην δραστηριότητα του Ομίλου και της Εταιρείας δεν είναι ουσιώδης για τους ακόλουθους λόγους:

- Η εγχώρια αγορά ακινήτων, στις κατηγορίες ακινήτων όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος, επέδειξε αμυντικά χαρακτηριστικά, καθώς σε πολλές περιπτώσεις, λόγω των υψηλών προδιαγραφών και της περιορισμένης προσφοράς κτιρίων υψηλών ενεργειακών προδιαγραφών και του αυξανόμενου πληθωρισμού, παρατηρήθηκαν ανατιμήσεις στις αγοραίες αξίες τέτοιου είδους ακινήτων και των σχετικών μισθώσεων, οι οποίες αντιστάθμισαν τις όποιες αρνητικές επιδράσεις λόγω αύξησης του κόστους κατασκευής.
- Ο Όμιλος εντός της περιόδου συνέχισε απρόσκοπτα το επενδυτικό του πρόγραμμα και υλοποίησε τα έργα και τις συμφωνίες που είχε προγραμματίσει. Παράλληλα πραγματοποίησε νέες εμπορικές συμφωνίες με υψηλού κύρους αντισυμβαλλόμενους οι οποίες περιορίζουν τους επιχειρηματικούς κινδύνους και θωρακίζουν την μελλοντική του πορεία.
- Ο Όμιλος έχει συνάψει μακροχρόνιες συμφωνίες χρηματοδότησης καθώς και επιχειρηματικές συνεργασίες οι οποίες εξασφαλίζουν τη διαθεσιμότητα κεφαλαίων για την ολοκλήρωση των αναληφθέντων έργων και επενδύσεων και τη πραγματοποίησή νέων.
- Η τάση μετάβασης της οικονομικής δραστηριότητας σε ένα μοντέλο λειτουργίας που υποστηρίζει τη βιώσιμη ανάπτυξη – τάση που ενισχύθηκε με την εμφάνιση της πανδημίας COVID-19 - φαίνεται να

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ευνοεί τη ζήτηση για ακίνητα με τα χαρακτηριστικά των ακινήτων που αναπτύσσει ο Όμιλος, δηλαδή ακίνητα υψηλών προδιαγραφών ή/και για βιοκλιματικά κτίρια, σε ελκυστικά σημεία, ιδίως όσον αφορά στους χώρους γραφείων καθώς και των ανοικτού τύπου εμπορικών κέντρων και των εμπορευματικών κέντρων (logistics).

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων.

3. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά την διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα. Κανένα από αυτά τα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες δεν είχε ή δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

4. Λογιστικές πολιτικές

4.1 Ενοποίηση θυγατρικών επιχειρήσεων

α) Θυγατρικές

Θυγατρικές είναι όλες οι επιχειρήσεις στις οποίες ο Όμιλος ασκεί έλεγχο. Ο Όμιλος ασκεί έλεγχο σε μια επιχείρηση όταν ο Όμιλος εκτίθεται ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή του στην επιχείρηση και έχει την ικανότητα να επηρεάζει αυτές τις αποδόσεις μέσω της δύναμης που ασκεί στην επιχείρηση. Οι θυγατρικές εταιρείες ενοποιούνται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος επ' αυτών από τον Όμιλο και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που δεν υφίσταται τέτοιος έλεγχος.

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

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Τα έξοδα που σχετίζονται με την εξαγορά καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

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

Διεταιρικές συναλλαγές, υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της που χρησιμοποιούνται για την κατάρτιση των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, καταρτίζονται με την ίδια ημερομηνία αναφοράς. Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται από τις θυγατρικές έχουν προσαρμοστεί, όπου κρίθηκε αναγκαίο, ώστε να εναρμονιστούν με εκείνες που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Στις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις η Εταιρεία αποτιμά τις συμμετοχές της σε θυγατρικές εταιρείες στην εύλογη αξία βάσει του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», όπως ορίζεται στο ΔΛΠ 27. Συγκεκριμένα, με βάση το ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία επιμετρά τις επενδύσεις στις θυγατρικές εταιρείες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, εκτός από τις επενδύσεις, για τις οποίες η Εταιρεία επέλεξε αμετάκλητα να τις επιμετρά στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων (βλέπετε σχετικά σημείωση 4.8). Η εύλογη αξία των θυγατρικών εταιρειών προσδιορίζεται με την χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται στα δεδομένα της αγοράς αλλά και της οικονομικής κατάστασης των θυγατρικών κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών τους καταστάσεων.

β) Μεταβολές στα ποσοστά ιδιοκτησίας χωρίς απώλεια ελέγχου

Οι συναλλαγές με τους μετόχους της μειοψηφίας που δεν οδηγούν σε απώλεια ελέγχου από τον Όμιλο θεωρούνται λογιστικά ως συναλλαγές με τους μετόχους. Η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας του τιμήματος που καταβλήθηκε και του αποκτηθέντος σχετικού μεριδίου της λογιστικής αξίας των ιδίων κεφαλαίων της θυγατρικής καταχωρείται στα ίδια κεφάλαια. Κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από την πώληση στους μετόχους της μειοψηφίας καταχωρούνται επίσης στα ίδια κεφάλαια.

γ) Πωλήσεις θυγατρικών

Όταν ο Όμιλος παύσει να έχει έλεγχο, το εναπομένον ποσοστό συμμετοχής επιμετράται εκ νέου στην εύλογη αξία του, ενώ τυχόν διαφορές που προκύπτουν σε σχέση με την τρέχουσα αξία καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Κατόπιν, το περιουσιακό αυτό στοιχείο αναγνωρίζεται ως συγγενής επιχείρηση, κοινοπραξία ή χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ενεργητικού στην εύλογη αυτή αξία.

4.2 Επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο

Επιχειρηματικό σχήμα υπό κοινό έλεγχο είναι ένα σχήμα στο οποίο δύο ή περισσότερα μέρη έχουν κοινό έλεγχο. Από κοινού έλεγχος είναι ο συμβατικός επιμερισμός του ελέγχου ενός σχήματος, ο οποίος υπάρχει μόνο όταν οι αποφάσεις σχετικά με τις συναφείς δραστηριότητες απαιτούν την ομόφωνη

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

συγκατάθεση των μερών στα οποία επιμερίζεται ο έλεγχος. Οι συμμετοχές σε επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο κατηγοριοποιούνται είτε ως κοινοπραξίες, όταν τα μέρη που ασκούν από κοινού έλεγχο έχουν δικαίωμα επί των καθαρών περιουσιακών στοιχείων του σχήματος, είτε ως από κοινού δραστηριότητες, όταν δύο ή περισσότερα μέρη έχουν δικαιώματα επί των περιουσιακών στοιχείων και ευθύνες για τις υποχρεώσεις του σχήματος.

Ο Όμιλος εξετάζει τους συμβατικούς όρους των επιχειρηματικών σχημάτων υπό κοινό έλεγχο, στα οποία συμμετέχει, προκειμένου να καθορίσει αν αποτελούν κοινοπραξίες ή από κοινού δραστηριότητες. Τα επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο στα οποία συμμετέχει ο Όμιλος αποτελούν κοινοπραξίες.

Οι κοινοπραξίες λογιστικοποιούνται βάσει της μεθόδου της καθαρής θέσης. Σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, οι επενδύσεις σε κοινοπραξίες αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσεως, το οποίο μεταγενέστερα αυξάνεται ή μειώνεται με την αναγνώριση του μεριδίου του Ομίλου στα κέρδη ή τις ζημιές των κοινοπραξιών και τις μεταβολές στα λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά την εξαγορά. Στην περίπτωση που το μερίδιο του Ομίλου επί των ζημιών των κοινοπραξιών υπερβεί την αξία της επένδυσης (η οποία συμπεριλαμβάνει και οποιαδήποτε μακροπρόθεσμη επένδυση που στην ουσία αποτελεί μέρος της καθαρής επένδυσης του Ομίλου στις κοινοπραξίες), δεν αναγνωρίζονται επιπλέον ζημιές, εκτός εάν έχουν γίνει πληρωμές ή έχουν αναληφθεί περαιτέρω δεσμεύσεις για λογαριασμό των κοινοπραξιών.

Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ του Ομίλου και των κοινοπραξιών απαλείφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου στις κοινοπραξίες. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται, εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου. Οι λογιστικές αρχές των κοινοπραξιών έχουν τροποποιηθεί, όπου ήταν απαραίτητο, ώστε να είναι ομοιόμορφες με αυτές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Στις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις οι επενδύσεις σε κοινοπραξίες επιμετρούνται στην εύλογη αξία βάσει του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», όπως ορίζεται στο ΔΛΠ 27. Συγκεκριμένα, με βάση το ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία επιμετρά τις επενδύσεις σε κοινοπραξίες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, εκτός από την επενδύσεις, για τις οποίες η Εταιρεία επέλεξε αμετάκλητα να τις επιμετρά στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων (βλέπετε σχετικά σημείωση 4.8). Η εύλογη αξία των κοινοπραξιών προσδιορίζεται με την χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται στα δεδομένα της αγοράς αλλά και της οικονομικής κατάστασης των κοινοπραξιών κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών τους καταστάσεων. Η Εταιρεία εντός της χρήσης προχώρησε στην συμμετοχή σε μετοχικό κεφάλαιο κοινοπραξίας, βλέπετε σχετικά σημείωση 11.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

4.3 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρείας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο ο Όμιλος και η Εταιρεία λειτουργούν («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης του Ομίλου και της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με τις ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών ή της αποτίμησης όταν τα στοιχεία επανεκτιμώνται. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία αναφοράς, καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

4.4 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και για τα δύο κατατάσσονται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Τα εν λόγω ακίνητα δεν ιδιοχρησιμοποιούνται από τον Όμιλο και την Εταιρεία. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα ή μισθωμένα οικοπέδα και κτίρια τα οποία είναι υπό κατασκευή και τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Τα γενικά κόστη δανεισμού καθώς και τα κόστη δανεισμού που έχουν αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση ή κατασκευή ενός επενδυτικού ακινήτου κεφαλαιοποιούνται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το επενδυτικό ακίνητο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. Το έσοδο από τόκους από την προσωρινή τοποθέτηση του δανεισμού που έχει αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση ή κατασκευή ενός επενδυτικού ακινήτου αφαιρείται από τα κόστη δανεισμού που επιτρέπεται να κεφαλαιοποιηθούν. Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, προσαρμοσμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε εφαρμόζονται εναλλακτικές μέθοδοι αποτίμησης. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργούνται κατά την 30 Ιουνίου και την 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους πιστοποιημένους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στον Όμιλο και στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία πουλά ένα επενδυτικό ακίνητο που επιμετρά σε εύλογη αξία σε μια συναλλαγή, υπό τους συνήθεις όρους της αγοράς, η λογιστική αξία του επενδυτικού ακινήτου αμέσως πριν την πώλησή προσαρμόζεται στο τίμημα της συναλλαγής και οποιαδήποτε διαφορά αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα στο κονδύλι «Καθαρό Κέρδος/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία».

Εάν ένα ακίνητο που έχει καταταχθεί ως επενδυτικό ακίνητο αλλάξει χρήση σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία στα επενδυτικά ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται με τον ίδιο τρόπο όπως οι αναπροσαρμογές της αξίας των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων βάσει του ΔΛΠ 16.

Εάν μεταβληθεί η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου, όπως έναρξη κατασκευής με σκοπό την πώληση, τότε αναταξινομείται στα αποθέματα και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

4.5 Ενσώματα πάγια

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση των στοιχείων. Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία των ενσώματων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνο αν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στον Όμιλο και στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Η λογιστική αξία του μέρους του παγίου που αντικαθίσταται παύει να αναγνωρίζεται.

Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσεως που πραγματοποιούνται.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η γη και τα πάγια που βρίσκονται σε στάδιο κατασκευής (υπό εκτέλεση) δεν αποσβένονται.

Η Διοίκηση του Ομίλου προσδιορίζει τις εκτιμώμενες ωφέλιμες ζωές των λοιπών ενσώματων παγίων (εκτός της γης και των παγίων υπό κατασκευή). Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων επανεξετάζονται και αναπροσαρμόζονται αν κριθεί απαραίτητο στο τέλος κάθε χρήσεως.

Οι αποσβέσεις των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, η οποία εκτιμήθηκε ως ακολούθως:

- Βελτιώσεις επί ακινήτων τρίτων ανάλογα με την χρονική διάρκεια της μίσθωσης
- Μεταφορικά μέσα επιβατικά 6,25-10 έτη
- Έπιπλα και εξοπλισμός γραφείων 5-10 έτη.
- Περιουσιακά στοιχεία μη σημαντικής αξίας (έως €1.500) εφάπαξ απόσβεση.

Για τις αποσβέσεις των μισθωμένων ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων, βλέπετε σχετικά σημείωση 4.16.

Η λογιστική αξία ενός ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου απομειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του.

Τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν κατά την πώληση από την διαφορά μεταξύ των εσόδων από την πώληση και της λογιστικής αξίας αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης.

4.6 Υπεραξία και Άυλα περιουσιακά στοιχεία

α) Υπεραξία

Η υπεραξία προκύπτει από εξαγορά θυγατρικών εταιρειών και καταχωρείται ως το υπερβάλλον ποσό μεταξύ α) του αθροίσματος του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και β) της εύλογης αξίας, κατά την ημερομηνία εξαγοράς, των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν. Εάν, μετά από επανεξέταση, η εύλογη αξία, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν υπερβαίνει το άθροισμα του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση, η διαφορά καταχωρείται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, η υπεραξία που αποκτάται κατά τη συνένωση επιχειρήσεων κατανέμεται σε κάθε μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών ή ομάδες μονάδων δημιουργίας ταμειακών ροών που αναμένεται ότι θα επωφεληθούν από τις συνέργειες της συνένωσης.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κάθε μονάδα ή ομάδα μονάδων στις οποίες κατανέμεται η υπεραξία αποτελεί το χαμηλότερο επίπεδο μέσα στον Όμιλο, στο οποίο η υπεραξία παρακολουθείται για σκοπούς εσωτερικής διαχείρισης.

Η υπεραξία υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης σε ετήσια βάση ή συχνότερα αν γεγονότα ή αλλαγές συνθηκών υποδηλώνουν πιθανή απομείωση. Η λογιστική αξία της υπεραξίας συγκρίνεται με την ανακτήσιμη αξία της, η οποία είναι η μεγαλύτερη της αξίας χρήσης και της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης. Κάθε απομείωση αναγνωρίζεται απευθείας ως έξοδο και δεν αναστρέφεται μεταγενέστερα.

β) Λογισμικό

Οι αποκτηθείσες άδειες λογισμικών προγραμμάτων κεφαλαιοποιούνται με βάση τις δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για την απόκτηση και εγκατάσταση των συγκεκριμένων λογισμικών. Οι άδειες λογισμικού επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία έχει εκτιμηθεί σε 5-10 έτη περίπου.

4.7 Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας εξετάζονται για απομείωση όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι οι λογιστικές αξίες τους μπορεί να μην είναι ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή προσδιορίζεται η ανακτήσιμη αξία των περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης, η οποία καταχωρείται απ' ευθείας στα αποτελέσματα. Η ανακτήσιμη αξία των περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας χρήσεως. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωριστεί σε προηγούμενες περιόδους σε μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς για τυχόν αναστροφή.

4.8 Χρηματοοικονομικά μέσα

Αρχική αναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μία χρηματοοικονομική υποχρέωση αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας, όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία καθίστανται μέρος των συμβατικών όρων του μέσου.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Ο Όμιλος και η Εταιρεία ταξινομούν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης:

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στην εύλογη αξία (είτε μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων είτε μέσω αποτελεσμάτων)
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την απόκτηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Το κόστος συναλλαγών που σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, που δεν αποτελούν επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους, ταξινομούνται σε μία από τις ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης με βάση το επιχειρηματικό μοντέλο του Ομίλου και της Εταιρείας για την διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών τους.

- Αποσβεσμένο κόστος: Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που διακρατούνται υπό επιχειρηματικό μοντέλο με στόχο την συλλογή των συμβατικών ταμειακών ροών, οι οποίες αποτελούνται αποκλειστικά από πληρωμές κεφαλαίου και τόκων επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος.
- Εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων: Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που διακρατούνται υπό επιχειρηματικό μοντέλο με στόχο την συλλογή των συμβατικών ταμειακών ροών και την πώλησή τους και όπου οι ταμειακές ροές αποτελούνται αποκλειστικά από πληρωμές κεφαλαίου και τόκων επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων.
- Εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων: Όλα τα υπόλοιπα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία μπορούν κατά την αρχική αναγνώριση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, εκτός από τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους, να προσδιορίσουν αμετάκλητα το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ως επιμετρούμενο στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων εάν με αυτόν τον τρόπο απαλείφει ή μειώνει αισθητά μία ανακολουθία στην επιμέτρηση ή την αναγνώριση.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους επιμετρούνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, εκτός και αν η Εταιρεία έχει επιλέξει αμετάκλητα κατά την αρχική αναγνώριση μιας επένδυσης σε συμμετοχικούς τίτλους που δεν διακρατάται προς διαπραγμάτευση, να την επιμετρά στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναταξινομούν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία μόνο εφόσον αλλάξει το επιχειρηματικό μοντέλο για την διαχείρισή τους. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία για τα οποία έχουν γίνει αμετάκλητες επιλογές/προσδιορίσεις κατά την αρχική αναγνώριση, όπως αναφέρεται παραπάνω, δεν γίνεται να αναταξινομηθούν.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποαναγνωρίζονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές λήγει ή μεταβιβάζεται και ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν μεταβιβάσει ουσιαδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Όταν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, εκτός από τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους, αποαναγνωρίζεται, το συσσωρευμένο κέρδος ή η ζημιά που είχε προηγουμένως αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αναταξινομείται από την καθαρή θέση στα αποτελέσματα. Όταν μία επένδυση σε συμμετοχικούς τίτλους που επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων αποαναγνωρίζεται, το συσσωρευμένο κέρδος ή η ζημιά που είχε προηγουμένως αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα μεταφέρεται στα αποτελέσματα εις νέον.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς διακρατούν απαιτήσεις και δάνεια που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος (βλέπετε σχετικά σημείωση 13). Επιπλέον, οι επενδύσεις της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων βάσει του ΔΠΧΑ 9, εκτός από την επένδυση στην θυγατρική Εταιρεία Arcela Investments Ltd, για την οποία η Εταιρεία επέλεξε αμετάκλητα με βάση το ΔΠΧΑ 9 να την επιμετρά στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, βλέπετε σχετικά σημείωση 10.

Απομείωση

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους, που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων υπόκεινται σε απομείωση.

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί η απομείωση να υπολογίζεται με βάση τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές, χρησιμοποιώντας τα 3 παρακάτω στάδια:

Στάδιο 1: Επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για τους επόμενους 12 μήνες. Περιλαμβάνει όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με ασήμαντη αύξηση πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση και συνήθως αφορά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν έχουν ξεπεράσει την ημερομηνία οφειλής για περισσότερο από 30 ημέρες. Αναγνωρίζεται η

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

αναλογία των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για τη συνολική ζωή των στοιχείων που θα προέλθει από πιστωτικά γεγονότα (default events) που είναι πιθανό να συμβούν στη διάρκεια των επομένων 12 μηνών.

Στάδιο 2: Επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για την συνολική ζωή – χωρίς πιστωτική απομείωση. Αν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση αλλά δεν έχει ακόμη απομειωθεί, κατατάσσεται στο Στάδιο 2 και επιμετρώνται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές της συνολικής ζωής του που ορίζεται ως αναμενόμενη πιστωτική ζημία ως αποτέλεσμα όλων των πιθανών πιστωτικών γεγονότων όλης της αναμενόμενης ζωής του.

Στάδιο 3: Επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για την συνολική ζωή – με πιστωτική απομείωση. Αν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ορίζεται ως πιστωτικά απομειωμένο, μεταφέρεται στο Στάδιο 3 και επιμετρώνται με την αναμενόμενη πιστωτική ζημία για την συνολική ζωή του. Αντικειμενικό τεκμήριο για ένα πιστωτικά απομειωμένο χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο είναι η άνω των 90 ημερών καθυστέρηση από την ημερομηνία οφειλής και άλλες πληροφορίες για σημαντικές οικονομικές δυσκολίες των χρεωστών.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία υιοθέτησε την απλοποιημένη προσέγγιση όσον αφορά την εκτίμηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για τις απαιτήσεις από πελάτες. Ο Όμιλος και η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, επιμετρά την πρόβλεψη απομείωσης των απαιτήσεων από πελάτες σε ποσό που ισούται με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής. Συνεπώς, όλες οι απαιτήσεις από πελάτες του Ομίλου και της Εταιρείας κατατάσσονται στις κατηγορίες Στάδιο 2 και Στάδιο 3, όπως περιγράφονται ανωτέρω.

Τα ακόλουθα είναι τα βασικά δεδομένα που εισάγονται για την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Ομίλου, όσον αφορά τις εκτιμήσεις των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών:

- Άνοιγμα σε Αθέτηση (“EAD”): αντιπροσωπεύει το ποσό του ανοίγματος κατά την ημερομηνία αναφοράς.
- Πιθανότητα Αθέτησης (“PD”): Η πιθανότητα αθέτησης είναι μια εκτίμηση της πιθανότητας εντός του συγκεκριμένου χρονικού ορίζοντα. Ο Όμιλος και η Εταιρεία υπολογίζουν τις Πιθανότητες Αθέτησης, χρησιμοποιώντας ιστορικά στοιχεία, τις παραδοχές και τις μελλοντικές εκτιμήσεις.
- Ζημία σε Περίπτωση Αθέτησης (“LGD”): αντιπροσωπεύει την εκτίμηση της ζημίας που θα πραγματοποιηθεί κατά την ημερομηνία αθέτησης. Η Ζημία σε Περίπτωση Αθέτησης υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών του μέσου που οφείλονται και των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών του μέσου που αναμένεται να εισπραχθούν. Ο προσδιορισμός της Ζημίας σε Περίπτωση Αθέτησης εξετάζει επίσης και την επίδραση της ανάκτησης των αναμενόμενων ταμειακών ροών που προκύπτουν από τις εξασφαλίσεις που διακρατά ο Όμιλος και η Εταιρεία.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 31.12.2022 και την 31.12.2021, ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν κατείχε κάποια απαίτηση από πελάτες για την οποία να μην έχει αναγνωριστεί αναμενόμενη πιστωτική ζημιά, λόγω της επίδρασης οποιασδήποτε αντίστοιχης εξασφάλισης.

Στο επίκεντρο της επιμέτρησης της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς είναι ο ορισμός της αθέτησης. Ο Όμιλος και η Εταιρεία θεωρεί γεγονός αθέτησης όταν ο οφειλέτης είναι σε καθυστέρηση για περισσότερες από 90 ημέρες ή δεν είναι πιθανό να αποπληρώσει τις υποχρεώσεις του στον Όμιλο και στην Εταιρεία λόγω οικονομικών δυσκολιών. Ο Όμιλος και η Εταιρεία επιμετρά τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές σε συλλογική βάση για χαρτοφυλάκια απαιτήσεων από πελάτες με παρόμοια πιστωτικά χαρακτηριστικά. Ειδικότερα, ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτιμούν τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές ομαδοποιώντας τις απαιτήσεις βάσει των κοινών χαρακτηριστικών κινδύνου και των ημερών καθυστέρησης.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τις απαιτήσεις και τα δάνεια που διακρατά ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς αναλύονται στην σημείωση 13.

(β) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά επιμετρώνται στην εύλογη αξία μείον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την ανάληψή τους. Μεταγενέστερα, επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος, εκτός και αν διακρατώνται προς διαπραγμάτευση ή έχουν προσδιοριστεί ως επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος, οι τόκοι υπολογίζονται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται ως έξοδα στα αποτελέσματα, εκτός αν βαρύνουν το κόστος περιουσιακών στοιχείων.

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή πρέπει να πραγματοποιηθεί εντός ενός έτους ή λιγότερο. Διαφορετικά, καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνουν υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, καθώς και δανεισμό που επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος.

4.9 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία (ή ομάδα στοιχείων) κατεχόμενα προς πώληση

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία (ή μια ομάδα στοιχείων) ταξινομούνται ως κατεχόμενα προς πώληση, όταν η λογιστική τους αξία αναμένεται να ανακτηθεί κυρίως μέσω μιας συναλλαγής πώλησης, και όχι από την συνεχιζόμενη χρήση. Για την ταξινόμηση ως κατεχόμενα προς πώληση, θα πρέπει τα περιουσιακά στοιχεία (ή η ομάδα στοιχείων) να είναι διαθέσιμα για άμεση πώληση στην τρέχουσα κατάστασή τους και η πώληση να θεωρείται πολύ πιθανή. Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία (ή μια ομάδα στοιχείων) που κατέχονται προς πώληση αποτιμώνται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ της λογιστικής τους αξίας και της εύλογης αξίας τους μειωμένης κατά τα άμεσα έξοδα πώλησης.

4.10 Αποθέματα

Τα αποθέματα του Ομίλου αφορούν ακίνητα τα οποία αναπτύσσονται με σκοπό να πωληθούν κατά την ολοκλήρωσή τους. Όταν τα αποθέματα προκύπτουν από μεταβολή της χρήσης των επενδυτικών ακινήτων, όπως έναρξη κατασκευής με σκοπό την πώληση, τα ακίνητα αναταξινομούνται στα αποθέματα στο τεκμαρτό τους κόστος, το οποίο είναι η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης.

Τα αποθέματα αποτιμώνται μεταγενέστερα στη χαμηλότερη αξία μεταξύ του κόστους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Τα γενικά κόστη δανεισμού καθώς και τα κόστη δανεισμού που έχουν αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση ή κατασκευή των ακινήτων, τα οποία αναπτύσσονται με σκοπό την πώληση, κεφαλαιοποιούνται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το ακίνητο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. Το έσοδο από τόκους από την προσωρινή τοποθέτηση του δανεισμού που έχει αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση ή κατασκευή ενός ακινήτου αφαιρείται από τα κόστη δανεισμού που επιτρέπεται να κεφαλαιοποιηθούν. Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά την συνήθη δραστηριότητα της εταιρείας, μειωμένη κατά τα κόστη ανάπτυξης και πώλησης.

4.11 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά στο ταμείο, καταθέσεις όψεως, προθεσμιακές καταθέσεις, τραπεζικούς λογαριασμούς υπερανάλληψης, καθώς και άλλες υψηλής ρευστότητας επενδύσεις οι οποίες είναι άμεσα μετατρέψιμες σε συγκεκριμένα ποσά ταμειακών διαθεσίμων που υπόκεινται σε μη σημαντικό κίνδυνο μεταβολής της αξίας τους.

Για τον σκοπό της σύνταξης των ενοποιημένων Καταστάσεων των Ταμειακών Ροών, τα χρηματικά διαθέσιμα αποτελούνται από μετρητά και καταθέσεις σε τράπεζες καθώς και χρηματικά διαθέσιμα όπως προσδιορίζονται ανωτέρω.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

4.12 Τρέχουσα φορολογία

Στον φόρο εισοδήματος της χρήσης περιλαμβάνεται ο τρέχων φόρος. Ο φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, εκτός εάν αφορά στοιχεία που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος εισοδήματος επίσης αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια, αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαδώς θεσπίζεται κατά την ημερομηνία αναφοράς. Η Διοίκηση του Ομίλου περιοδικά αξιολογεί τις θέσεις στις φορολογικές δηλώσεις σχετικά με καταστάσεις όπου η φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία και προβαίνει στο σχηματισμό προβλέψεων, όπου χρειάζεται, με βάση τα ποσά που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές.

4.13 Αναβαλλόμενη φορολογία

Ο αναβαλλόμενος φόρος χρήσης περιλαμβάνεται στον φόρο εισοδήματος της χρήσης.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και της φορολογικής τους βάσης. Δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση από την αρχική αναγνώριση της υπεραξίας. Επίσης, αναβαλλόμενος φόρος δεν λογίζεται αν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημιά.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαδώς θεσπίζεται κατά την ημερομηνία αναφοράς και αναμένεται να είναι σε ισχύ όταν η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση θα ανακτηθεί ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση θα τακτοποιηθεί. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση αναγνωρίζεται για όλες τις φορολογητέες προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με επενδύσεις σε θυγατρικές, συγγενείς και επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο, εκτός και αν η μητρική εταιρεία, ο επενδυτής ή ο συμμετέχων σε σχήμα υπό κοινό έλεγχο είναι σε θέση αν ελέγξουν το χρονικό σημείο της αναστροφής της προσωρινής διαφοράς και αναμένεται ότι η προσωρινή διαφορά δεν θα αναστραφεί στο ορατό μέλλον.

Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση αναγνωρίζεται για τις εκπεστέες προσωρινές διαφορές που προκύπτουν από επενδύσεις σε θυγατρικές, συγγενείς και επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο κατά την έκταση στην οποία αναμένεται ότι η προσωρινή διαφορά θα αναστραφεί στο μέλλον και θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για τη χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νόμιμα εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφίζονται οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις σχετίζονται με φόρους εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή.

4.14 Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αντιστοιχεί στην ονομαστική αξία των κοινών μετοχών της Εταιρείας, εξαιρουμένων των προνομιούχων μετοχών οι οποίες αναγνωρίζονται ως δανεισμός. Η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών περιλαμβάνει κάθε διαφορά υπέρ το άρτιο κατά την αρχική έκδοση του μετοχικού κεφαλαίου. Άμεσα έξοδα για την έκδοση νέων μετοχών εμφανίζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα Ίδια Κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

4.15 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν μια παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, και είναι πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Αν η επίπτωση της διαχρονικής αξίας του χρήματος είναι σημαντική οι προβλέψεις αναγνωρίζονται σε προεξοφλημένη βάση με την χρήση ενός προ φόρου επιτοκίου που αντανakλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την διαχρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους που σχετίζονται με την υποχρέωση. Όταν γίνεται προεξόφληση των προβλέψεων, η αύξηση της πρόβλεψης που οφείλεται στο πέρασμα του χρόνου αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό κόστος. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης, αντιστοιχίζονται. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν προβλέψεις για επαχθείς συμβάσεις εσόδου με πελάτες. Επαχθής σύμβαση είναι μια σύμβαση στην οποία τα αναπόφευκτα έξοδα εκπλήρωσης των δεσμεύσεων, σύμφωνα με τη σύμβαση, υπερβαίνουν τα οικονομικά οφέλη που αναμένεται να ληφθούν σύμφωνα με αυτήν. Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζει ως πρόβλεψη τις αναμενόμενες ζημιές για μία σύμβαση με πελάτη, αμέσως μόλις καταστούν πιθανές, βάσει εκτιμήσεων που διενεργεί για το συνολικό έσοδο και το συνολικό έξοδο της σύμβασης. Κατά την ημερομηνία αναφοράς ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν αναγνωρίσει σχετικές προβλέψεις.

4.16 Μισθώσεις

Ο Όμιλος ως μισθωτής

Ο Όμιλος εκτιμά εάν μια σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μίσθωση κατά την έναρξη ισχύς αυτής και αναγνωρίζει κατά περίπτωση κατά την ημερομηνία έναρξης της κάθε μίσθωσης ένα περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης και μια αντίστοιχη υποχρέωση από την μίσθωση για όλες τις συμβάσεις

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

μίσθωσης στις οποίες είναι μισθωτής, εκτός από τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (που ορίζονται ως μισθώσεις με διάρκεια μίσθωσης 12 μηνών ή λιγότερο) και μισθώσεις υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου χαμηλής αξίας. Για τις μισθώσεις αυτές, ο Όμιλος αναγνωρίζει τα μισθώματα ως λειτουργικά έξοδα με την σταθερή μέθοδο, σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Συμβάσεις που έχουν λήξει και οι οποίες έχουν «σιωπηρά» ανανεωθεί θεωρείται ότι δεν είναι εκτελεστές, δηλαδή δεν απορρέουν από αυτές εκτελεστά δικαιώματα και υποχρεώσεις. Ο Όμιλος αναγνωρίζει τα μισθώματα που αφορούν αυτές τις μισθώσεις ως λειτουργικά έξοδα στα αποτελέσματα.

Η υποχρέωση από την μίσθωση αρχικά επιμετράται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων τα οποία παραμένουν ανεξόφλητα κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, τα οποία προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης. Εάν το επιτόκιο αυτό δεν μπορεί να καθοριστεί εύκολα, ο Όμιλος χρησιμοποιεί το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του. Τα μισθώματα που περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση αποτελούνται από:

- σταθερά μισθώματα (περιλαμβανομένων των ουσιαστικά σταθερών μισθωμάτων), μειωμένα κατά τυχόν κίνητρα μίσθωσης,
- κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου,
- ποσά τα οποία αναμένεται να καταβάλλει ο μισθωτής βάσει των εγγυήσεων υπολειμματικής αξίας,
- την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το εν λόγω δικαίωμα, και
- την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος του μισθωτή για καταγγελία της μίσθωσης.

Η υποχρέωση από την μίσθωση επιμετράται μεταγενέστερα, αυξάνοντας την λογιστική αξία για να αποτυπωθούν οι τόκοι επί της υποχρέωσης από την μίσθωση (με χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου) και μειώνοντας την λογιστική αξία για να αποτυπωθούν οι καταβολές των μισθωμάτων. Ο Όμιλος επανεπιμετρά την υποχρέωση από την μίσθωση (και κάνει τις αντίστοιχες προσαρμογές στα σχετικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης) εάν:

- επέλθει αλλαγή στην διάρκεια της μίσθωσης ή εάν επέλθει μεταβολή στην εκτίμηση του δικαιώματος αγοράς. Στην περίπτωση αυτή η υποχρέωση από την μίσθωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα με βάση το αναθεωρημένο προεξοφλητικό επιτόκιο.
- επέλθει μεταβολή στα μισθώματα εξαιτίας της μεταβολής στον δείκτη ή στο επιτόκιο ή στα ποσά τα οποία αναμένεται να καταβληθούν λόγω της εγγύησης υπολειμματικής αξίας. Σε αυτές τις περιπτώσεις η υποχρέωση από την μίσθωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα με βάση το αρχικό προεξοφλητικό επιτόκιο.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- μια μίσθωση τροποποιείται και η τροποποίηση της μίσθωσης δεν αντιμετωπίζεται λογιστικά ως χωριστή μίσθωση. Στην περίπτωση αυτή η υποχρέωση από την μίσθωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα κάνοντας χρήση του αναθεωρημένου προεξοφλητικού επιτοκίου.

Τα κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία δεν εξαρτώνται από κάποιο δείκτη ή επιτόκιο δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης από την μίσθωση και κατά συνέπεια δεν αποτελούν συστατικό στοιχείο της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης. Οι σχετικές πληρωμές αναγνωρίζονται ως έξοδο την περίοδο κατά την οποία επήλθε το γεγονός ή ο όρος ενεργοποίησης αυτών των καταβολών.

Σύμφωνα με όσα προβλέπει το ΔΠΧΑ 16, ο Όμιλος εφάρμοσε την πρακτική διευκόλυνση του ΔΠΧΑ 16 σύμφωνα με την οποία ο μισθωτής δεν υποχρεούται να διαχωρίσει τα μη μισθωτικά στοιχεία, και επομένως αντιμετωπίζει λογιστικά κάθε μισθωτικό και σχετικό μη μισθωτικό στοιχείο ως ενιαία σύμβαση.

Οι υποχρεώσεις από τις μισθώσεις περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Δανεισμός» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης εμπεριέχει το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της αντίστοιχης υποχρέωσης από την μίσθωση, τα μισθώματα τα οποία καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ή προγενέστερα αυτής, και τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες. Μεταγενέστερα επιμετράται στο κόστος μειωμένο κατά τις τυχόν σωρευμένες αποσβέσεις και τις ζημιές απομείωσης. Ο Όμιλος εφαρμόζει το ΔΛΠ 36 προκειμένου να προσδιορίσει εάν το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης έχει απομειωθεί.

Στις περιπτώσεις που ο Όμιλος αναλαμβάνει συμβατικά την υποχρέωση να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει το χώρο που έχει τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση στην οποία προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της σύμβασης μίσθωσης, αναγνωρίζει μια πρόβλεψη η οποία επιμετράται σύμφωνα με το ΔΛΠ 37. Τα κόστη αυτά προσαυξάνουν την λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης. Ο Όμιλος δεν επιβαρύνθηκε με κάποιο από αυτά τα κόστη κατά την διάρκεια της χρήσης 2022 και 2021.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αποσβένονται στην μικρότερη χρονική περίοδο μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Εάν ως αποτέλεσμα της σύμβασης μίσθωσης μεταβιβάζεται η κυριότητα του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου ή στο κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης έχει ενσωματωθεί το τίμημα εξαγοράς του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου δεδομένου ότι ο Όμιλος αναμένει να εξασκήσει το δικαίωμα αγοράς αυτού, το εν λόγω περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης αποσβένεται στην ωφέλιμη ζωή του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Η απόσβεση ξεκινά από την έναρξη της μισθωτικής περιόδου.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σε περίπτωση που τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης τηρούν τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα, τα σχετικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία τους.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης περιλαμβάνονται στα κονδύλια «Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία» και «Επενδύσεις σε ακίνητα» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Ο Όμιλος ως εκμισθωτής

Οι μισθώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι εκμισθωτής κατατάσσονται είτε ως χρηματοδοτικές είτε ως λειτουργικές. Όταν σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης μεταβιβάζονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου στον μισθωτή, η μίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική. Όλες οι άλλες μισθώσεις κατατάσσονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

Όταν ο Όμιλος είναι ενδιάμεσος μισθωτής, αντιμετωπίζει λογιστικά την κύρια μίσθωση και την υπεκμίσθωση ως δυο χωριστές συμβάσεις. Η υπεκμίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική ή λειτουργική ανάλογα με το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης που προκύπτει από την κύρια μίσθωση.

Οι συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες ο Όμιλος είναι εκμισθωτής αφορούν υπεκμισθώσεις χώρων γραφείων, οι οποίες ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές. Επίσης, ο Όμιλος είναι εκμισθωτής σε συμβάσεις μίσθωσης χώρου επί κτιρίων για τοποθέτηση κεραιών κινητής τηλεφωνίας και μιας κατοικίας και οι εν λόγω συμβάσεις ταξινομούνται ως λειτουργικές.

Τα ποσά που οφείλουν οι μισθωτές από τις χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζονται ως απαιτήσεις στο ποσό της καθαρής επένδυσης του Ομίλου στην χρηματοδοτική μίσθωση. Το χρηματοοικονομικό έσοδο από την μίσθωση κατανέμεται στις περιόδους αναφοράς έτσι ώστε να αντανakλάται το σταθερό περιοδικό ποσοστό απόδοσης του Ομίλου στην υπολειπόμενη καθαρή επένδυση στις χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της εκάστοτε μίσθωσης. Τα αρχικά άμεσα κόστη διαπραγμάτευσης και διεκπεραίωσης της συμφωνίας μιας λειτουργικής μίσθωσης προστίθενται στην λογιστική αξία του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της εκάστοτε μίσθωσης.

4.17 Παροχές σε εργαζομένους

(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς το προσωπικό σε χρήμα και σε είδος, καταχωρούνται στα αποτελέσματα όταν καθίστανται δουλευμένες.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

(β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχει υποχρέωση σε πρόγραμμα καθορισμένων παροχών βάση της ελληνικής νομοθεσίας που καθορίζει το ποσό της συνταξιοδοτικής παροχής που θα λάβει ένας εργαζόμενος κατά την συνταξιοδότησή του, η οποία εξαρτάται από περισσότερους από έναν παράγοντες όπως η ηλικία, τα χρόνια προϋπηρεσίας και η αποζημίωση.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή κατά την ημερομηνία αναφοράς μείον την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδος. Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών χρησιμοποιώντας επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται σε ευρώ και που έχουν διάρκεια που προσεγγίζει την διάρκεια της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης.

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

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

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

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

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

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

(γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού απασχόλησης είναι πληρωτέες όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία, είτε τερματίζει την απασχόληση εργαζομένων πριν την συνταξιοδότηση, είτε μετά από απόφαση εργαζομένων να δεχθούν προσφορά παροχών σε αντάλλαγμα του τερματισμού της απασχόλησης τους. Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν τις παροχές τερματισμού της απασχόλησης ως υποχρέωση και έξοδο κατά την προγενέστερη μεταξύ των ακόλουθων ημερομηνιών: α) όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν δύναται πλέον να αποσύρει την προσφορά των εν λόγω παροχών και β) όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζει κόστος αναδιάρθρωσης που εμπίπτει στο πεδίο του ΔΛΠ 37 και συνεπάγεται την καταβολή παροχών τερματισμού της απασχόλησης. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης προεξοφλούνται.

4.18 Αναγνώριση εσόδων

Οι κυριότερες πηγές εσόδου του Ομίλου και της Εταιρείας είναι οι ακόλουθες:

- Παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης
- Παροχή υπηρεσιών συντήρησης
- Κατασκευή κτιριακών έργων
- Παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης
- Έσοδα από μερίσματα

Το έσοδο επιμετράται βάσει του ανταλλάγματος που καθορίζεται στην σύμβαση με τον πελάτη και δεν περιλαμβάνει ποσά που εισπράχθηκαν για λογαριασμό τρίτων. Ο Όμιλος αναγνωρίζει έσοδο όταν ο έλεγχος του αγαθού ή της υπηρεσίας μεταβιβάζεται στον πελάτη.

Ο Όμιλος δεν συνάπτει συμβάσεις όπου η περίοδος ανάμεσα στην μεταβίβαση των αγαθών ή των υπηρεσιών που έχουν υποσχεθεί στον πελάτη και της πληρωμής από τον πελάτη να υπερβαίνει τον ένα χρόνο. Συνεπώς, ο Όμιλος δεν προσαρμόζει το τίμημα της συναλλαγής για την διαχρονική αξία του χρήματος.

Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης

Στις σχετικές συμβάσεις της Εταιρείας με τους πελάτες της περιλαμβάνονται δύο υποχρεώσεις εκτέλεσης: α) οι υπηρεσίες προετοιμασίας και συνολικής διαχείρισης του έργου (προμελετών, μελετών, εκπόνησης επιχειρηματικών σχεδίων, αδειοδοτήσεων, κατασκευής, χρηματοδότησης, οργάνωσης λειτουργίας και γενικότερου συντονισμού) και β) οι υπηρεσίες επίτευξης συμφωνιών εκμετάλλευσης του έργου.

Οι υπηρεσίες προετοιμασίας και συνολικής διαχείρισης του έργου αφορούν τον συντονισμό του έργου, από τον σχεδιασμό της ανάπτυξης του ακινήτου μέχρι και την παράδοσή του και περιλαμβάνουν μία σειρά από επιμέρους εργασίες/υπηρεσίες. Η Εταιρεία κατέληξε πως οι επιμέρους εργασίες/υπηρεσίες

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

μπορεί να έχουν την δυνατότητα να είναι διακριτές, αλλά η υπόσχεση της Εταιρείας να μεταβιβάσει κάθε μία υπηρεσία στον πελάτη δεν μπορεί να προσδιοριστεί χωριστά από τις άλλες υποσχέσεις που περιέχονται στην σύμβαση, καθώς η συνολική υπόσχεση προς τον πελάτη είναι η συνολική διαχείριση του έργου. Οι υπηρεσίες προετοιμασίας και συνολικής διαχείρισης του έργου αποτελούν υποχρεώσεις εκτέλεσης που εκπληρώνονται σε βάθος χρόνου και η επιμέτρηση της προόδου προς την πλήρη εκπλήρωση των υποχρεώσεων εκτέλεσης, δηλαδή η επιμέτρηση του ποσοστού ολοκλήρωσης της υπηρεσίας, διενεργείται με την μέθοδο των εισροών και συγκεκριμένα βάσει των εξόδων που έχουν πραγματοποιηθεί έως την ημερομηνία αναφοράς σε σχέση με τα συνολικά εκτιμώμενα έξοδα για κάθε έργο. Η Εταιρεία εξαιρεί από τη μέθοδο εισροών τις επιδράσεις οποιονδήποτε εξόδων που δεν αποτυπώνουν την εκτέλεση από πλευράς της Εταιρείας κατά τη μεταβίβαση του ελέγχου υπηρεσιών στον πελάτη, όπως ενδεικτικά τις υπερβάσεις κόστους. Η αμοιβή για τις υπηρεσίες προετοιμασίας και συνολικής διαχείρισης του έργου ορίζεται στις σχετικές συμβάσεις ως ποσοστό επί του κόστους κατασκευής, ενώ οι σχετικές συμβάσεις ορίζουν και μέγιστο ποσό αμοιβής (το οποίο έχει υπολογιστεί με βάση το προϋπολογισμό του κόστους του έργου). Η Εταιρεία κατά την διάρκεια της παροχής των υπηρεσιών αναγνωρίζει το έσοδο με βάση το μέγιστο (προϋπολογισθέν) ποσό της αμοιβής, καθώς αυτό αποτελεί το πιθανότερο ποσό που θα λάβει η Εταιρεία για τις συγκεκριμένες υπηρεσίες κατά την διάρκεια όλου του έργου. Η Εταιρεία προβαίνει σε σχετικές τιμολογήσεις προς τους πελάτες κατά κανόνα σε μηνιαία βάση.

Οι υπηρεσίες επίτευξης συμφωνιών εκμετάλλευσης (μίσθωσης, πώλησης, παραχώρησης) αποτελούν ξεχωριστές δυνητικές υποχρεώσεις εκτέλεσης, που εκπληρώνονται σε δεδομένη χρονική στιγμή, δηλαδή κατά την στιγμή της επίτευξης συμφωνιών εκμετάλλευσης, η οποία συμπίπτει με την υπογραφή των προσύμφωνων ή των οριστικών συμφωνητικών. Σε περίπτωση υπογραφής προσυμφώνου, μέρος της αμοιβής για την συγκεκριμένη υποχρέωση εκτέλεσης τιμολογείται με την υπογραφή των προσύμφωνων, ενώ το υπόλοιπο μέρος με την υπογραφή του οριστικού συμφωνητικού / συμβολαίου. Το μέρος της αμοιβής που καταβάλλεται με την υπογραφή του οριστικού συμφωνητικού / συμβολαίου αποτελεί μεταβλητό αντάλλαγμα. Το σχετικό ποσό δεν αναγνωρίζεται ως έσοδο από την Εταιρεία μέχρι την στιγμή της υπογραφής του οριστικού συμφωνητικού / συμβολαίου, καθώς μέχρι εκείνη την στιγμή η Εταιρεία θεωρεί πως δεν υπάρχει αυξημένη πιθανότητα να μην συμβεί στο μέλλον αναστροφή του εσόδου που έχει αναγνωριστεί.

Έσοδα από παροχή υπηρεσιών συντήρησης

Στις σχετικές συμβάσεις η Εταιρεία αναλαμβάνει την υποχρέωση να παρέχει υπηρεσίες προληπτικής και διορθωτικής συντήρησης κτιρίων, υποδομών και εγκαταστάσεων καθώς και συστημάτων ασφαλείας, χρησιμοποιώντας τα απαραίτητα σε κάθε περίπτωση αναλώσιμα υλικά. Οι υπηρεσίες προληπτικής συντήρησης διενεργούνται συστηματικά κατά την διάρκεια της σύμβασης με βάση την συμφωνία που έχει γίνει με τον πελάτη, ενώ οι υπηρεσίες διορθωτικής συντήρησης διενεργούνται ύστερα από σχετικό αίτημα του πελάτη κατά την διάρκεια της σύμβασης. Η Εταιρεία κατέληξε πως η παροχή υπηρεσιών συντήρησης αποτελεί μια σειρά διακριτών υπηρεσιών που είναι κατ' ουσία οι ίδιες και μεταβιβάζονται με τον ίδιο τρόπο στον πελάτη και επομένως αποτελούν μία υποχρέωση εκτέλεσης, η οποία

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

εκπληρώνεται σε βάθος χρόνου, καθώς ο πελάτης λαμβάνει και ταυτόχρονα αναλώνει τα οφέλη που απορρέουν από την εκτέλεση από πλευράς της Εταιρείας. Στις σχετικές συμβάσεις ορίζεται συγκεκριμένο ποσό ανά εργασία συντήρησης και η Εταιρεία τιμολογεί τους πελάτες για τις εργασίες συντήρησης που έχει διενεργήσει το αργότερο κάθε τρίμηνο. Η Εταιρεία αποφάσισε να χρησιμοποιήσει την πρακτική διευκόλυνση που παρέχεται από το πρότυπο για τις σχετικές συμβάσεις και να αναγνωρίζει έσοδο ίσο με το ποσό το οποίο δικαιούται να τιμολογήσει.

Έσοδα από κατασκευή κτιριακών έργων

Ύστερα από σχετική αξιολόγηση των συμβάσεων κατασκευής κτιριακών έργων, ο Όμιλος και η Εταιρεία κατέληξε πως στις σχετικές συμβάσεις περιλαμβάνεται μία μόνο υποχρέωση εκτέλεσης, η κατασκευή του έργου που έχει αναληφθεί. Η κατασκευή του κάθε έργου αποτελεί υποχρέωση εκτέλεσης που εκπληρώνεται σε βάθος χρόνου, καθώς η εκτέλεση από πλευράς της Εταιρείας δημιουργεί ή ενισχύει ένα περιουσιακό στοιχείο του οποίου ο έλεγχος ανήκει στον πελάτη (κύριο του έργου), καθώς δημιουργείται ή ενισχύεται το περιουσιακό στοιχείο. Η επιμέτρηση της προόδου προς την πλήρη εκπλήρωση της υποχρέωσης εκτέλεσης, δηλαδή η επιμέτρηση του ποσοστού ολοκλήρωσης του κάθε έργου, διενεργείται κατά περίπτωση είτε με την μέθοδο των εισροών είτε με την μέθοδο των εκροών. Στην μέθοδο των εκροών χρησιμοποιούνται οι πιστοποιήσεις των μηχανικών σχετικά με την εκτέλεση που έχει ολοκληρωθεί μέχρι την δεδομένη χρονική στιγμή. Σε κάθε περίπτωση επιλέγεται η μέθοδος που αντικατοπτρίζει καλύτερα την μεταβίβαση του ελέγχου του έργου στον πελάτη. Επίσης, οι σχετικές συμβάσεις με τους πελάτες ενδέχεται να περιλαμβάνουν μεταβλητό τίμημα. Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτίμηση του ποσού του ανταλλάγματος που θα δικαιούται έναντι της μεταβίβασης του έργου στον πελάτη και περιλαμβάνει στην τιμή συναλλαγής μέρος ή το σύνολο του μεταβλητού ανταλλάγματος που εκτιμάται, μόνο στον βαθμό στον οποίο υπάρχει αυξημένη πιθανότητα να μην προκύψει σημαντική αναστροφή στο ποσό του συσσωρευμένου εσόδου που έχει αναγνωριστεί, όταν εξαλειφθεί στη συνέχεια η αβεβαιότητα που σχετίζεται με το μεταβλητό αντάλλαγμα. Κατά τη λήξη κάθε περιόδου αναφοράς, η Εταιρεία επικαιροποιεί την εκτιμώμενη τιμή συναλλαγής, καθώς και την αξιολόγησή της σχετικά με το μεταβλητό αντάλλαγμα, προκειμένου να παρουσιάζονται πιστά οι συνθήκες που ισχύουν κατά την λήξη της περιόδου αναφοράς καθώς και οι μεταβολές στις συνθήκες κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Η Εταιρεία προβαίνει σε σχετικές τιμολογήσεις προς τους πελάτες κατά κανόνα σε μηνιαία βάση.

Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης

Η Εταιρεία παρέχει λογιστικές υπηρεσίες, καθώς και γραμματειακή, φορολογική, νομική και διοικητική υποστήριξη στους πελάτες της. Η παροχή των εν λόγω υπηρεσιών αποτελεί μια σειρά διακριτών υπηρεσιών που είναι κατ' ουσία οι ίδιες και μεταβιβάζονται με τον ίδιο τρόπο στον πελάτη και επομένως αποτελούν μία υποχρέωση εκτέλεσης η οποία εκπληρώνεται σε βάθος χρόνου. Καθώς οι προσπάθειες της Εταιρείας καταβάλλονται ομοιόμορφα καθ' όλη την περίοδο εκτέλεσης των σχετικών υπηρεσιών, η Εταιρεία κατέληξε πως το σχετικό έσοδο πρέπει να αναγνωρίζεται με τη σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της κάθε σύμβασης.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Συμβατικά περιουσιακά στοιχεία, απαιτήσεις και συμβατικές υποχρεώσεις

Συμβατικό περιουσιακό στοιχείο είναι το δικαίωμα της Εταιρείας σε αντάλλαγμα έναντι αγαθών ή υπηρεσιών τα οποία έχει μεταβιβάσει σε πελάτη.

Απαίτηση είναι το δικαίωμα της Εταιρείας σε αντάλλαγμα το οποίο είναι ανεπιφύλακτο. Ένα δικαίωμα σε αντάλλαγμα θεωρείται ανεπιφύλακτο εάν απαιτείται μόνο η πάροδος του χρόνου προκειμένου να καταστεί απαιτητή η πληρωμή του εν λόγω ανταλλάγματος.

Συμβατική υποχρέωση είναι η υποχρέωση της Εταιρείας να μεταβιβάσει σε πελάτη αγαθά ή υπηρεσίες για τα οποία η Εταιρεία έχει λάβει αντάλλαγμα (ή είναι απαιτητό ένα ποσό του ανταλλάγματος) από τον πελάτη.

Για τον Όμιλο και την Εταιρεία, τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία αφορούν τα έσοδα χρήσεως εισπρακτέα από τις συμβάσεις με τους πελάτες, τα οποία δεν έχουν τιμολογηθεί σε κάθε περίοδο αναφοράς. Τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις», βλέπετε σχετικά σημείωση 13.

Οι συμβατικές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αφορούν έσοδα επομένων χρήσεων από τις συμβάσεις με τους πελάτες και περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις», βλέπετε σχετικά σημείωση 20.

Έσοδα από μερίσματα

Τα έσοδα από μερίσματα αναγνωρίζονται όταν θεμελιώνεται το δικαίωμα είσπραξης από τους μετόχους, δηλαδή μετά την έγκρισή τους από τη Γενική Συνέλευση. Η Εταιρεία υιοθετώντας την υπ' αριθμ. 2284/24.10.2016 απόφαση του Συμβουλίου Λογιστικής Τυποποίησης, σε περίπτωση είσπραξης προμερίσματος, εκπληρώνοντας ταυτοχρόνως και όλες τις σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις, αναγνωρίζει αυτό στα έσοδα της με την ημερομηνία είσπραξης δεδομένου ότι η καταβάλλουσα το προμέρισμα είναι θυγατρική εταιρεία η οποία είναι 100% κατεχόμενη από την μητρική και επομένως δεν τίθεται θέμα αμφισβητήσεων και αναιρέσεων των σχετικών αποφάσεων των αρμόδιων οργάνων.

4.19 Αναγνώριση εξόδων

Τα έξοδα αναγνωρίζονται σύμφωνα με την αρχή του δεδουλευμένου (accrual basis).

4.20 Διανομή μερίσματος

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους αναγνωρίζονται ως υποχρέωση την χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται προς διανομή από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

4.21 Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι τομείς δραστηριότητας στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, παρουσιάζονται με τρόπο αντίστοιχο με τους τομείς δραστηριότητας στις εσωτερικές αναφορές, οι οποίες χρησιμοποιούνται από τον αρμόδιο επικεφαλής ή το αρμόδιο όργανο για τη λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων. Ο αρμόδιος επικεφαλής ή το αρμόδιο όργανο είναι υπεύθυνο για τη λήψη αποφάσεων σχετικά με τον καταμερισμό των πόρων ανά τομέα δραστηριότητας και την αξιολόγηση της απόδοσής του.

Ο Όμιλος όρισε ως αρμόδιο για τη λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων, τον Διευθύνοντα Σύμβουλο. Όλες οι συναλλαγές μεταξύ των τομέων δραστηριότητας διεξάγονται με όρους αγοράς, ενώ οι συναλλαγές μεταξύ τομέων απαλείφονται. Τα έσοδα και τα έξοδα που σχετίζονται άμεσα με τον κάθε τομέα λαμβάνονται υπόψιν για την αξιολόγηση της απόδοσής του. Οι γεωγραφικοί τομείς περιλαμβάνουν έσοδα από περιουσιακά στοιχεία που βρίσκονται ή η διαχείρισή τους γίνεται στην αντίστοιχη γεωγραφική περιοχή.

4.22 Κέρδη ανά Μετοχή

Ο δείκτης των βασικών κερδών ανά μετοχή (EPS) υπολογίζεται διαιρώντας το καθαρό κέρδος ή τη ζημία της περιόδου που αναλογεί στους κοινούς μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, αφαιρούμενων των μετοχών που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία και κατέχονται ως ίδιες μετοχές.

Ο δείκτης των «προσαρμοσμένων» κερδών ανά μετοχή υπολογίζεται με την ίδια μέθοδο όπως και του δείκτη των βασικών κερδών ανά μετοχή, ωστόσο τα κέρδη και ο αριθμός των μετοχών προσαρμόζονται ανάλογα, προκειμένου να απεικονίσουν την ενδεχόμενη μείωση των κερδών ανά μετοχή που θα μπορούσε να επιφέρει η μετατροπή τυχόν μετατρέψιμων ομολογιών ή η άσκηση δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών ή άλλων συναφών συμβολαίων, σε κοινές μετοχές.

4.23 Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται οι μέτοχοι της Εταιρείας (βλέπετε σχετικά σημείωση 31) καθώς και οι επιχειρήσεις, στις οποίες οι ως άνω μέτοχοι και η Εταιρεία διατηρούν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας και των θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

5.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων πραγματοποιείται από την Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας προσδιορίζει, αξιολογεί και λαμβάνει μέτρα με σκοπό την αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων.

α) Κίνδυνος αγοράς

ι) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται έμμεσα σε κίνδυνο τιμών σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα στο βαθμό που η αξία των θυγατρικών ή/και των κοινοπραξιών παρουσιάζει διακυμάνσεις λόγω μεταβολών στην αξία των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων (ακινήτων).

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί καθένας ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Επιπλέον, οι διακυμάνσεις στο οικονομικό κλίμα είναι δυνατόν να επηρεάσουν τη σχέση απόδοσης – κινδύνου που αναζητούν οι επενδυτές και να τους οδηγήσουν σε αναζήτηση άλλων μορφών επένδυσης με αποτέλεσμα να υπάρξουν αρνητικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας και κατ' επέκταση τις επιδόσεις τους και την χρηματοοικονομική τους θέση.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία επικεντρώνουν την επενδυτική τους δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία παρακολουθούν και αξιολογούν στενά τις εξελίξεις της κτηματαγοράς και τα ακίνητα τους αποτιμώνται από καταξιωμένους εκτιμητές.

Η επιτυχής διαχείριση και αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου επενδυτικών έργων του Ομίλου, εξαρτάται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα και τις διεθνείς αγορές (στο βαθμό που οι τελευταίες επηρεάζουν τις επικρατούσες συνθήκες στην Ελλάδα), οι οποίες έχουν την δυνατότητα με τη σειρά τους να επηρεάσουν τον εγχώριο τραπεζικό κλάδο και τις επικρατούσες τάσεις και συνθήκες στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των μακροοικονομικών συνθηκών ως συνέπεια

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

γεωπολιτικών, υγειονομικών ή άλλων εξελίξεων (όπως για παράδειγμα η πανδημία COVID-19 ή η πολεμική σύρραξη μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας), ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τον χρόνο ανάπτυξης, το κόστος ανάπτυξης, το κόστος δανεισμού, την αξία και τη δυνατότητα διάθεσης των ακινήτων και ως εκ τούτου, την επιχειρηματική δραστηριότητα, τις εύλογες αξίες των ακινήτων, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Στο επίπεδο της εγχώριας αγοράς ακινήτων, η απότομη αύξηση του πληθωρισμού και τυχόν περαιτέρω αύξηση των επιτοκίων ως συνέπεια των ανωτέρω, επιδρά δυνητικά δυσμενώς τόσο στο κόστος κατασκευής των έργων, όσο και στο κόστος κεφαλαίων (δανειακών και ιδίων) που απαιτούνται για την ανάπτυξη νέων έργων, καθώς και στην αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων, στο βαθμό που τα εν λόγω μακροοικονομικά μεγέθη χρησιμοποιούνται ως παράμετροι κατά την εκτίμηση.

ιι) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον δανεισμό του Ομίλου και της Εταιρείας. Ο δανεισμός του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.12.2022 περιλαμβάνει δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου, βλέπετε σχετικά σημείωση 18, και επομένως ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων και κίνδυνο ταμειακών ροών. Από το σύνολο του δανεισμού του Ομίλου την 31.12.2022, το ποσό των €29.159.505 (2021: €10.889.292) αφορά τα υπόλοιπα από ομολογιακά δάνεια των θυγατρικών Alkanor M.A.E και Insingio M.A.E με κυμαινόμενο επιτόκιο.

Αν το επιτόκιο δανεισμού ήταν αυξημένο/μειωμένο κατά 1% κατά την διάρκεια της χρήσης 2022, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα της χρήσης του Ομίλου θα ήταν μειωμένα/αυξημένα κατά € 291.595 (2021: €108.893) περίπου. Η ανωτέρω ανάλυση ευαισθησίας έχει υπολογιστεί χρησιμοποιώντας την παραδοχή ότι το υπόλοιπο του δανεισμού του Ομίλου την 31.12.2022 ήταν το υπόλοιπο του δανεισμού της του Ομίλου σε όλη τη διάρκεια της χρήσης.

Πάγια πολιτική του Ομίλου είναι να ελαχιστοποιείται κάθε φορά η εν λόγω έκθεση παρακολουθώντας ουσιαδώς τις εξελίξεις της αγοράς αναφορικά με το πλαίσιο διαμόρφωσης των επιτοκίων και εφαρμόζοντας σε κάθε περίπτωση την πρέπουσα στρατηγική. Για όσα εκ των μακροπρόθεσμων δανείων του Ομίλου σε ευρώ, είναι σταθερού περιθωρίου με κυμαινόμενη βάση που συνδέεται με το Euribor, ο Όμιλος έχει μελετήσει την καμπύλη διακύμανσης του Euribor σε χρονικό ορίζοντα πενταετίας κατά την οποία δεν προέκυψε σημαντικός κίνδυνος. Δεδομένων των πρόσφατων εξελίξεων στις αγορές καθώς και τις ενδείξεις για μελλοντική αύξηση του επιτοκίου βάσης (Euribor), οι εταιρείες του Ομίλου σε συνεργασία με τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που τις χρηματοδοτούν, έχουν εισάγει στις δανειακές συμβάσεις ρήτρες που προβλέπουν τη χρήση προϊόντων αντιστάθμισης του επιτοκιακού κινδύνου υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

Στην σημείωση 5.1 (γ) παρακάτω περιλαμβάνεται ανάλυση με τις συμβατικές μη προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές από τον δανεισμό του Ομίλου και της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ιι) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δραστηριοποιούνται στην Ευρώπη και το κύριο μέρος των συναλλαγών τους διεξάγεται σε ευρώ. Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 31.12.2022 δεν κατείχε ύψος τραπεζικών διαθεσίμων σε ξένο νόμισμα με αποτέλεσμα να μην διατρέχει κάποιο κίνδυνο λόγω μεταβολών της συναλλαγματικής ισοτιμίας.

Συνεπώς λόγω του γεγονότος ότι οι συναλλαγές πραγματοποιούνται κυρίως σε ευρώ και επίσης δεν υπάρχουν χρηματικά διαθέσιμα σε άλλο νόμισμα πέρα του ευρώ, δεν υφίσταται ουσιώδης συναλλαγματικός κίνδυνος για τον Όμιλο και την Εταιρεία.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος του Ομίλου και της Εταιρείας προκύπτει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις απαιτήσεις κυρίως από πελάτες, τις απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις και τα δάνεια προς συνδεδεμένα μέρη που έχουν ο Όμιλος και η Εταιρεία την 31.12.2022. Ο Όμιλος και η Εταιρεία εξ' αντικειμένου δεν δημιουργούν σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι συμβάσεις γίνονται με πελάτες με μειωμένο βαθμό απώλειας. Η Διοίκηση αξιολογεί διαρκώς την πιστοληπτική ικανότητα των πελατών της, καθώς και τα μέγιστα επιτρεπτά όρια πίστωσης.

Για τις απαιτήσεις και τα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας και πληροφορίες σχετικά με την σχετική πρόβλεψη απομείωσης που έχει διενεργήσει ο Όμιλος και η Εταιρεία, βλέπετε σχετικά σημείωση 13.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι μη σημαντικής αξίας καθώς ο Όμιλος και η Εταιρεία συναλλάσσονται μόνο με αναγνωρισμένα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, υψηλής πιστωτικής διαβάθμισης.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Όσον αφορά τον κίνδυνο ρευστότητας, ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο ρευστότητας λόγω των μεσοπρόθεσμων (2-4 ετών) δεσμεύσεων σε σχέση με το επενδυτικό τους πρόγραμμα και τις χρηματοοικονομικές τους υποχρεώσεις. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας παρακολουθεί σε τακτική βάση την ρευστότητα του Ομίλου και της Εταιρείας, καθώς και κάθε φορά που εξετάζεται μια μελλοντική επένδυση ή/και έργο, προκειμένου να εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα. Ο Όμιλος και η Εταιρεία διαχειρίζονται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από έλλειψη επαρκούς ρευστότητας φροντίζοντας να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες τραπεζικές πιστώσεις προς χρήση, πρόσβαση σε επενδυτικά κεφάλαια, αλλά και συνετή διαχείριση των διαθεσίμων.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται, κατά την ημερομηνία αναφοράς, οι πληρωτέες ταμειακές ροές από τον Όμιλο και την Εταιρεία από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις. Τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Όμιλος

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
31 Δεκεμβρίου 2022					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	4.725.021	164.879	-	4.889.901	4.889.901
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	379.043	1.040.213	4.485.466	5.904.721	2.232.849
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις από μισθώσεις)	26.524.228	5.549.245	17.283.790	49.357.263	43.534.996
Σύνολο	31.628.292	6.754.337	21.769.256	60.151.885	50.657.746

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
31 Δεκεμβρίου 2021					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	4.060.550	35.501	-	4.096.051	4.096.051
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	222.870	555.539	83.160	861.570	744.642
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις από μισθώσεις)	45.029.273	29.057.163	-	74.086.436	58.362.140
Σύνολο	49.312.693	29.648.204	83.160	79.044.057	63.202.832

Εταιρεία

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
31 Δεκεμβρίου 2022					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	3.887.562	-	-	3.887.562	3.887.562
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	254.704	570.274	-	824.978	729.274
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις από μισθώσεις)	6.035.511	-	-	6.035.511	6.035.511
Σύνολο	10.177.777	570.274	-	10.748.051	10.652.348

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
31 Δεκεμβρίου 2021					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.496.806	-	-	2.496.806	2.496.806
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	214.904	555.539	83.160	853.603	736.675
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις από μισθώσεις)	27.986.650	29.057.163	-	57.043.813	41.747.265
Σύνολο	30.698.360	29.612.703	83.160	60.394.223	44.980.747

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

5.2 Διαχείριση κεφαλαίου

Στόχος του Ομίλου και της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίζουν τη δυνατότητα του Ομίλου και της Εταιρείας να συνεχίσουν απρόσκοπτα τη δραστηριότητά τους και να παρέχουν ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους τιμολογώντας τις υπηρεσίες αναλογικά με το κόστος και φροντίζοντας την κεφαλαιακή διάρθρωση.

Η Διοίκηση παρακολουθεί τα ξένα κεφάλαια σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια στο σύνολό τους. Προκειμένου να πετύχουν την επιθυμητή κεφαλαιακή διάρθρωση, ο Όμιλος και η Εταιρεία μπορούν να προσαρμόζουν το μέρισμα, να προβούν σε επιστροφή κεφαλαίου, ή να εκδώσουν νέες μετοχές.

Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία, δυνάμει της από 22.03.2022 απόφασης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, αποφάσισε την εισαγωγή του συνόλου των κοινών μετοχών της σε Ρυθμιζόμενη Αγορά (Κύρια Αγορά) του Χρηματιστηρίου Αθηνών και την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου με έκδοση 6.538.100 νέων, κοινών, μετά ψήφου, ονομαστικών μετοχών, μέρος δε των αντληθέντων κεφαλαίων αποφασίστηκε να χρησιμοποιηθεί, μεταξύ άλλων, για την αποπληρωμή εταιρικού δανεισμού και την εξαγορά των προνομιούχων μετοχών της Εταιρείας, βλέπετε σχετικά σημείωση 16.

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Σύνολο δανεισμού	18	45.767.845	59.106.781	6.764.786	42.483.941
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15	9.999.652	19.396.863	2.005.558	2.134.234
Καθαρός δανεισμός		35.768.194	39.709.918	4.759.227	40.349.707
Ίδια κεφάλαια		122.429.036	37.742.364	131.383.966	44.662.131
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια		158.197.229	77.452.282	136.143.194	85.011.838
Δείκτης μόχλευσης		23%	51%	3%	47%

5.3 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού

Ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων:

Επίπεδο 1: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Επίπεδο 3: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές ή εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δε στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας που επιμετρούνται στην εύλογη αξία αφορούν τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες. Εξαιτίας του γεγονότος ότι οι θυγατρικές εταιρείες είναι μη εισηγμένες εταιρείες και επομένως δεν υφίσταται ενεργή αγορά βάση του ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας», για την επιμέτρησή τους χρησιμοποιήθηκαν άλλες μέθοδοι αποτίμησης και συγκεκριμένα η καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων, αφού θεωρείται ότι αντιπροσωπεύει την εύλογη αξία των θυγατρικών εταιρειών κατά την ημερομηνία αναφοράς. Η ανωτέρω μέθοδος εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως περιγράφεται ανωτέρω.

Ο Όμιλος δεν κατέχει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που να επιμετρώνται στην εύλογη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2022.

6. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

6.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

Ο Όμιλος και η Εταιρεία προβαίνουν σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι προκύπτουσες λογιστικές εκτιμήσεις, εξ' ορισμού, σπανίως ισούνται με τα σχετικά πραγματικά αποτελέσματα.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων μέσα στην επόμενη χρήση, έχουν ως εξής:

α) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας

Ο Όμιλος και η Εταιρεία συνεργάζονται με πιστοποιημένους εκτιμητές για τη διενέργεια εκτιμήσεων της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η εξεύρεση τέτοιων πληροφοριών η αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Για να πάρει μία τέτοια απόφαση, ο Όμιλος και η Εταιρεία λαμβάνουν υπ' όψη τους δεδομένα από μία πληθώρα πηγών, που περιλαμβάνουν:

- (i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές,

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- (ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- (iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 7 και 10.

β) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων της Εταιρείας σε θυγατρικές

Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας που επιμετρούνται στην εύλογη αξία αφορούν τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες, οι οποίες είναι μη εισηγμένες εταιρείες. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες προσδιορίζονται με την χρήση άλλων μεθόδων αποτίμησης και συγκεκριμένα με την καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων, αφού θεωρείται ότι αντιπροσωπεύει την εύλογη αξία των θυγατρικών εταιρειών κατά την ημερομηνία αναφοράς, βλέπετε σχετικά σημείωση 10.

γ) Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Ένας όμιλος και μία εταιρεία ενδέχεται να εμπλέκονται σε διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις. Ο Όμιλος και η Εταιρεία επανεξετάζουν την κατάσταση κάθε σημαντικής υπόθεσης σε περιοδική βάση και αξιολογούν τον πιθανό οικονομικό κίνδυνο, βασιζόμενοι εν μέρει στην άποψη των νομικών υπηρεσιών. Εάν η ενδεχόμενη ζημία από οποιεσδήποτε αντιδικίες και νομικές υποθέσεις θεωρείται πιθανή και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, ο Όμιλος και η Εταιρεία υπολογίζουν πρόβλεψη για την εκτιμώμενη ζημία. Τόσο για τον καθορισμό της πιθανότητας όσο και για τον καθορισμό του αν ο κίνδυνος μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, απαιτείται σε σημαντικό βαθμό η κρίση της Διοίκησης. Όταν πρόσθετες πληροφορίες καθίστανται διαθέσιμες, ο Όμιλος και η Εταιρεία επανεξετάζουν την πιθανή υποχρέωση σχετικά με εκκρεμείς αντιδικίες και νομικές υποθέσεις και πιθανόν να αναθεωρηθούν οι εκτιμήσεις για την πιθανότητα ενός δυσμενούς αποτελέσματος και η σχετική εκτίμηση της πιθανής ζημίας. Τέτοιες αναθεωρήσεις στις εκτιμήσεις της πιθανής υποχρέωσης μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας.

δ) Φόρος εισοδήματος

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛΠ 12 «Φόρος Εισοδήματος» αφορά στα ποσά των φόρων που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές και περιλαμβάνει την πρόβλεψη για τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για τυχόν πρόσθετους φόρους που πιθανόν να

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

προκύψουν σαν αποτέλεσμα ελέγχου από τις φορολογικές αρχές. Οι εταιρείες του Ομίλου υπόκεινται σε διαφορετικές νομοθεσίες σχετικά με τη φορολογία εισοδήματος και ως εκ τούτου απαιτείται σημαντική εκτίμηση από τη Διοίκηση προκειμένου να προσδιοριστεί η πρόβλεψη του Ομίλου για το φόρο εισοδήματος. Οι απολογιστικοί φόροι εισοδήματος μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις, εξαιτίας μελλοντικών αλλαγών στη φορολογική νομοθεσία, σημαντικών αλλαγών στις νομοθεσίες των χωρών στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος και η Εταιρεία, ή απρόβλεπτων επιπτώσεων από τον τελικό προσδιορισμό της φορολογικής υποχρέωσης κάθε χρήσης από τις φορολογικές αρχές. Αυτές οι αλλαγές μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας. Στην περίπτωση που οι τελικοί πρόσθετοι φόροι που προκύπτουν είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους στη χρήση που πραγματοποιήθηκε ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών. Επιπλέον λεπτομέρειες περιλαμβάνονται στη σημείωση 27.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στις περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής βάσης και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσμοθετηθεί και αναμένεται να ισχύουν στις περιόδους που οι διαφορές αυτές αναμένεται να απαλειφθούν. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο εισόδημα το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Ο Όμιλος και η Εταιρεία λαμβάνουν υπόψη την ύπαρξη μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και ακολουθούν μια συνεχή συντηρητική στρατηγική φορολογικού σχεδιασμού κατά την εκτίμηση της ανάκτησης των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων. Οι λογιστικές εκτιμήσεις που σχετίζονται με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις, απαιτούν από τη Διοίκηση να κάνει υποθέσεις σχετικά με το χρονικό προσδιορισμό μελλοντικών γεγονότων, όπως της πιθανότητας του αναμενόμενου μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και τις διαθέσιμες δυνατότητες φορολογικού σχεδιασμού. Επιπλέον λεπτομέρειες περιλαμβάνονται στη σημείωση 12.

6.2 Σημαντικές Λογιστικές Κρίσεις στην Εφαρμογή των Λογιστικών Πολιτικών

Επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο

Αναφορικά με τις επενδύσεις του Ομίλου την 31.12.2022 και την 31.12.2021 στην εταιρεία Cante Holdings Ltd (ποσοστό συμμετοχής 65%), στην εταιρεία Επενδυτική Χανίων Α.Ε. (ποσοστό συμμετοχής 60%), στην εταιρεία YITC European Trading Ltd (ποσοστό συμμετοχής 20%), στην εταιρεία Ourania Α.Ε (ποσοστό συμμετοχής 65%), στην εταιρεία 3V Α.Ε (ποσοστό συμμετοχής 57,26%), στην εταιρεία IQ Karela Α.Ε (ποσοστό συμμετοχής 60% - έναρξη συμμετοχής από 01.08.2022) και στην εταιρεία P and E Investments Α.Ε (ποσοστό συμμετοχής 75% - έναρξη συμμετοχής από 23 Δεκεμβρίου 2022) ο Όμιλος κατέληξε πως διενεργεί από κοινού έλεγχο στις εν λόγω εταιρείες, καθώς όλες οι σημαντικές συναφείς δραστηριότητες απαιτούν την ομόφωνη συγκατάθεση και των δύο μερών. Επίσης, οι επενδύσεις ταξινομούνται ως

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

κοινοπραξίες, καθώς τα συγκεκριμένα σχήματα παρέχουν στα μέρη δικαίωμα επί των καθαρών περιουσιακών στοιχείων των εν λόγω εταιρειών.

Κατά την 31.12.2021, η εταιρεία IQ Hub A.E. (ποσοστό συμμετοχής 65% - πραγματοποιήθηκε η πώλησή της στις 30 Δεκεμβρίου 2022) είχε επίσης ταξινομηθεί ως κοινοπραξία για τους λόγους που αναφέρονται ανωτέρω.

7. Επενδύσεις σε ακίνητα

Τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	50.320.000	23.365.000	732.500	430.000
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	41.352.926	42.510.172	-	-
Άμεση απόκτηση δικαιώματος χρήσης επενδυτικών ακινήτων	1.475.909	-	-	-
Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα	5.386.857	12.355.494	321.547	308.413
Πωλήσεις/Μειώσεις	(9.931.715)	(30.140.000)	-	-
Καθαρό Κέρδος / (Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	8.344.098	1.913.459	(159.047)	(5.913)
Μεταφορά από Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις- Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	51.053	315.875	-	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	96.999.127	50.320.000	895.000	732.500

A. Αποκτήσεις επενδύσεων σε ακίνητα

Τα επενδυτικά ακίνητα που απέκτησε ο Όμιλος κατά τη διάρκεια της χρήσης του 2022 αφορούν τα εξής:

- Οικόπεδο έκτασης 10.632 τ.μ. επί των οδών Διονύσου και Βλαχερνών και της Λεωφόρου Κηφισίας στο Μαρούσι, το οποίο αποκτήθηκε στις 19.05.2022 από τη θυγατρική Insignio M.A.E. έναντι τιμήματος €20.000.000 πλέον φόρων και εξόδων ποσού €922.788. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η ανάπτυξη εμβληματικού υπερσύγχρονου συγκροτήματος γραφείων συνολικής επιφάνειας 24.940 τ.μ. σε δύο κτηριακούς όγκους, με βάση τις αρχές της αειφορίας και του βιοκλιματικού σχεδιασμού, δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στο φιλικό, ευέλικτο και δημιουργικό περιβάλλον εργασίας. Το συγκρότημα στοχεύει σε πιστοποίηση WELL και LEED στη βαθμίδα Gold, σύμφωνα με το διεθνώς αναγνωρισμένο σύστημα αξιολόγησης του αμερικανικού φορέα USGBC. Την 20.04.2022 υπεγράφη προσύμφωνο μίσθωσης του συνόλου του αναπτυσσόμενου κτιρίου γραφείων σε γνωστή πολυεθνική εταιρεία.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- Οικόπεδο έκτασης 1.290 τ.μ. στο οποίο υφίσταται παλαιά διώροφη οικοδομή συνολικής επιφάνειας 359,20 τ.μ. στη Φιλοθέη. Το ακίνητο αποκτήθηκε στις 20.04.2022 από τη θυγατρική Καλλιγιά Estate M.A.E. έναντι τιμήματος €2.030.000 πλέον φόρων και εξόδων ποσού €93.447. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η ανάπτυξη συγκροτήματος κατοικιών συνολικής επιφάνειας 1.518 τ.μ., με σύγχρονο σχεδιασμό και προδιαγραφές με σκοπό την εκμίσθωση του.
- Οικόπεδο έκτασης συνολικής επιφάνειας περίπου 355.648 τ.μ., στο 15ο χιλιόμετρο Θεσσαλονίκης-Έδεσσας, πρώην ιδιοκτησίας της εταιρείας «ΒΑΛΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.». Το ακίνητο αποκτήθηκε στις 23.09.2022 έναντι συνολικού τιμήματος €6.000.000 πλέον φόρων και εξόδων €479.058 από τη θυγατρική Απελλού Estate M.A.E. η οποία μετονομάστηκε σε Αγχίαλος Ακίνητα M.A.E. με την από 07.02.2023 απόφαση της ΕΓΣ των μετόχων της εταιρείας. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η ανάπτυξη συγκροτήματος Logistics, που θα αποτελεί τον μεγαλύτερο κόμβο Logistics στην Βόρεια Ελλάδα, συνολικής επιφάνειας 120.000 τ.μ. περίπου. Επιπλέον, στην οροφή των εγκαταστάσεων προβλέπεται η τοποθέτηση φωτοβολταϊκών πάνελ για την παραγωγή ενέργειας, κατόπιν εκπόνησης ειδικής μελέτης.
- Οικόπεδο με συγκρότημα βιομηχανικών κτιρίων, επί της οδού 26ης Οκτωβρίου, στη Θεσσαλονίκη (πρώην συγκροτήματος παλαιού εργοστασίου ΦΙΞ «Συγκρότημα ΦΙΞ»), συνολικής επιφάνειας κατά τον τίτλο κτήσης περίπου 25.211 τ.μ. Η θυγατρική Filma M.A.E. απέκτησε ποσοστό 75% εξ αδιαιρέτου επί του ακινήτου έναντι τιμήματος €9.300.000 πλέον φόρων και εξόδων € 420.796 και έχει προσυμφωνήσει την αγορά του υπόλοιπου 25% έναντι € 4.750.000 η οποία θα ολοκληρωθεί εντός του Ά εξαμήνου του 2023. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, αναμένεται η ανάπτυξη βιοκλιματικού συγκροτήματος μικτών χρήσεων με σκοπό την εκμίσθωση του.
- Κτίριο δύο ορόφων περίπου 2.861 τ.μ επί της οδού 26ης Οκτωβρίου, στη Θεσσαλονίκη. Το ακίνητο αποκτήθηκε στις 12.10.2022, από τη θυγατρική εταιρεία Citrus M.A.E, έναντι τιμήματος €1.890.001 πλέον φόρων και εξόδων ποσού €97.727. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η ανάπτυξη συγκροτήματος γραφείων συνολικής επιφάνειας περίπου 3.790 τ.μ., με σύγχρονο σχεδιασμό και προδιαγραφές με σκοπό την εκμίσθωση του.

Β. Αποκτήσεις δικαιωμάτων χρήσης επενδυτικών ακινήτων

Οι αποκτήσεις δικαιωμάτων χρήσης επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου κατά τη διάρκεια της χρήσης του 2022 αφορούν τα εξής:

- Κτίριο τεσσάρων ορόφων περίπου 3.148 τ.μ στο κέντρο της Αθήνας επί της οδού Απελλού. Η θυγατρική εταιρεία Lavax M.A.E. υπέγραψε την 01.01.2022 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης, διάρκειας 50 ετών, του ως άνω κτιρίου, με σκοπό την ανακατασκευή του και εκμετάλλευσή του ως κτίριο μικτών χρήσεων που θα περιλαμβάνει καταστήματα και χώρους γραφείων. Ο Όμιλος

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

αναγνώρισε περιουσιακό στοιχείο από το εν λόγω δικαίωμα χρήσης ύψους €1.230.634. Στο παρακάτω πίνακα απεικονίζεται η συμφωνία της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου που έχει αναγνωριστεί στον Όμιλο από τη θυγατρική εταιρεία Lavax M.A.E, σύμφωνα με το πρότυπο ΔΛΠ 40 παρ.77:

	31.12.2022	31.12.2021
Έκθεση εκτίμησης ανεξάρτητου εκτιμητή	3.780.000	-
Πλέον: Υποχρεώσεις μίσθωσης	1.319.127	-
Εύλογη αξία επενδυτικού ακινήτου	5.099.127	-

- Οικόπεδο στην Χαλκιδική Θεσσαλονίκης έκτασης περίπου 437.544 τ.μ. στο 38 χλμ. της επαρχιακής οδού Θεσσαλονίκης – Γαλατιστάς στον Δήμο Πολυγύρου. Η θυγατρική εταιρεία Μποζόνιο Μ.Α.Ε. υπέγραψε την 28.07.2021 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης, διάρκειας 30 ετών, του ως άνω οικοπέδου, με σκοπό την ανάπτυξη φωτοβολταϊκού πάρκου και έχει ξεκινήσει ενέργειες για την λήψη αδειάς παραγωγής ενέργειας και όρων σύνδεσης στο δίκτυο του ΔΕΔΔΗΕ και μέχρι την 31.12.2022, δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία. Ο Όμιλος αναγνώρισε περιουσιακό στοιχείο από το εν λόγω δικαίωμα χρήσης ύψους €245.275.

Γ. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις/μειώσεις επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου κατά τη διάρκεια της χρήσης του 2022 αφορούν τα εξής:

- Την 01.12.2022, σε συνέχεια του από 30.12.2020 προσυμφώνου, ολοκληρώθηκε η πώληση εξοχικής κατοικίας (που είχε ταξινομηθεί ως απόθεμα τη χρήση 2020) στη Μύκονο που ανεγέρθηκε επί αγροτεμαχίου της θυγατρικής εταιρείας Dimand Real Estate (Cyprus) Ltd συνολικής επιφανείας περίπου 157 τ.μ. έναντι τιμήματος €1.000.000. Επίσης, Την 16.12.2022, ο Όμιλος προχώρησε στην πώληση εξοχικής κατοικίας στη Μύκονο που ανεγέρθηκε επί αγροτεμαχίου της θυγατρικής εταιρείας Dimand Real Estate (Cyprus) Ltd συνολικής επιφανείας περίπου 137 τ.μ. έναντι τιμήματος €1.050.000.
- Την 01.08.2022, ο Όμιλος τροποποίησε τη συνεργασία του αναφορικά με το ακίνητο που κατέχει η θυγατρική εταιρεία IQ Karela M.A.E. στην Παιανία, σε συνέχεια λύσης του προσυμφώνου μίσθωσης πάρκου βιοτεχνολογίας προς ανάπτυξη στο εν λόγω ακίνητο. Ειδικότερα: (α) έλυσε το από 10.12.2021 προσύμφωνο μεταβίβασης μετοχών της εταιρείας IQ Karela M.A.E. με επιστροφή της προκαταβολής ποσού €7.953.543 (β) προχώρησε σε μεταβίβαση από την Arcela Investments Limited στην Premia Properties, του 40% των μετοχών της IQ Karela M.A.E. έναντι ποσού €3.006.659 και ταυτόχρονα προσυμφώνησαν τη μεταβίβαση του υπολοίπου 60% των μετοχών αυτής κατά την ολοκλήρωση της ανάπτυξης του ακινήτου ως συγκροτήματος γραφείων και έναρξης λειτουργίας του. Ο Όμιλος κατέληξε πως διενεργεί από κοινού έλεγχο στην εταιρεία IQ Karela A.E και ταξινόμησε την σχετική επένδυση ως κοινοπραξία, βλέπετε σχετικά σημείωση 11.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την στιγμή της μεταβολής η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου της εταιρείας IQ Karela A.E που αποαναγνωρίστηκε ανέρχονταν σε ποσό €8.881.715.

Επί των επενδυτικών ακινήτων των θυγατρικών εταιρειών Random M.A.E., Alkanor M.A.E. και Insingio M.A.E. έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης ύψους €4.584.000, €14.300.000 και €63.050.000 αντίστοιχα, για εξασφάλιση χορηγηθέντων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων προς τις θυγατρικές εταιρείες. Επίσης, επί του επενδυτικού ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας Filma M.A.E. υφίσταται υποθήκη ύψους €900.000 κατά την αγορά του ακινήτου και η οποία υποθήκη αναμένεται να αρθεί εντός του Α εξαμήνου 2023.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κεφαλαιοποίησαν τα αναλογούντα στην χρήση κόστη δανεισμού της κατασκευαστικής περιόδου ποσού €1.007.667 (2021: €1.858.327) και ποσού €25.397 (2021: €17.989) αντίστοιχα, με βάση τις πρόνοιες του ΔΛΠ 23 «Κόστη δανεισμού». Το σχετικό ποσό περιλαμβάνεται στην γραμμή «Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα» στον παραπάνω πίνακα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της Διοίκησης του Ομίλου και της Εταιρείας, οι οποίες στηρίζονται σε έκθεση ανεξάρτητου εκτιμητή με βάση τις μεθόδους που είναι αποδεκτές από τα ΔΠΧΑ. Στην εκτίμηση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψιν η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων.

Όσον αφορά την εύλογη αξία κατά την 31.12.2022 των ακινήτων που κατέχουν οι εταιρείες Piraeus Regeneration 138 M.A.E., Hub 204 M.A.E., Alkanor M.A.E, Insignio M.A.E, Kalliga Estate M.A.E, Apellou M.A.E, Citrus M.A.E, Filma M.A.E και η Lavax M.A.E προσδιορίστηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή με την μέθοδο της Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method). Η ανωτέρω μέθοδος εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως αυτό περιγράφεται στο ΔΠΧΑ 13. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν.

Τιμές πώλησης / εκμίσθωσης ανά τ.μ.		Μεταβολή στο κόστος κατασκευής ανά τ.μ.		Μεταβολή στο IRR		Συντελεστής Εσωτερικής Απόδοσης (IRR)	Μέθοδος
+ 5%	- 5%	+ 5%	- 5%	+ 0,5%	- 0,5%		
Υψηλότερη	Χαμηλότερη	Χαμηλότερη	Υψηλότερη	Χαμηλότερη	Υψηλότερη		
17.425.000	17.426.000	13.603.000	13.606.000	5.150.000	5.325.000	10,75% - 14%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual method)

Όσον αφορά την εύλογη αξία κατά την 31.12.2022 των οικοπέδων και των επί αυτών κτιρίων που κατέχουν η Εταιρεία και οι θυγατρικές εταιρείες Perdim M.A.E. και Terra Attiva M.A.E, προσδιορίστηκαν από ανεξάρτητο εκτιμητή με την μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων (Comparative method). Η ανωτέρω μέθοδος εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως αυτό περιγράφεται στο ΔΠΧΑ 13. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου αναφορικά με την κυριότερη παραδοχή που χρησιμοποιήθηκε:

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Τιμές πώλησης / εκμίσθωσης ανά τ.μ.		Μέθοδος
+ 10%	- 10%	
Υψηλότερη	Χαμηλότερη	
264.000	264.000	Συγκριτικών στοιχείων (comparative method)

Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν.

Τιμές πώλησης / εκμίσθωσης ανά τ.μ.		Μέθοδος
+ 10%	- 10%	
Υψηλότερη	Χαμηλότερη	
44.500	44.500	Συγκριτικών στοιχείων (comparative method)

Όσον αφορά την εύλογη αξία κατά την 31.12.2022 των οικοπέδων μετά του επί του αυτού κτιρίου που κατέχει η εταιρεία Random M.A.E., προσδιορίστηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή με την μέθοδο των Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Άμεση Κεφαλαιοποίηση (Income Method – Direct Capitalization Method). Η ανωτέρω μέθοδος εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως αυτό περιγράφεται στο ΔΠΧΑ 13. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν:

Τιμές πώλησης / εκμίσθωσης ανά τ.μ.		Μεταβολή στο συντελεστή προεξόφλησης All Risk Yield (ARY)		Συντελεστής προεξόφλησης All Risk Yield (ARY)	Μέθοδος
+ 10%	- 10%	+ 0,25%	- 0,25%		
Υψηλότερη	Χαμηλότερη	Χαμηλότερη	Υψηλότερη		
1.176.000	1.176.000	346.000	368.000	8,25%	Μέθοδος Εισοδήματος με βάση την Άμεση Κεφαλαιοποίηση (Income Method – Direct Capitalization Method)

Οι εύλογες αξίες των ανωτέρω ακινήτων του Ομίλου έχουν ως εξής:

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ακίνητο εταιρείας	31.12.2022	31.12.2021
DIMAND A.E.	895.000	732.500
PERDIM M.A.E.	1.750.000	1.740.000
ΜΠΟΖΟΝΙΟ Μ.Α.Ε.	-	-
ALKANOR M.A.E.	19.800.000	19.223.000
LAVAX M.A.E	5.099.127	-
TERRA ATTIVA M.A.E.	895.000	732.500
DIMAND REAL ESTATE (CYPRUS) LIMITED	-	922.000
IQ KARELA A.E	-	9.020.000
FILMA ESTATE M.A.E	10.520.000	
HUB 204 M.A.E.	5.190.000	4.980.000
PIRAEUS REGENERATION 138 M.A.E.	1.850.000	1.265.000
RANDOM M.A.E.	11.760.000	11.705.000
KALLIGA ESTATE M.A.E	3.560.000	-
INSIGNIO M.A.E	27.490.000	-
APELLOU M.A.E	6.200.000	-
CITRUS M.A.E	1.990.000	-
	96.999.127	50.320.000

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2022, αναγνωρίστηκε κέρδος στα αποτελέσματα του Ομίλου και ζημίες στα αποτελέσματα της Εταιρείας από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού €8.344.098 και €159.047 αντίστοιχα, ενώ κατά την διάρκεια της χρήσης 2021 αναγνωρίστηκε κέρδος στα αποτελέσματα του Ομίλου και ζημίες στα αποτελέσματα της Εταιρείας από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού €1.913.459 και €5.913 αντίστοιχα, όπως αναλύεται παρακάτω:

	Όμιλος	
Ακίνητο εταιρείας	31.12.2022	31.12.2021
DIMAND A.E.	(159.047)	(5.913)
PERDIM M.A.E.	16.268	318.882
ΜΠΟΖΟΝΙΟ Μ.Α.Ε.	(245.275)	-
ALKANOR M.A.E.	(577.156)	(322.970)
LAVAX M.A.E	3.868.493	-
TERRA ATTIVA M.A.E.	(134.172)	17.115
DIMAND REAL ESTATE (CYPRUS) LIMITED	128.000	90.094
IQ KARELA A.E	(177.805)	4.077.059
FILMA ESTATE M.A.E	552.464	-
HUB 204 M.A.E.	209.353	225.297
TOP REALTY PIRAEUS M. A.E.	-	157.415
PIRAEUS REGENERATION ZONAS M. A.E.	-	198.099
PIRAEUS REGENERATION 138 M.A.E.	374.149	(19.119)
RANDOM A.E.	43.464	(114.914)
IQ HUB A.E	-	(1.893.610)
OURANIA A.E	-	(813.976)
KALLIGA ESTATE M.A.E	1.348.739	-
INSIGNIO M.A.E	3.569.402	-
APELLOU M.A.E	(454.052)	-
CITRUS M.A.E	(18.728)	-
	8.344.098	1.913.459

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

8. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται στους παρακάτω πίνακες:

	Σημ.	Βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Όμιλος Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	Σύνολο
Κόστος							
1 Ιανουαρίου 2021		72.692	2.699	15.099	704.493	753.809	1.548.792
Προσθήκες		-	-	-	261.633	225.378	487.011
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές		-	-	-	(212.788)	(60.581)	(273.368)
31 Δεκεμβρίου 2021		72.692	2.699	15.099	753.339	918.606	1.762.435
1 Ιανουαρίου 2022		72.692	2.699	15.099	753.339	918.606	1.762.435
Προσθήκες		-	-	-	40.755	211.370	252.125
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές		-	-	-	-	(26.933)	(26.933)
31 Δεκεμβρίου 2022		72.692	2.699	15.099	794.093	1.103.044	1.987.627
Συσσωρευμένες αποσβέσεις							
1 Ιανουαρίου 2021		(59.549)	(1.991)	(8.583)	(553.870)	(238.519)	(862.512)
Αποσβέσεις χρήσης	22	(1.941)	-	(1.058)	(56.445)	(153.570)	(213.013)
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές		-	-	-	422	-	422
31 Δεκεμβρίου 2021		(61.490)	(1.991)	(9.641)	(609.893)	(392.089)	(1.075.103)
1 Ιανουαρίου 2022		(61.490)	(1.991)	(9.641)	(609.893)	(392.089)	(1.075.103)
Αποσβέσεις χρήσης	22	(1.941)	-	(1.058)	(83.747)	(178.385)	(265.131)
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές		-	-	-	-	9.446	9.446
31 Δεκεμβρίου 2022		(63.431)	(1.991)	(10.699)	(693.639)	(561.028)	(1.330.788)
Αναπόσβεστη αξία στις 1 Ιανουαρίου 2021		13.143	708	6.516	150.624	515.290	686.280
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021		11.202	708	5.458	143.446	526.518	687.332
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022		9.261	708	4.400	100.454	542.016	656.838

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Σημ.	Εταιρεία					Σύνολο
		Βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	
Κόστος							
1 Ιανουαρίου 2021		72.692	2.699	15.099	696.434	628.427	1.415.351
Προσθήκες		-	-	-	49.948	225.378	275.326
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές		-	-	-	(1.102)	(51.045)	(52.147)
31 Δεκεμβρίου 2021		72.692	2.699	15.099	745.280	802.760	1.638.530
1 Ιανουαρίου 2022		72.692	2.699	15.099	745.280	802.760	1.638.530
Προσθήκες		-	-	-	34.065	211.370	245.435
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές		-	-	-	-	(58.337)	(58.337)
31 Δεκεμβρίου 2022		72.692	2.699	15.099	779.345	955.794	1.825.628
Συσσωρευμένες αποσβέσεις							
1 Ιανουαρίου 2021		(59.549)	(1.991)	(8.583)	(552.258)	(204.580)	(826.961)
Αποσβέσεις χρήσης	22	(1.941)	-	(1.058)	(54.833)	(143.375)	(201.206)
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές		-	-	-	422	14.397	14.819
31 Δεκεμβρίου 2021		(61.490)	(1.991)	(9.641)	(606.669)	(333.558)	(1.013.349)
1 Ιανουαρίου 2022		(61.490)	(1.991)	(9.641)	(606.669)	(333.558)	(1.013.349)
Αποσβέσεις χρήσης	22	(1.941)	-	(1.058)	(75.446)	(170.739)	(249.183)
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές		-	-	-	-	20.731	20.731
31 Δεκεμβρίου 2022		(63.431)	(1.991)	(10.699)	(682.115)	(483.566)	(1.241.801)
Αναπόσβεστη αξία στις 1 Ιανουαρίου 2021		13.143	708	6.516	144.176	423.846	588.389
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021		11.202	708	5.458	138.611	469.202	625.181
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022		9.261	708	4.400	97.230	472.228	583.827

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αφορούν τις ακόλουθες κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Κτίρια	278.071	328.612	208.283	271.296
Μεταφορικά μέσα	263.945	197.906	263.945	197.906
	542.016	526.518	472.228	469.202

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης του Ομίλου περιλαμβάνουν την 31.12.2022 μίσθωση χώρου γραφείων της Εταιρείας, με συνολική διάρκεια μίσθωσης 9 έτη, καθώς και μισθώσεις αυτοκινήτων της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

9. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

	Σημ.	Λογισμικά	Σύνολο
Κόστος			
1 Ιανουαρίου 2021		214.205	214.205
Προσθήκες		9.942	9.942
31 Δεκεμβρίου 2021		224.147	224.147
1 Ιανουαρίου 2022		224.147	224.147
Προσθήκες		4.824	4.824
31 Δεκεμβρίου 2022		228.972	228.972
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
1 Ιανουαρίου 2021		(213.471)	(213.471)
Αποσβέσεις χρήσης	22	(3.302)	(3.302)
31 Δεκεμβρίου 2021		(216.773)	(216.773)
1 Ιανουαρίου 2022		(216.773)	(216.773)
Αποσβέσεις χρήσης	22	(3.190)	(3.190)
31 Δεκεμβρίου 2022		(219.962)	(219.962)
Αναπόσβεστη αξία στις 1 Ιανουαρίου 2021		735	735
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021		7.375	7.375
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2022		9.009	9.009

10. Επενδύσεις σε θυγατρικές (Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων)

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αφορούν τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες.

Η Εταιρεία, βάσει του ΔΠΧΑ 9, επιμετρά τις επενδύσεις στις θυγατρικές στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, εκτός από την επένδυση στην θυγατρική Arcela Investments Ltd, για την οποία η Εταιρεία επέλεξε αμετάκλητα να την επιμετρά στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Η Εταιρεία διενήργησε την συγκεκριμένη αμετάκλητη επιλογή, καθώς η συγκεκριμένη επένδυση διακρατάται από την Εταιρεία ως μακροπρόθεσμη στρατηγική επένδυση και δεν αναμένεται να πουληθεί βραχυπρόθεσμα και μεσοπρόθεσμα.

Εξαιτίας του γεγονότος ότι οι θυγατρικές εταιρείες είναι μη εισηγμένες εταιρείες και επομένως δεν υφίσταται ενεργή αγορά βάση του ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας», για την επιμέτρησή τους

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

χρησιμοποιήθηκαν άλλες μέθοδοι αποτίμησης και συγκεκριμένα η καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων, αφού θεωρείται ότι αντιπροσωπεύει την εύλογη αξία των θυγατρικών εταιρειών κατά την ημερομηνία αναφοράς. Η ανωτέρω μέθοδος εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως περιγράφεται στη σημείωση 5.3.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται στοιχεία των θυγατρικών εταιρειών που ενοποιούνται από τον Όμιλο:

Επωνυμία	31 Δεκεμβρίου 2022				31 Δεκεμβρίου 2021		
	Χώρα κύριας εγκατάστασης και σύστασης	Άμεσο ποσοστό συμμετοχής	Έμμεσο ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης	Άμεσο ποσοστό συμμετοχής	Έμμεσο ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης
DIMAND A.E.	Ελλάδα	Μητρική	-	Ολική ενοποίηση	Μητρική	-	Ολική ενοποίηση
LAVAX M.A.E	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
PERDIM M.A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
TERRA ATTIVA M.A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
ΠΡΟΠΕΛΑ M.A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
ΜΠΟΖΟΝΙΟ M.A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
IOVIS M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-	-
CITRUS AKINHΤΑ M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-	-
ΑΠΕΛΛΟΥ ESTATE M.A.E	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-	-
IQ ATHENS M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
IQ KARELA M.A.E	Ελλάδα	-	-	-	-	100%	Ολική ενοποίηση
INSIGNIO M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-	-
DRAMAR M.A.E	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
NEA PERAMOS S.P M.A.E	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
PEFKOR M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
BRIDGED -Τ Ε.Π.Ε	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
FILMA ESTATE M.A.E	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ALKANOR M.A.E	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
HUB 204 M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
RANDOM M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ΚΑΛΛΙΓΑ ESTATE M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-	-
PIRAEUS REGENERATION 138 M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ΘΩΜΑΪΣ ΑΚΙΝΗΤΑ M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-	-
DIMAND REAL ESTATE (CYPRUS) LTD	Κύπρος	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
VENADEKTOS HOLDINGS LTD	Κύπρος	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
DIMAND REAL ESTATE AND SERVICES EOOD	Βουλγαρία	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ARCELA INVESTMENTS LTD	Κύπρος	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
MAGROMELL LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
SEVERDOR LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
DARMENIA HOLDINGS LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Επωνυμία	31 Δεκεμβρίου 2022				31 Δεκεμβρίου 2021		
	Χώρα κύριας εγκατάστασης και σύστασης	Άμεσο ποσοστό συμμετοχής	Έμμεσο ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης	Άμεσο ποσοστό συμμετοχής	Έμμεσο ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης
AFFLADE LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
MANDALINAR HOLDINGS LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ARCELA FINANCE LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
GRAVITOUSIA LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
KARTONERA LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ALABANA LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
PAVALIA ENTERPRICES LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
RODOMONDAS LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
OBLINARIUM HOLDINGS LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
METRINWOOD LTD	Κύπρος	100%	-	Ολική ενοποίηση	-	-	-

Η θυγατρική εταιρεία «Απελλού Estate M.A.E» προχώρησε στην αλλαγή της επωνυμίας της σε «Αγχιάλος Ακίνητα M.A.E» με την απόφαση της Γενικής Συνέλευσης την 07.02.2023.

Η κίνηση της επένδυσης της Εταιρείας στην θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd, που ταξινομείται στην κατηγορία «Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων», αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

	Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	59.243.990	49.343.358
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	45.500.000	-
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα	(3.067.655)	9.900.632
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	101.676.335	59.243.990

Ειδικά για την αποτίμηση στην εύλογη αξία της θυγατρικής εταιρείας Arcela Investments Ltd, η καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού της («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων επηρεάζεται ουσιωδώς από την αποτίμηση στην εύλογη αξία των ακινήτων ή των δικαιωμάτων χρήσης επί ακινήτων που ταξινομούνται ως επενδυτικά ακίνητα ή πάγια περιουσιακά των άμεσων και έμμεσων συμμετοχών της στις κοινοπραξίες Ourania A.E, Επενδυτική Χανίων A.E., 3V A.E., Cante Holdings Ltd (αποτίμηση των ακινήτων και δικαιωμάτων χρήσης επί ακινήτων των κοινοπραξιών της Cante Holdings Ltd, Rinascita A.E. και Piraeus Tower A.E.), YITC European Trading Ltd (αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου της θυγατρικής της YITC European Trading Ltd, Evgenia Homes M.A.E.), IQ Karela A.E και στις θυγατρικές Piraeus Regeneration 138 M.A.E., Hub 204 M.A.E., Alkanor M.A.E, Random M.A.E, Insignio M.A.E, Καλλιγιά M.A.E, Filma M.A.E, Apellou M.A.E και Citrus M.A.E..

Η εύλογη αξία των ακινήτων των ανωτέρω θυγατρικών εταιρειών και κοινοπραξιών, με εξαίρεση του ακινήτου της Random M.A.E, προσδιορίστηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή με την μέθοδο της Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method), που εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως περιγράφεται

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ανωτέρω. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία της επένδυσης της Εταιρείας στη θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις στην εύλογη αξία των ακινήτων των ανωτέρω θυγατρικών και κοινοπραξιών, εκτός των δικαιωμάτων χρήσης επί των ακινήτων της εταιρείας Rinascita A.E., και της εταιρείας Piraeus Tower A.E. που εμφανίζονται σε επόμενο πίνακα.

Τιμές πώλησης / εκμίσθωσης ανά τ.μ.		Μεταβολή στο κόστος κατασκευής ανά τ.μ.		Μεταβολή στο IRR		Συντελεστής Εσωτερικής Απόδοσης (IRR)	Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας (Residual method)
+ 5%	- 5%	+ 5%	- 5%	+ 0,5%	- 0,5%		
Υψηλότερη	Χαμηλότερη	Χαμηλότερη	Υψηλότερη	Χαμηλότερη	Υψηλότερη		
22.488.000	22.494.000	17.079.000	17.077.000	5.927.000	6.093.000	10,75% - 14%	

Για την αποτίμηση των δικαιωμάτων χρήσης επί ακινήτων της Piraeus Tower A.E. και της Rinascita A.E. χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) και η μέθοδος Εισοδήματος με βάση τη μέθοδο των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Income Approach based on the Discounted Cash Flow Method) αντίστοιχα. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία της επένδυσης της Εταιρείας στη θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις στην εύλογη αξία των ακινήτων των ανωτέρω εταιρειών.

Μεταβολή στο προεξοφλητικό επιτόκιο		Προεξοφλητικό επιτόκιο (discount rate)	Μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Income Approach based on the Discounted Cash Flow Method)
+ 0,25%	- 0,25%		
Χαμηλότερη	Υψηλότερη		
1.319.000	1.424.000	8%-8,5%	

Για την αποτίμηση των ακινήτων της Random M.A.E. χρησιμοποιήθηκε επίσης η μέθοδος των Εισοδήματος με βάση την Άμεση Κεφαλαιοποίηση (Income Method – Direct Capitalization Method). Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία της επένδυσης της Εταιρείας στη θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για την αποτίμηση στην εύλογη αξία των ακινήτων της ανωτέρω θυγατρικής εταιρείας.

Μεταβολή στο ARY	
+ 0,25%	- 0,25%
Χαμηλότερη	Υψηλότερη
346.000	368.000

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η κίνηση των επενδύσεων της Εταιρείας σε θυγατρικές, που ταξινομούνται ως «Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων», αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	3.857.446	3.423.591
Ίδρυση θυγατρικής εταιρείας	1.000	50.000
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	260.000	109.500
Πωλήσεις	-	(44.761)
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	3.061.498	319.116
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	7.179.944	3.857.446

Για την αποτίμηση στην εύλογη αξία των θυγατρικών εταιρειών που ταξινομούνται ως «Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων», η καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού τους («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων, επηρεάζεται ουσιωδώς από την αποτίμηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων τους.

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων των θυγατρικών Terra Attiva M.A.E. και Perdim M.A.E. που ταξινομείται ως «Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων», προσδιορίστηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή με την μέθοδο των Συγκριτικών στοιχείων (Comparative Method), που εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως περιγράφεται ανωτέρω. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία των επενδύσεων στις θυγατρικές εταιρείες Terra Attiva M.A.E. και Perdim M.A.E. αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για την αποτίμηση στην εύλογη αξία των ακινήτων τους.

Τιμές πώλησης / εκμίσθωσης ανά τ.μ. +/-10%		
Υψηλότερη	Χαμηλότερη	Μέθοδος
		Συγκριτικών στοιχείων
219.500	219.500	(comparative method)

Για την αποτίμηση των δικαιωμάτων χρήσης επί ακινήτων της Lavax M.A.E. χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method). Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία της επένδυσης της Εταιρείας στη θυγατρική εταιρεία Lavax M.A.E. αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις στην εύλογη αξία των ακινήτων των ανωτέρω εταιρειών.

Μεταβολή στο IRR		Συντελεστής Εσωτερικής Απόδοσης (IRR)	Μέθοδος
+ 0,5%	- 0,5%		
Χαμηλότερη	Υψηλότερη		Υπολειμματικής Αξίας (Residual method)
335.000	360.000	11,75%	

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η ανάλυση των επενδύσεων σε θυγατρικές της μητρικής εταιρείας Dimand A.E. για την χρήση 2022 και 2021 αναλύεται ως εξής:

	LAVAX	ALKANOR	PERDIM	ΠΡΟΠΕΛΑ	ΜΠΟΖΟΝΙΟ	TERRA ATTIVA	VEROZION	DIMAND REAL ESTATE (CYPRUS)	ARCELA INVESTMENTS	VENADEKTOS HOLDINGS	METRINWOOD	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2021	-	-	1.275.869	444.327	444.500	510.960	19.761	728.174	49.343.358	1	-	52.766.950
Ίδρυση θυγατρικής εταιρείας	25.000	25.000										50.000
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	50.000	-	3.000	54.500	-	2.000	-	-	-	-	-	109.500
Πωλήσεις	-	(25.000)	-	-	-	-	(19.761)	-	-	-	-	(44.761)
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα	-	-	-	-	-	-	-	-	9.900.632	-	-	9.900.632
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	(7.272)	-	294.685	(1.896)	(200.761)	(2.823)	-	237.182	-	-	-	319.116
31 Δεκεμβρίου 2021	67.728	-	1.573.554	496.931	243.739	510.137	-	965.356	59.243.990	1	-	63.101.437
Ίδρυση θυγατρικής εταιρείας	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.000	1.000
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	-	-	-	-	190.000	70.000	-	-	45.500.000	-	-	45.760.000
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.067.655)	-	-	(3.067.655)
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	3.757.088	-	(9.329)	6.641	(433.739)	(168.584)	-	(89.579)	-	-	(1.000)	3.061.498
31 Δεκεμβρίου 2022	3.824.816	-	1.564.225	503.572	-	411.553	-	875.777	101.676.335	1	-	108.856.279

Η θυγατρική εταιρεία Venadektos Holdings Limited συμμετέχει με την σειρά της στην εταιρεία Dimand Real Estate and Services EOOD με αξία συμμετοχής €1 την 31.12.2022 και την 31.12.2021.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd συμμετέχει με την σειρά της στις ακόλουθες θυγατρικές εταιρείες ως εξής:

	SENSECO	MAGROMELL	SEVERDOR	ARCELA FINANCE	KARTONERA	AFFLADE	ALABANA	PAVALIA ENTERPRICES	MANDALINAR HOLDINGS	RODOMONDAS	OBLINARIUM HOLDINGS	RANDOM
1 Ιανουαρίου 2021	5.310.270	813.127	-	496.043	2.878.179	-	-	5.924.842	-	64.993	2.374.624	7.860.424
Ίδρυση θυγατρικής εταιρείας	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Προσθήκες (Αγορά θυγατρικής)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	18.000	6.000.000	1.200.000	-	1.200.000	-	3.000.000	-	-	-	1.300.000	270.000
Πωλήσεις	(5.311.843)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	(16.427)	(69.038)	(19.604)	(6.070)	105.688	-	237.958	1.007.341	-	112.804	(863.467)	(193.879)
31 Δεκεμβρίου 2021	-	6.744.089	1.180.396	489.973	4.183.868	-	3.237.958	6.932.183	-	177.796	2.811.156	7.936.545
Ίδρυση θυγατρικής εταιρείας	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Προσθήκες (Αγορά θυγατρικής)	-	-	-	-	-	-	-	-	1.500	-	-	-
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	-	4.500.000	6.500.000	-	-	-	7.700.000	-	-	7.580.000	-	295.000
Μειώσεις (Μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	-	-	-	-	-	-	-	(3.725.000)	-	-	(1.000.000)	-
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	-	(463.497)	3.343.159	(4.564)	26.742	-	381.288	(357.912)	(1.500)	2.276.552	1.623.325	(279.059)
Μεταφορά σε επενδύσεις σε κοινοπραξίες	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2022	-	10.780.592	11.023.555	485.409	4.210.609	-	11.319.246	2.849.271	-	10.034.349	3.434.481	7.952.486

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	GRAVITOUSIA	ΑΠΕΛΛΟΥ ESTATE	IQ KARELA	FILMA ESTATE	ALKANOR	DARMENIA	DRAMAR	N.PERAMOS	PEFKOR	CITRUS	IOVIS	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2021	523.351	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.245.852
Ίδρυση θυγατρικής εταιρείας	-	-	500.000	25.000	25.000	-	320.000	40.000	200.000	-	-	1.110.000
Προσθήκες (Αγορά θυγατρικής)	-	-	-	-	-	48.588	-	-	-	-	-	48.588
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	4.100.000	-	2.600.000	-	10.600.000	-	-	-	-	-	-	30.288.000
Πωλήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.311.843)
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	(633.965)	-	3.992.818	(16.671)	(742.083)	(48.588)	(14.935)	(14.495)	(14.815)	-	-	2.802.573
31 Δεκεμβρίου 2021	3.989.386	-	7.092.818	8.329	9.882.917	-	305.065	25.505	185.185	-	-	55.183.170
Ίδρυση θυγατρικής εταιρείας	-	25.000	-	-	-	-	-	-	-	25.000	25.000	75.000
Προσθήκες (Αγορά θυγατρικής)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.500
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	1.000.000	9.500.000	590.000	10.630.000	5.000.000	-	70.000	70.000	140.000	2.028.000	-	55.603.000
Μειώσεις (Μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.725.000)
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	(44.623)	(494.887)	(311.277)	457.980	(1.043.755)	-	(21.648)	(13.750)	(18.859)	(33.195)	(7.440)	5.013.193
Μεταφορά σε επενδύσεις σε κοινοπραξίες	-	-	(7.371.541)	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.371.541)
31 Δεκεμβρίου 2022	4.944.763	9.030.113	-	11.096.309	13.839.162	-	353.417	81.755	306.326	2.019.805	17.560	103.779.208

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κάθε μία από τις ανωτέρω θυγατρικές εταιρείες συμμετέχει με την σειρά της στις αντίστοιχες θυγατρικές εταιρείες όπως αναλύονται κατωτέρω:

Θυγατρικές Arcela Investments Ltd	MAGROMELL	GRAVITOUSIA	KARTONERA	RODOMONDAS	OBLINARIUM HOLDINGS	OBLINARIUM HOLDINGS	OBLINARIUM HOLDINGS	OBLINARIUM HOLDINGS	OBLINARIUM HOLDINGS	AFFLADE	DARMENIA	SEVERDOR	
Εταιρεία	IQ ATHENS	OURANIA	HUB 204	IQ HUB	TOP REALTY PIRAEUS	PIRAEUS REGENERATION ZONAS	PIRAEUS REGENERATION 138	KALLIGA ESTATE	ΘΩΜΑΙΣ ΑΚΙΝΗΤΑ	MANDALI NAR	BRIDGED T	INSIGNIO	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2021	794.516	435.920	2.800.580	54.504	1.142.599	1.083.867	487.780	-	-	-	-	-	6.799.768
Ίδρυση θυγατρικής εταιρείας	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.500	-	-	1.500
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	180.000	3.425.000	1.480.000	7.370.000	590.000	280.000	520.000	-	-	-	1	-	13.845.001
Πωλήσεις	-	(1.147.644)	-	(2.063.453)	(1.809.563)	(1.354.912)	-	-	-	-	-	-	(6.375.572)
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	(59.441)	(581.938)	115.709	(1.528.925)	76.964	(8.956)	(97.215)	-	-	(1.500)	(1)	-	(2.085.303)
Μεταφορά σε επενδύσεις σε κοινοπραξίες	-	(2.131.338)	-	(3.832.127)	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.963.465)
31 Δεκεμβρίου 2021	915.075	-	4.396.289	-	-	-	910.565	-	-	-	-	-	6.221.929
Ίδρυση θυγατρικής εταιρείας	-	-	-	-	-	-	-	25.000	25.000	-	-	6.500.000	6.550.000
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	10.355.000	-	129.000	-	-	-	550.000	170.000	-	-	-	1.106.500	12.310.500
Πωλήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.500)	-	-	(1.500)
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	(450.563)	-	44.046	-	-	-	325.767	1.335.616	(11.026)	1.500	-	3.366.788	4.612.128
31 Δεκεμβρίου 2022	10.819.512	-	4.569.335	-	-	-	1.786.332	1.530.616	13.974	-	-	10.973.288	29.693.057

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2022 διενεργήθηκαν οι ακόλουθες αλλαγές στον Όμιλο σε σχέση με την προηγούμενη χρήση:

Την 28.01.2022, ο Όμιλος προέβη μέσω της θυγατρικής εταιρείας Severdor Ltd στην ίδρυση της εταιρείας Insignio M.A.E.. Ο Όμιλος κατά την 31.12.2022 κατέχει το 100% των μετοχών της εταιρείας Insignio M.A.E..

Την 08.03.2022 και την 03.05.2022, ο Όμιλος προέβη μέσω της θυγατρικής εταιρείας Oblinarium Ltd στην ίδρυση των εταιρειών Καλλιγά Estate M.A.E. και Θωμαΐς Ακίνητά M.A.E. αντίστοιχα. Ο Όμιλος κατά την 31.12.2022 κατέχει το 100% των μετοχών των εταιρειών Καλλιγά Estate M.A.E. και Θωμαΐς Ακίνητά M.A.E..

Την 24.03.2022, 29.04.2022 και την 29.06.2022, ο Όμιλος προέβη μέσω της εταιρείας Arcela Investments Ltd στην ίδρυση των εταιρειών Απελλού Estate M.A.E., Citrus Ακίνητα M.A.E. και Iovis M.A.E.. Ο Όμιλος κατά την 31.12.2022 κατέχει το 100% των μετοχών των εταιρειών Απελλού Estate M.A.E., Citrus Ακίνητα M.A.E. και Iovis M.A.E..

Την 01.08.2022, ο Όμιλος προέβη μέσω της εταιρείας Arcela Investments Ltd στην πώληση του 40% της συμμετοχής στην εταιρεία IQ Karela M.A.E. έναντι ποσού € 3.006.658 συμψηφίζοντας μέρος της προκαταβολής που είχε λάβει την χρήση 2021 για την πώληση του συνόλου των μετοχών. Η εταιρεία IQ Karela A.E από την 01.08.2022 και έπειτα έχει ταξινομηθεί ως κοινοπραξία, βλέπετε σχετικά σημείωση 11.

Την 10.10.2022, ο Όμιλος προέβη μέσω της Εταιρείας στην ίδρυση της εταιρείας Metrinwood Ltd. Ο Όμιλος κατά την 31.12.2022 κατέχει το 100% των μετοχών της εταιρείας Metrinwood Ltd.

Σημειώνεται ότι στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας (<https://dimand.gr/>) αναρτώνται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις των ενοποιούμενων μη εισηγμένων θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου σύμφωνα με την απόφαση 12Α/889/31.08.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

11. Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθεται η κίνηση των επενδύσεων σε κοινοπραξίες για τον Όμιλο:

	Όμιλος	
	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	37.475.314	32.753.555
Μεταφορά από επενδύσεις σε θυγατρικές	3.908.332	5.963.465
Προσθήκες	6.261.355	2.946.395
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κοινοπραξίας/Αγορά	7.069.673	1.430.000
Επιστροφή αποθεματικού υπέρ το άρτιο	(4.377.230)	-
Μερίσματα	(4.920.500)	(4.680.000)
Μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	(217.943)	3.867.745
Μειώσεις	(7.896.636)	(4.805.845)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	37.302.366	37.475.314

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται τα στοιχεία των επενδύσεων του Ομίλου σε κοινοπραξίες, των οποίων τα οικονομικά στοιχεία ενσωματώνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις με την μέθοδο της Καθαρής Θέσης:

Όνομα	Χώρα κύριας εγκατάστασης και σύστασης	Ποσοστό συμμετοχής		Λογιστική αξία	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
CANTE HOLDINGS LTD	Κύπρος	65%	65%	16.824.819	19.668.996
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΧΑΝΙΩΝ Α.Ε.	Ελλάδα	60%	60%	2.404.506	7.124.007
YITC EUROPEAN TRADING LTD	Κύπρος	20%	20%	-	-
3V Α.Ε.	Ελλάδα	57%	18%	10.031.729	2.936.701
IQ HUB Α.Ε.	Ελλάδα	-	65%	-	4.830.621
OURANIA Α.Ε.	Ελλάδα	65%	65%	4.150.997	2.914.989
IQ KARELA Α.Ε.	Ελλάδα	60%	-	3.890.315	-
P and E Investments Α.Ε.	Ελλάδα	75%	-	-	-

Η κοινοπραξία Επενδυτική Χανίων Α.Ε., στην οποία ο Όμιλος συμμετέχει κατά 60% μέσω της θυγατρικής εταιρείας Pavalia Enterprises Ltd, είχε στην κατοχή της τρία οικοπέδα στο Δήμο Χανίων Κρήτης και είχε εκπονήσει μελέτες προκειμένου να προβεί στην έκδοση οικοδομικών αδειών για την ανέγερση ξενοδοχειακού συγκροτήματος και συγκροτήματος κατοικιών. Την 28.12.2021, η κοινοπραξία προχώρησε στην πώληση των δύο οικοπέδων εκ των τριών ύστερα από την έκδοση των απαραίτητων αδειών και ρυθμίσεων. Το οικόπεδο που παρέμεινε στην Επενδυτική Χανίων Α.Ε. προβλέπει σύμφωνα με το επιχειρηματικό πλάνο την ανοικοδόμηση συγκροτήματος διαμερισμάτων με απώτερο σκοπό την εκμίσθωσή τους ή και την πώληση τους.

Την 18.02.2022, η κοινοπραξία Επενδυτική Χανίων Α.Ε με απόφαση Γενικής Συνέλευσης πραγματοποίησε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου ποσού €6.595.373 με κεφαλαιοποίηση μέρους του κονδυλίου «Αποθεματικό υπέρ το άρτιο» και παράλληλη μείωση κεφαλαίου του ανωτέρω ποσού €6.595.373 στους μετόχους. Επίσης, την 05.10.2022, η κοινοπραξία Επενδυτική Χανίων Α.Ε με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης πραγματοποίησε μείωση του μετοχικού κεφαλαίου ποσού €700.010. Οι ανωτέρω δύο μειώσεις μετοχικού κεφαλαίου πραγματοποιήθηκαν καθώς κρίθηκε πως τα ταμειακά διαθέσιμα υπερκαλύπτουν τις πραγματικές κεφαλαιακές και ταμειακές ανάγκες της Εταιρείας και ως εκ τούτου δεσμεύονται κεφάλαια, τα οποία η εταιρεία δεν τα χρειάζεται για την υλοποίηση του επιχειρηματικού της πλάνου. Το μερίδιο του Ομίλου από τις ανωτέρω μειώσεις του μετοχικού κεφαλαίου της κοινοπραξίας ανέρχεται σε ποσό €4.377.230.

Την 28.03.2022 και την 28.09.2022, η θυγατρική εταιρεία Alabana Ltd απέκτησε επιπλέον 18,33% και 18,33% αντίστοιχα της εταιρείας 3V Α.Ε έναντι τιμήματος €5.886.355, που αποτελεί κοινοπραξία. Η Εταιρεία 3V Α.Ε. έχει στην κατοχή της ακίνητο (αγροτεμάχιο) επιφανείας περίπου 18.730 τ.μ. στο Νέο Φάληρο στο οποίο προβλέπεται η ανάπτυξη συγκροτήματος μικτών χρήσεων. Την 15.12.2022, η κοινοπραξία 3V Α.Ε προχώρησε στην απόκτηση όμορου οικοπέδου 787 τ.μ με το προϋπάρχον ακίνητο έναντι ποσού €1.150.000.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 23.12.2022, ο Όμιλος προχώρησε στην ίδρυση της κοινοπραξίας P and E Investments A.E όπου διατηρεί ποσοστό συμμετοχής 75% κατά την 31.12.2022. Η αναλογία του Ομίλου στο μετοχικό κεφάλαιο της κοινοπραξίας ανέρχεται σε ποσό €375.000. Η κοινοπραξία P and E Investments A.E. θα συμμετάσχει στο μετοχικό κεφάλαιο της κοινοπραξίας του Project Skyline που υπεγράφη τον Φεβρουάριου του 2023. Πιο συγκεκριμένα, την 22.07.2022, το κοινό σχήμα της Εταιρείας και της Premia Properties A.E.E.A.Π ανακηρύχθηκε προτιμητέος επενδυτής στη διαγωνιστική διαδικασία που διενήργησε η Alpha Bank για την επιλογή στρατηγικού επενδυτή για το Project Skyline. Το Project Skyline περιλαμβάνει χαρτοφυλάκιο ιδιόκτητων ακινήτων διαφόρων χρήσεων με σημαντική συγκέντρωση στην Αθήνα, τη Θεσσαλονίκη και άλλα αστικά κέντρα της χώρας. Ενδεικτικά, στο χαρτοφυλάκιο ακινήτων περιλαμβάνονται αυτοτελή εμπορικά ακίνητα στο κέντρο της Αθήνας, επί της οδού Φιλελλήνων (Πλατεία Συντάγματος), επί της οδού Σταδίου (Πλατεία Κοραή), στη συμβολή των οδών Σοφοκλέους και Αιόλου κ.α., καθώς και χαρτοφυλάκιο 205 κατοικιών και διαμερισμάτων.

Η κοινοπραξία Ourania A.E, προχώρησε στις 14.06.2021 στην αγορά τριών (3) όμορων οικοπέδων συνολικής επιφάνειας 6.567,39 τ.μ. και την 31.03.2022 στην αγορά ακόμα ενός (1) όμορου οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 1.136,63 τ.μ, κατά τους τίτλους κτήσης στην περιοχή «ΦΙΞ» στη δυτική πλευρά της πόλης της Θεσσαλονίκης. Η κοινοπραξία υλοποιεί επιχειρηματικό πλάνο το οποίο προβλέπει ανάπτυξη συγκροτήματος γραφείων σύγχρονου σχεδιασμού προς εκμίσθωσή τους.

Η κοινοπραξία IQ Karela A.E την χρήση 2021, απέκτησε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 22.957 τ.μ., το οποίο βρίσκεται στο Δήμο Παιανίας. Όπως αναφέρθηκε και προηγουμένως στην σημείωση 7 και 10, την 01.08.2022 ο Όμιλος πραγματοποίησε την πώληση του 40% των μετοχών της εταιρείας IQ Karela A.E, διατηρώντας το υπόλοιπο 60% των μετοχών. Ο Όμιλος κατέληξε πως διενεργεί από κοινού έλεγχο στην εταιρεία IQ Karela A.E και ταξινόμησε την σχετική επένδυση ως κοινοπραξία, βλέπετε σχετικά σημείωση 6.2. Την στιγμή της μεταβολής η εύλογη αξία του 60% των μετοχών της εταιρείας IQ Karela A.E ανέρχονταν σε ποσό €3.908.332 που εμφανίζεται ανωτέρω στη γραμμή «Μεταφορά από επενδύσεις σε θυγατρικές».

Η κοινοπραξία Cante Holdings Ltd, στην οποία ο Όμιλος συμμετέχει μέσω της εταιρείας Arcela Investments Ltd, αποτελεί όμιλο εταιρειών που περιλαμβάνει την μητρική εταιρεία Cante Holdings Ltd, τις θυγατρικές Stivaleous Holdings Ltd και Emid Holdings Ltd και τις κοινοπραξίες Rinascita A.E. και Piraeus Tower A.E.

Την 03.10.2022, η κοινοπραξία Cante Holdings Ltd προέβη σε διανομή μερίσματος ποσού €7.570.000, εκ των οποίων το μερίδιο του Ομίλου αντιστοιχεί στο ποσό των €4.920.500.

Η εταιρεία Rinascita A.E. έχει μισθώσει οκταόροφο ακίνητο το οποίο βρίσκεται στο κέντρο της Αθήνας επί της οδού Σταδίου 65 (Σαρόγλειο Μέγαρο) με συνολική διάρκεια μίσθωσης τα 50 έτη. Η εταιρεία Rinascita A.E. έχει αναπτύξει ξενοδοχειακή μονάδα 3 αστέρων υπό το εμπορικό σήμα Moxxy της Marriott International στον εν λόγω ακίνητο, η οποία ξεκίνησε την δραστηριότητα της την 29.03.2022. Την 10.08.2022, η θυγατρική εταιρεία της κοινοπραξίας Cante Holdings Ltd πραγματοποίησε την πώληση του

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

55% της συμμετοχής στην εταιρεία Rinascita A.E και την 31.12.2022 διατηρούσε το 10% του μετοχικού της κεφαλαίου.

Την 13.02.2020, η κοινοπραξία Cante Holdings Ltd προέβη σε κοινή ίδρυση με την Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία της εταιρείας Piraeus Tower A.E. Η Cante Holdings Ltd κατέχει το 70% των μετοχών της εταιρείας Piraeus Tower A.E, ενώ η εταιρεία Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία το 30% των μετοχών της εν λόγω εταιρείας. Την 06.07.2020, η εταιρεία Piraeus Tower A.E. υπέγραψε με το Δήμο Πειραιά σύμβαση παραχώρησης διάρκειας 99 ετών για την αξιοποίηση, διαχείριση και εκμετάλλευση του Πύργου Πειραιά, για τον οποίο έχει εκπονήσει επιχειρηματικό πλάνο το οποίο προβλέπει τη μετατροπή του σε κτίριο γραφείων και καταστημάτων με απώτερο σκοπό την εκμίσθωση του.

Εντός της χρήσης 2022, ο Όμιλος συμμετείχε μέσω της θυγατρικής Gravitousia Ltd στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κοινοπραξίας Ourania A.E. ποσού €1.326.000. Αντίστοιχη συμμετοχή σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου πραγματοποίησε ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής εταιρείας Rodomontas Ltd, στην εταιρεία IQ Hub A.E. ποσού €2.749.500, μέσω της θυγατρικής εταιρείας Arcela Investments Ltd στις εταιρείες Cante Holdings Ltd και IQ Karela A.E. ποσών €1.599.000 και €60.000 αντίστοιχα. Επίσης, ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής εταιρείας Alabana Ltd προχώρησε στην συμμετοχή της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της κοινοπραξίας 3V A.E. που πραγματοποιήθηκε την 28.12.2022 καταβάλλοντας ποσό €1.335.173 που αναλογεί στα 55/70 της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκε, όπως έχει συμφωνηθεί στη συμφωνία μετόχων και το τελικό ποσοστό συμμετοχής στην κοινοπραξία κατά την 31.12.2022 ανήλθε σε 57,26%.

Η κοινοπραξία YITC European Trading Ltd, στην οποία ο Όμιλος συμμετέχει μέσω της εταιρείας Arcela Investments Ltd, αποτελεί όμιλο εταιρειών που περιλαμβάνει την μητρική εταιρεία YITC European Trading Ltd και την θυγατρική εταιρεία Evgenia Homes M.A.E.. Η κοινοπραξία YITC European Trading Ltd στην οποία ο Όμιλος συμμετέχει κατά 20% μέσω της θυγατρικής εταιρείας Arcela Investments Ltd, κατέχει με την σειρά της το 100% των μετοχών της εταιρείας Eugeneia Homes M.A.E.. Η εταιρεία Eugeneia Homes M.A.E. απέκτησε μέσα στην χρήση 2019 οικόπεδο μετά κτιρίου στον Δήμο Πειραιώς, επί της οδού Θερμοπυλών και έχει εκπονήσει επιχειρηματικό πλάνο για το επενδυτικό ακίνητο το οποίο προβλέπει μετατροπή του σε συγκρότημα κτιρίων γραφείων και ενδεχομένως διαμερισμάτων με απώτερο σκοπό την εκμίσθωσή τους. Την 23.06.2022, η εταιρεία Evgeneia Homes M.A.E. προχώρησε στην αγορά όμορου οικοπέδου στο ήδη υπάρχον οικόπεδο, επιφάνειας περίπου 149 τ.μ έναντι τιμήματος €41.200.

Η κοινοπραξία IQ Hub A.E. την 18.01.2021, προχώρησε στην αγορά οικοπέδου έκτασης 10.253,04 τ.μ. στο Δήμο Αμαρουσίου, στη θέση Άγιος Θωμάς. Επί του ανωτέρω οικοπέδου, εντός της χρήσης 2022, ολοκληρώθηκε η ανέγερση βιώσιμου συγκροτήματος σύγχρονων γραφείων (Kaizen Campus). Την 30.12.2022, ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής εταιρείας Rodomontas Ltd, προέβη στην πώληση της συμμετοχής που κατείχε (65%) στην κοινοπραξία IQ Hub A.E έναντι ποσού €9.989.416.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Το μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) από επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης του Ομίλου κατά την διάρκεια της περιόδου από 1 Ιανουαρίου 2022 έως 31 Δεκεμβρίου 2022 περιλαμβάνει τα εξής:

- Μερίδιο κέρδους του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία Cante Holdings Ltd ποσού €477.323 για την περίοδο από 01.01.2022 έως 31.12.2022.
- Μερίδιο ζημιάς του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία Επενδυτική Χανίων Α.Ε. ποσού €342.271 για την περίοδο από 01.01.2022 έως 31.12.2022.
- Μερίδιο ζημιάς του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία 3V Α.Ε. ποσού €126.501 για την περίοδο από 01.01.2022 έως 31.12.2022.
- Μερίδιο κέρδους του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία IQ Hub Α.Ε. ποσού €316.514 για την περίοδο από 01.01.2022 έως 30.12.2022 (πώληση κοινοπραξίας).
- Μερίδιο ζημιάς του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία Ourania Α.Ε. ποσού €89.992 για την περίοδο από 01.01.2022 έως 31.12.2022.
- Μερίδιο ζημιάς του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία IQ Karela Α.Ε. ποσού €78.017 για την περίοδο από 01.01.2022 έως 31.12.2022.
- Μερίδιο ζημιάς του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία P and E Investments Α.Ε. ποσού €375.000 για την περίοδο από 23.12.2022 (ημερομηνία σύστασης) έως 31.12.2022.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι παρακάτω πίνακες παρουσιάζουν συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση για κάθε κοινοπραξία του Ομίλου την 31.12.2022 και 31.12.2021:

	CANTE HOLDINGS		ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΧΑΝΙΩΝ		YITC EUROPEAN TRADING		3V	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	347.153	1.940.539	135.155	8.094.041	4.400	2.023	227.552	34.807
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	6.700.461	6.715.631	365.457	530.753	21.023	24.000	104.142	50.534
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	7.047.614	8.656.169	500.613	8.624.794	25.423	26.023	331.694	85.341
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	19.377.279	23.465.772	3.576.206	3.434.504	872.132	674.824	18.704.149	17.445.250
Σύνολο ενεργητικού	26.424.893	32.121.942	4.076.819	12.059.298	897.555	700.847	19.035.843	17.530.591
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (εκτός από προμηθευτές)	-	-	3.218	3.125	3.278	1.422.674	3.337	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	54.384	1.444.460	14.910	131.354	58.520	6.579	143.222	40.239
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	54.384	1.444.460	18.128	134.479	61.798	1.429.253	146.559	40.239
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (εκτός από προμηθευτές)	-	-	10.853	12.935	1.490.644	-	11.405	-
Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	-	1.533.211	1.578.945
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	-	-	10.853	12.935	1.490.644	-	1.544.617	1.578.945
Σύνολο υποχρεώσεων	54.384	1.444.460	28.982	147.413	1.552.442	1.429.253	1.691.176	1.619.184
Καθαρή Θέση	26.370.511	30.677.483	4.047.837	11.911.885	(654.887)	(728.406)	17.344.667	15.911.407
Συμφωνία με την λογιστική αξία:								
Καθαρή θέση την 1 Ιανουαρίου	30.677.484	34.347.761	11.911.885	9.780.311	(728.406)	(678.934)	15.911.407	-
Καθαρή θέση κατά την ίδρυση/αγορά	-	-	-	-	-	-	-	15.936.554
Αύξηση/(μείωση) μετοχικού κεφαλαίου και αποθεματικού υπέρ το άρτιο	2.460.000	-	(7.334.955)	649.220	-	-	1.693.885	-
Μερίσματα πληρωθέντα	(7.570.000)	(7.200.000)	-	-	-	-	-	-
Κέρδος/(Ζημιά) για την περίοδο	803.028	3.529.722	(529.092)	1.482.354	73.619	(49.472)	(260.625)	(25.147)
Καθαρή θέση την 31 Δεκεμβρίου	26.370.511	30.677.483	4.047.837	11.911.885	(654.887)	(728.406)	17.344.667	15.911.407
Ποσοστό συμμετοχής Ομίλου	65%	65%	60%	60%	20%	20%	57%	18%
Μερίδιου Ομίλου στην Καθαρή Θέση	17.140.832	19.940.365	2.428.703	7.147.131	(130.957)	(145.681)	9.932.099	2.916.561
Μερίδιο Ομίλου από μη πραγματοποιημένο κέρδος/(ζημιά) από συναλλαγές με την κοινοπραξία	(316.014)	(271.367)	(23.651)	(22.579)	-	-	(427)	-
Διαφορά κατά την αρχική απόκτηση	-	-	(545)	(545)	-	-	100.057	20.140
Αναστροφή μεριδίου ζημιών από επένδυση σε κοινοπραξία	-	-	-	-	130.957	145.681	-	-
Λογιστική αξία	16.824.819	19.668.996	2.404.506	7.124.007	-	-	10.031.729	2.936.701

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	IQ HUB		OURANIA		IQ KARELA		P AND E INVESTMENTS	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-	3.157.147	378.991	636.444	23.946	-	-	-
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	-	1.246.156	3.683.086	755.676	471.256	-	500.287	-
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	-	4.403.303	4.062.077	1.392.120	495.202	-	500.287	-
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	-	21.595.674	18.283.245	5.885.950	8.892.817	-	14.036	-
Σύνολο ενεργητικού	-	25.998.977	22.345.322	7.278.070	9.388.020	-	514.323	-
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (εκτός από προμηθευτές)	-	305.386	3.218	3.125	1.932.463	-	3.221	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	1.032.634	3.239.748	304.448	103.459	-	568.569	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	-	1.338.020	3.242.966	307.573	2.035.922	-	571.790	-
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (εκτός από προμηθευτές)	-	15.656.945	12.165.512	2.484.465	10.641	-	10.863	-
Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	1.560.798	480.239	-	857.277	-	-	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	-	17.217.743	12.645.751	2.484.465	867.918	-	10.863	-
Σύνολο υποχρεώσεων	-	18.555.762	15.888.717	2.792.038	2.903.840	-	582.653	-
Καθαρή Θέση	-	7.443.215	6.456.605	4.486.033	6.484.179	-	(68.330)	-
Συμφωνία με την λογιστική αξία:								
Καθαρή θέση την 1 Ιανουαρίου	-	-	4.486.033	-	-	-	-	-
Καθαρή θέση κατά την ίδρυση/αγορά	-	5.895.580	-	3.273.680	6.513.887	-	500.000	-
Αύξηση/(μείωση) μετοχικού κεφαλαίου και αποθεματικού υπέρ το άρτιο	-	-	2.038.776	1.598.080	100.000	-	-	-
Κέρδος/(Ζημιά) για την περίοδο	-	1.547.635	(68.203)	(385.728)	(129.107)	-	(567.830)	-
Καθαρή θέση την 31 Δεκεμβρίου	-	7.443.215	6.456.605	4.486.033	6.484.779	-	(67.830)	-
Ποσοστό συμμετοχής Ομίλου	-	65%	65%	65%	60%	-	75%	-
Μερίδιου Ομίλου στην Καθαρή Θέση	-	4.838.089	4.200.240	2.919.367	3.890.868	-	(50.872)	-
Μερίδιο Ομίλου από μη πραγματοποιημένο κέρδος/(ζημιά) από συναλλαγές με την κοινοπραξία	-	(7.468)	(49.243)	(4.378)	(553)	-	-	-
Αναστροφή μεριδίου ζημιών από επένδυση σε κοινοπραξία	-	-	-	-	-	-	50.872	-
Λογιστική αξία	-	4.830.621	4.150.997	2.914.989	3.890.315	-	-	-

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	CANTE HOLDINGS		ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΧΑΝΙΩΝ		YITC EUROPEAN TRADING		3V	
	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2022 έως 31.12.2022	28.9.2021 έως 31.12.2021
Καθαρό Κέρδος/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	(14.843)	2.007.368	115.119	(35.474)	(207.881)	-
Κέρδος/(Ζημιά) από την πώληση επενδύσεων σε θυγατρικές και κοινοπραξίες	1.865.316	4.946.835	-	-	-	-	-	-
Μερίδιο κέρδους/(ζημιές) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	(904.099)	(1.305.838)	-	-	-	-	-	-
Έξοδα διοίκησης	(140.888)	(80.063)	(510.163)	(313.364)	(33.081)	(6.851)	(96.831)	(25.140)
Λοιπά κέρδη/(ζημιές)	-	-	-	2.774	-	-	-	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	40	-	113	-	-	-	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(17.301)	(31.239)	(4.086)	(2.297)	(8.419)	(7.146)	(1.647)	(8)
Φόρος εισοδήματος	-	(12)	-	(212.240)	-	-	45.734	-
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	803.028	3.529.722	(529.092)	1.482.354	73.619	(49.472)	(260.625)	(25.148)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	803.028	3.529.722	(529.092)	1.482.354	73.619	(49.472)	(260.625)	(25.148)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου πριν την απόκτηση	-	-	-	-	-	-	(40.470)	-
Ποσοστό συμμετοχής Ομίλου	65%	65%	60%	60%	20%	20%	57%	18%
Προσαρμογές ενοποίησης (μερίδιο Ομίλου από μη πραγματοποιημένο κέρδος/(ζημιά) από συναλλαγές με κοινοπραξία, αναστροφή μεριδίου ζημιών από επένδυση σε κοινοπραξία και λοιπές προσαρμογές ενοποίησης)	(44.645)	(62.645)	(24.815)	(2.241)	(14.724)	9.894	(433)	-
Μερίδιο κέρδους/(ζημιές) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	477.323	2.231.675	(342.271)	887.171	-	-	(126.501)	(4.610)

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	IQ HUB		OURANIA		IQ KARELA		P AND E INVESTMENTS	VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ
	1.1.2022 έως 30.12.2022	06.10.2021 έως 31.12.2021	1.1.2022 έως 31.12.2022	06.10.2021 έως 31.12.2021	1.8.2022 έως 31.12.2022	06.10.2021 έως 31.12.2021	23.12.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 13.04.2021
Καθαρό Κέρδος/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	865.229	1.737.391	225.535	(267.717)	(1.715)	-	-	33.934
Έξοδα διοίκησης	(125.510)	(11.995)	(115.480)	(97.056)	(89.625)	-	(567.752)	(48.367)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(35.286)	(11.963)	(152.151)	(26.257)	(38.145)	-	(78)	(241)
Φόρος εισοδήματος	(226.439)	(165.798)	(26.108)	5.302	377	-	-	80.672
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	477.994	1.547.635	(68.203)	(385.728)	(129.107)	-	(567.830)	65.998
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	477.994	1.547.635	(68.203)	(385.728)	(129.107)	-	(567.830)	65.998
Ποσοστό συμμετοχής Ομίλου	65%	65%	65%	65%	60%	-	75%	51%
Προσαρμογές ενοποίησης (μερίδιο Ομίλου από μη πραγματοποιημένο κέρδος/(ζημιά) από συναλλαγές με κοινοπραξία, αναστροφή μεριδίου ζημιών από επένδυση σε κοινοπραξία και λοιπές προσαρμογές ενοποίησης)	5.819	(7.468)	(45.660)	(5.626)	(553)	-	50.872	(17.211)
Μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	316.514	998.494	(89.992)	(256.349)	(78.017)	-	(375.000)	16.448

Η ανωτέρω χρηματοοικονομική πληροφόρηση για την CANTE HOLDINGS LTD και την YITC EUROPEAN TRADING LTD αφορά τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις τους.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

12. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνώρισαν τα παρακάτω ποσά για αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος κατά τις ημερομηνίες αναφοράς.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(3.524.109)	(2.138.139)	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	424.664	839.505	424.583	839.505
Αναβαλλόμενη φορολογία (καθαρή)	(3.099.444)	(1.298.634)	424.583	839.505

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

		Όμιλος		Εταιρεία	
	Σημ.	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης		(1.298.634)	(1.341.251)	839.505	205.792
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	27	(2.656.518)	(265.444)	(412.975)	636.603
(Χρέωση) / πίστωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα		(1.947)	(2.889)	(1.947)	(2.889)
Μεταφορά σε κοινοπραξίες		857.655	310.950	-	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης		(3.099.444)	(1.298.634)	424.583	839.505

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής είναι οι παρακάτω:

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις
Όμιλος

	Επενδύσεις σε ακίνητα	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Δανεισμός	Φορολογικές Ζημιές	Σύνολο
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2021	20.011	42.249	-	367.829	430.089
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(4.324)	4.008	170.714	291.462	461.859
(Χρέωση) / πίστωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	(2.889)	-	-	(2.889)
31 Δεκεμβρίου 2021	15.687	43.367	170.714	659.291	889.058
1 Ιανουαρίου 2022	15.687	43.367	170.714	659.291	889.058
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(15.687)	8.957	(170.714)	(285.003)	(462.447)
(Χρέωση) / πίστωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	(1.947)	-	-	(1.947)
31 Δεκεμβρίου 2022	-	50.377	-	374.288	424.664

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εταιρεία

	Επενδύσεις σε ακίνητα	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Δανεισμός	Φορολογικές Ζημιές	Σύνολο
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2021	20.011	42.249	-	367.829	430.089
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(4.324)	4.008	170.714	291.462	461.859
(Χρέωση) / πίστωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	(2.889)	-	-	(2.889)
31 Δεκεμβρίου 2021	15.687	43.367	170.714	659.291	889.058
1 Ιανουαρίου 2022	15.687	43.367	170.714	659.291	889.058
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(15.687)	8.876	(170.714)	(285.003)	(462.528)
(Χρέωση) / πίστωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	(1.947)	-	-	(1.947)
31 Δεκεμβρίου 2022	-	50.296	-	374.288	424.583

	Όμιλος		Εταιρεία	
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	424.664	889.058	424.583	889.058
Ανακτήσιμες εντός 12 μηνών	-	-	-	-
	424.664	889.058	424.583	889.058

Σύμφωνα με το άρθρο 58 του Κ.Φ.Ε (ν. 4172/2013, Α' 167) όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 120 του ν.4799/2021 ορίζεται ότι τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2022 φορολογούνται με φορολογικό συντελεστή 22%. Ο συντελεστής φορολόγησης ανερχόταν και την προηγούμενη χρήση σε 22%.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνώρισαν αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών της Εταιρείας συνολικού ύψους €1.701.305, καθώς θεωρούν πως είναι πιθανό ότι τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη θα είναι επαρκή προκειμένου να χρησιμοποιηθεί η εν λόγω αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση. Οι φορολογικές ζημιές της Εταιρείας για τις οποίες αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση δύνανται να χρησιμοποιηθούν κατά το ποσό των €164.107 έως και την χρήση 2024, κατά το ποσό των €1.259.505 έως και την χρήση 2025 και κατά το ποσό των €277.693 έως και την χρήση 2026. Ο Όμιλος δεν αναγνώρισε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών της Εταιρείας και των υπόλοιπων εταιρειών του Ομίλου συνολικού ύψους €11.043.061 και €4.398.818 αντίστοιχα, καθώς αξιολόγησε πως δεν πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης του ΔΛΠ 12.

Επιπλέον, ο Όμιλος δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί εκπιπτόμενης προσωρινής διαφοράς αναφορικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα για τις θυγατρικές εταιρείες Alkanor M.A.E., Terra

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Attiva M.A.E., Απελλού M.A.E. και Citrus M.A.E., συνολικού ύψους €1.437.993, καθώς έχει αξιολογήσει πως δεν πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης.

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Όμιλος

	Επενδύσεις σε ακίνητα	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	Δανεισμός	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2021	(1.547.043)	-	(224.297)	(1.771.341)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(902.046)	(49.554)	224.297	(727.303)
Πώληση εταιρειών	310.950	-	-	310.950
31 Δεκεμβρίου 2021	(2.138.139)	(49.554)	-	(2.187.693)
1 Ιανουαρίου 2022	(2.138.139)	(49.554)	-	(2.187.693)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(2.159.364)	(3.850)	(30.856)	(2.194.070)
Πώληση εταιρειών	857.655	-	-	857.655
31 Δεκεμβρίου 2022	(3.439.848)	(53.404)	(30.856)	(3.524.108)

Εταιρεία

	Επενδύσεις σε ακίνητα	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	Δανεισμός	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2021	-	-	(224.297)	(224.297)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	-	(49.554)	224.297	174.744
31 Δεκεμβρίου 2021	-	(49.554)	-	(49.554)
1 Ιανουαρίου 2022	-	(49.554)	-	(49.554)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	-	49.554	-	49.554
31 Δεκεμβρίου 2022	-	-	-	-

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις				
Πληρωτέες μετά από 12 μήνες	(3.524.109)	(2.138.139)	-	-
Πληρωτέες εντός 12 μηνών	-	(49.554)	-	(49.554)
	(3.524.109)	(2.187.693)	-	(49.554)

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση επί εκπιπτόμενης προσωρινής διαφοράς συνολικού ύψους €1.343.070 αναφορικά με τις επενδύσεις της σε θυγατρικές εταιρείες που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, καθώς η Διοίκηση αξιολόγησε πως δεν θα προκύψει στο μέλλον σχετικός φόρος εισοδήματος.

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση επί φορολογητέας προσωρινής διαφοράς συνολικού ύψους €39.643.835 αναφορικά με την επένδυση στην θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd, καθώς η Διοίκηση αξιολόγησε πως δεν θα προκύψει στο μέλλον σχετικός φόρος εισοδήματος.

13. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Πελάτες - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών	1.976.092	1.216.416	1.974.152	1.143.363
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(100.004)	(71.510)	(100.004)	(68.286)
Πελάτες - συνδεδεμένα μέρη	1.701.265	652.022	2.573.085	1.533.459
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(63.651)	(21.247)	(128.218)	(124.256)
Υπόλοιπο πελατών μετά την πρόβλεψη απομείωσης	3.513.702	1.775.681	4.319.015	2.484.279
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών	214.650	217.250	204.000	217.250
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(6.084)	(9.576)	(6.084)	(9.576)
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα - συνδεδεμένα μέρη	577.313	68.216	848.513	186.900
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(14)	(8)	(21)	(8)
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων μετά την πρόβλεψη απομείωσης	785.866	275.881	1.046.409	394.566
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις	172.367	165.073	452.777	404.574
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	47.289	46.819	54.322	714.447
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	153.488	142.753	24.131.601	18.228.895
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(5)	(22)	(11)	(22)
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και δανείων σε συνδεδεμένα μέρη μετά την πρόβλεψη απομείωσης	373.139	354.623	24.638.689	19.347.895
Εγγυήσεις	244.797	188.152	63.029	55.473
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών	27.166	103.434	27.166	103.434
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (φόρους κλπ.)	345.129	61.605	138.326	5.977
Λοιπές απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο (ΦΠΑ,ΕΝΦΙΑ κλπ.)	2.481.300	643.061	96.690	3.415
Έξοδα επομένων χρήσεων	423.901	304.442	65.420	268.383
Προκαταβολές σε προμηθευτές	16.657.668	2.634.886	156.688	116.860
Λοιπές απαιτήσεις	10.039.750	40.787	20.248	10.950
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	2.141.480	360.997	-	-
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(1.981)	(2.596)	(1.981)	(2.596)
Σύνολο	37.031.917	6.740.957	30.569.698	22.788.636
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	2.703.292	688.525	24.182.209	18.694.545
Κυκλοφορούν ενεργητικό	34.328.626	6.052.434	6.387.491	4.094.091

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι «Λοιπές απαιτήσεις από Συνδεδεμένα μέρη» της Εταιρείας την 31.12.2022 στον ανωτέρω πίνακα περιλαμβάνουν ποσό €40.000 που έχει δοθεί σε θυγατρικές εταιρείες προορισμένο για αύξηση του μετοχικού τους κεφαλαίου ενώ την 31.12.2021 το ποσό ανερχόταν σε €707.900.

Για τα δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη, βλέπετε σημείωση 31.

Η Εταιρεία έχει συνάψει σύμβαση εκχώρησης απαιτήσεων από τους πελάτες COSMOTE – ΚΙΝΗΤΕΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ χωρίς δικαίωμα αναγωγής με την εταιρεία Eurobank Factors Ανώνυμη Εταιρεία Πρακτορείας Επιχειρηματικών Απαιτήσεων (εφεξής «Eurobank Factors»), στο πλαίσιο σύμβασης ανάστροφης εκχώρησης που έχουν υπογράψει οι εν λόγω πελάτες με την Eurobank Factors. Με βάση τους όρους της σχετικής σύμβασης, η Εταιρεία αξιολόγησε πως έχει μεταβιβάσει τα δικαιώματά της να εισπράξει τις ταμειακές ροές από τις σχετικές απαιτήσεις που εκχωρεί στην Eurobank Factors και δεν φέρει το πιστωτικό κίνδυνο των εν λόγω εκχωρημένων απαιτήσεων (χωρίς δικαίωμα αναγωγής) και ως εκ τούτου έχει αποαναγνωρίσει τις απαιτήσεις που έχει εκχωρήσει. Κατά την διάρκεια της χρήσης 2022, εκχωρήθηκαν χωρίς δικαίωμα αναγωγής απαιτήσεις συνολικού ύψους €1.943.868 (2021: €1.570.741) και αναγνωρίστηκε σχετικό χρηματοοικονομικό έξοδο ποσού €23.081 (2021: €13.271) που περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έξοδα».

Οι «Προκαταβολές σε προμηθευτές» του Ομίλου την 31.12.2022 περιλαμβάνουν κυρίως ποσό €14.452.527 που αφορά προκαταβολές που έχουν καταβληθεί από τις θυγατρικές εταιρείες Alkanor M.A.E. (€5.340.000) , IQ Athens M.A.E. (€8.280.000) , Filma M.A.E. (€337.527), Pefkor M.A.E. (€175.000), Dramar M.A.E. (€290.000) και Nea Peramos M.A.E. (€30.000) στο πλαίσιο της υπογραφής προσυμφώνων αγοράς επενδυτικών ακινήτων. Τα οριστικά συμβόλαια αναμένονται να υπογραφούν εντός του 2023. Επίσης, στο εν λόγω κονδύλι περιλαμβάνονται και προκαταβολές σε προμηθευτές ποσού €2.205.140 που κυρίως προέρχονται από την θυγατρική εταιρεία Απελλού M.A.E. (€2.000.000) για την έναρξη των κατασκευαστικών έργων.

Τα «Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία» την 31.12.2022 περιλαμβάνουν δαπάνες που έχουν πραγματοποιήσει οι θυγατρικές εταιρείες IQ Athens M.A.E., Pefkor M.A.E., Dramar M.A.E., Nea Peramos M.A.E. και Filma M.A.E. οι οποίες απαιτούνται για την ομαλή εξέλιξη της διαδικασίας απόκτησης και ανάπτυξης των επενδυτικών ακινήτων, οι οποίες διενεργήθηκαν στην χρήση 2022 και 2021. Με την αγορά των ακινήτων, το ποσό που περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία» θα μεταφερθεί στο κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα» προσauξάνοντας το κόστος κτήσης των εν λόγω ακινήτων. Το αντίστοιχο ποσό των λοιπών μη κυκλοφορούντων κατά την 31.12.2021 και κατά την 31.12.2020 που μεταφέρθηκε στα επενδυτικά ακίνητα εντός της χρήσης 2022 και 2021 ανέρχεται σε ποσό €51.053 και €315.875 αντίστοιχα, βλέπετε σχετικά σημείωση 7.

Την 30.12.2022, ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής εταιρείας Rodomontas Ltd, προέβη στην πώληση της συμμετοχής που κατείχε (65%) στην κοινοπραξία IQ Hub A.E (ανάπτυξη KAIZEN Campus), έναντι ποσού € 9.989.416, το οποίο δεν είχε εισπραχθεί έως την 31.12.2022 και περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Λοιπές απαιτήσεις».

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι ακόλουθοι πίνακες απεικονίζουν το προφίλ πιστωτικού κινδύνου των πελατών και λοιπών απαιτήσεων βάσει του σχετικού πίνακα προβλέψεων του Ομίλου και της Εταιρείας.

Όμιλος
31.12.2022

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	Μη ληξιπρόθεσμο	0 - 30 ημέρες	30 - 60 ημέρες	60 - 90 ημέρες	90+ ημέρες	Σύνολο
Ποσοστό Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς	0,37%	3,80%	0,35%	3,77%	10,43%	1,13%
Υπόλοιπο πελατών πριν την απομείωση	1.785.298	341.407	218.218	451.577	880.856	3.677.357
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων πριν την απομείωση	791.963	-	-	-	-	791.963
Υπόλοιπο απαιτήσεων από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις πριν την απομείωση	199.533	-	-	-	-	199.533
Υπόλοιπο δανείων σε συνδεδεμένα μέρη πριν την απομείωση	153.488	-	-	-	-	153.488
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και εγγυήσεων πριν την απομείωση	10.331.836	-	-	-	-	10.331.836
Πρόβλεψη απομείωσης	49.109	12.990	762	17.011	91.868	171.739
						14.982.437

Εταιρεία

31.12.2022

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών	Μη ληξιπρόθεσμο	0 - 30 ημέρες	30 - 60 ημέρες	60 - 90 ημέρες	90+ ημέρες	Σύνολο
Ποσοστό Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς	2,90%	3,90%	8,87%	10,46%	29,80%	4,72%
Υπόλοιπο πελατών πριν την απομείωση	1.375.202	333.067	8.533	162.600	94.751	1.974.152
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων πριν την απομείωση	204.000	-	-	-	-	204.000
Υπόλοιπο απαιτήσεων από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις πριν την απομείωση	27.166	-	-	-	-	27.166
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και εγγυήσεων πριν την απομείωση	83.276	-	-	-	-	83.276
Πρόβλεψη απομείωσης	49.079	12.990	757	17.003	28.240	108.070
						2.180.525

31.12.2022

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις - Συνδεδεμένα μέρη	Μη ληξιπρόθεσμο	0 - 30 ημέρες	30 - 60 ημέρες	60 - 90 ημέρες	90+ ημέρες	Σύνολο
Ποσοστό Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	8,17%	0,46%
Υπόλοιπο πελατών πριν την απομείωση	427.919	30.000	218.287	328.400	1.568.478	2.573.084
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων πριν την απομείωση	848.513	-	-	-	-	848.513
Υπόλοιπο απαιτήσεων από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις πριν την απομείωση	452.777	-	-	-	-	452.777
Υπόλοιπο δανείων σε συνδεδεμένα μέρη πριν την απομείωση	24.131.601	-	-	-	-	24.131.601

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και εγγυήσεων πριν την απομείωση	14.322	-	-	-	-	14.322
Πρόβλεψη απομείωσης	43	1	5	8	128.192	128.249
						27.892.049

Όμιλος
31.12.2021

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	Μη ληξιπρόθεσμο	0 - 30 ημέρες	30 - 60 ημέρες	60 - 90 ημέρες	90+ ημέρες	Σύνολο
Ποσοστό Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς	2,31%	2,38%	3,72%	1,95%	20,48%	3,69%
Υπόλοιπο πελατών πριν την απομείωση	1.240.660	207.114	166.571	50.192	203.902	1.868.439
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων πριν την απομείωση	285.466	-	-	-	-	285.466
Υπόλοιπο απαιτήσεων από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις πριν την απομείωση	268.507	-	-	-	-	268.507
Υπόλοιπο δανείων σε συνδεδεμένα μέρη πριν την απομείωση	142.753	-	-	-	-	142.753
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και εγγυήσεων πριν την απομείωση	275.759	-	-	-	-	275.759
Πρόβλεψη απομείωσης	51.079	4.935	6.198	981	41.765	104.959
						2.735.964

Εταιρεία
31.12.2021

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών	Μη ληξιπρόθεσμο	0 - 30 ημέρες	30 - 60 ημέρες	60 - 90 ημέρες	90+ ημέρες	Σύνολο
Ποσοστό Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς	3,99%	4,75%	6,46%	8,42%	43,91%	5,26%
Υπόλοιπο πελατών πριν την απομείωση	892.577	103.902	95.945	11.655	39.285	1.143.364
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων πριν την απομείωση	217.250	-	-	-	-	217.250
Υπόλοιπο απαιτήσεων από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις πριν την απομείωση	103.434	-	-	-	-	103.434
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και εγγυήσεων πριν την απομείωση	66.423	-	-	-	-	66.423
Πρόβλεψη απομείωσης	51.099	4.931	6.195	981	17.251	80.458
						1.450.013

31.12.2021

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις - Συνδεδεμένα μέρη	Μη ληξιπρόθεσμο	0 - 30 ημέρες	30 - 60 ημέρες	60 - 90 ημέρες	90+ ημέρες	Σύνολο
Ποσοστό Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	12,92%	0,61%
Υπόλοιπο πελατών πριν την απομείωση	341.065	112.472	75.805	42.226	961.891	1.533.459
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων πριν την απομείωση	186.900	-	-	-	-	186.900
Υπόλοιπο απαιτήσεων από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις πριν την απομείωση	404.574	-	-	-	-	404.574
Υπόλοιπο δανείων σε συνδεδεμένα μέρη πριν την απομείωση	18.228.895	-	-	-	-	18.228.895

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και εγγυήσεων πριν την απομείωση	6.547	-	-	-	-	6.547
Πρόβλεψη απομείωσης	42	4	3	2	124.235	124.285
						20.236.090

Η μεταβολή της πρόβλεψης απομείωσης αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος			Εταιρεία		
	Πελάτες	Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	Λοιπές απαιτήσεις	Πελάτες	Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	Λοιπές απαιτήσεις
1 Ιανουαρίου 2021	189.223	120	7.455	200.873	132	7.475
Πρόβλεψη απομείωσης	-	9.576	2.603	-	9.576	-
Πρόβλεψη απομείωσης εταιρειών που αποκτήθηκαν	3.255	-	-	-	-	-
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(99.698)	(120)	(7.455)	(8.309)	(132)	(4.872)
31 Δεκεμβρίου 2021	92.780	9.576	2.603	192.565	9.576	2.603
Πρόβλεψη απομείωσης	70.881	6.084	-	35.668	6.084	-
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	-	(9.576)	(608)	-	(9.576)	(601)
31 Δεκεμβρίου 2022	163.661	6.084	1.995	228.233	6.084	2.002

Τα έσοδα χρήσεως εισπρακτέα ανά πηγή εσόδου αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	204.000	-	204.000	-
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	11.089	-	12.289	-
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	-	217.250	-	217.250
Λοιπά	576.875	68.216	836.225	186.900
Πρόβλεψη απομείωσης	(6.098)	(9.584)	(6.105)	(9.584)
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων μετά την πρόβλεψη απομείωσης	785.866	275.881	1.046.409	394.566

Τα έσοδα χρήσεως εισπρακτέα αποτελούνται κυρίως από δαπάνες που επανατιμολογήθηκαν σε κοινοπραξίες εντός του 2023 και από αμοιβές εργολάβων για τα κατασκευαστικά έργα.

14. Αποθέματα

Τα αποθέματα του Ομίλου κατά την 31.12.2021 αφορούν μέρος αγροτεμαχίου στην περιοχή Σταρόβουρλα – Φανάρι του Δήμου Μυκόνου, στο οποίο ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής εταιρείας Dimand Real Estate (Cyprus) Ltd αναπτύσσει εξοχική κατοικία και για την οποία έχει υπογράψει δεσμευτικό

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

προσύμφωνο πώλησης. Την 1 Δεκεμβρίου 2022, ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής εταιρείας Dimand Real Estate (Cyprus) προέβη στην πώληση της εξοχικής κατοικίας που είχε ταξινομηθεί ως απόθεμα έναντι αντιτίμου ποσού €1.000.000. Το κόστος ανάπτυξης του ακινήτου έως την στιγμή της πώλησης ανήλθε σε ποσό €977.722.

Εντός της χρήσης 2022 και έως την πώληση του αποθέματος του Ομίλου, δεν συνέτρεξαν λόγοι απομείωσης των αποθεμάτων.

15. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ταμείο	6.122	4.943	2.148	2.026
Τραπεζικές καταθέσεις	9.993.530	19.391.920	2.003.410	2.132.208
Σύνολο	9.999.652	19.396.863	2.005.558	2.134.234

Στις τραπεζικές καταθέσεις δεν υφίστανται καταθέσεις σε ξένο νόμισμα. Η θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd διακρατά ταμειακά διαθέσιμα ύψους €1.577.526.

16. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αναλύεται ως εξής:

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2021	20.237	607.110	-	607.110
31 Δεκεμβρίου 2021	20.237	607.110	-	607.110
1 Ιανουαρίου 2022	20.237	607.110	-	607.110
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	18.660.063	326.905	92.158.255	92.485.160
31 Δεκεμβρίου 2022	18.680.300	934.015	92.158.255	93.092.270

Το σύνολο των εκδοθεισών κοινών μετοχών είναι δέκα οχτώ εκατομμύρια εξακόσιες ογδόντα χιλιάδες τριακόσιες (18.680.300) μετοχές με ονομαστική αξία €0,05 ανά μετοχή.

Η Εταιρεία στις 23.12.2019 προχώρησε στην έκδοση έξι χιλιάδων επτακοσίων σαράντα επτά (6.747) προνομιούχων εξαγοράσιμων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €30 ανά μετοχή και συνολικής αξίας €202.410. Με βάση τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία αναγνώρισε το κεφάλαιο αυτών ως δανεισμό, καθότι οι εν λόγω μετοχές φέρουν δικαίωμα απόληψης τόκου ανεξαρτήτως των

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

αποτελεσμάτων της Εταιρείας και οφείλουν να εξαγοραστούν από την Εταιρεία ύστερα από αίτημα του κατόχου αυτών, βλέπετε σχετικά σημείωση 18.

Με την από 22.03.2022 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, μειώθηκε η ονομαστική αξία εκάστης μετοχής της Εταιρείας από €30 σε €0,05 με ταυτόχρονη αύξηση του συνολικού αριθμού τόσο των κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας από είκοσι χιλιάδες διακόσιες τριάντα επτά (20.237) κοινές ονομαστικές μετοχές σε δώδεκα εκατομμύρια εκατόν σαράντα δύο χιλιάδες διακόσιες (12.142.200) κοινές ονομαστικές μετοχές (split), όσο και των προνομιούχων ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας από έξι χιλιάδες επτακόσιες σαράντα επτά (6.747) προνομιούχες ονομαστικές μετοχές σε τέσσερα εκατομμύρια σαράντα οκτώ χιλιάδες διακόσιες (4.048.200) προνομιούχες ονομαστικές μετοχές (split) και την αντικατάσταση κάθε μίας (1) παλαιάς κοινής και προνομιούχου ονομαστικής μετοχής με εξακόσιες (600) νέες κοινές και προνομιούχες ονομαστικές μετοχές, αντίστοιχα. Κατόπιν της ως άνω εταιρικής μεταβολής δια της μείωσης της ονομαστικής αξίας των μετοχών της Εταιρείας, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας παρέμεινε αμετάβλητο στο ύψος των εξακοσίων επτά χιλιάδων εκατόν δέκα ευρώ (€607.110), διαιρούμενο σε δώδεκα εκατομμύρια εκατόν σαράντα δύο χιλιάδες διακόσιες (12.142.200) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής 0,05 Ευρώ. Αντίστοιχα οι προνομιούχες ονομαστικές μετοχές, οι οποίες έχουν αναγνωρισθεί ως δανεισμός σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 9, ανήλθαν σε τέσσερα εκατομμύρια σαράντα οκτώ χιλιάδες διακόσιες (4.048.200) ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής €0,05.

Επιπλέον, με την από 22.03.2022 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκαν τα εξής: (α) η εισαγωγή των κοινών μετοχών της Εταιρείας στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, (β) το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των ευρώ τριακοσίων είκοσι έξι χιλιάδων εννιοκοσίων πέντε (€326.905), με την καταβολή μετρητών και έκδοση έξι εκατομμυρίων πεντακοσίων τριάντα οκτώ χιλιάδων εκατό (6.538.100) νέων, κοινών, μετά ψήφου, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,05 η καθεμία, η οποία καλύφθηκε με δημόσια προσφορά και παράλληλη διάθεση σε περιορισμένο κύκλο προσώπων στην Ελλάδα, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 4/379/18.4.2006 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Την 06.07.2022, πραγματοποιήθηκε η έναρξη της διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρείας στην ρυθμιζόμενη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, ύστερα από την επιτυχή δημόσια προσφορά που ολοκληρώθηκε την 01.07.2022. Η τελική τιμή διάθεσης των κοινών μετοχών της Εταιρείας ορίστηκε σε €15,00 ανά μετοχή. Κατόπιν της ως άνω εταιρικής μεταβολής, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ολοσχερώς καταβεβλημένο ανέρχεται στο ποσό των εννιοκοσίων τριάντα τεσσάρων χιλιάδων και δεκαπέντε ευρώ (€934.015), διαιρούμενο σε δεκαοκτώ εκατομμύρια εξακόσιες ογδόντα χιλιάδες τριακόσιες (18.680.300), κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής €0,05. Τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια για την Εταιρεία, πριν από την αφαίρεση των δαπανών έκδοσης, ανήλθαν σε συνολικό ποσό €98.020.046 (ήτοι κεφάλαια ποσού €97.556.955 που συγκεντρώθηκαν από τη Δημόσια Προσφορά και κεφάλαια ποσού €463.091 από την Παράλληλη Διάθεση σε Περιορισμένο Κύκλο Προσώπων). Μετά την αφαίρεση των δαπανών έκδοσης ύψους €5.534.886 τα συνολικά αντληθέντα

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

κεφάλαια για την Εταιρεία διαμορφώθηκαν σε €92.485.160 και θα διατεθούν ως εξής: (α) ποσό €50.587.885 για την αποπληρωμή σύμβασης πίστωσης με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό, η οποία χρησιμοποιήθηκε για την ολοσχερή προπληρωμή του συνόλου των οφειλόμενων δανειακής σύμβασης με την Tempus και, την εξαγορά των προνομιούχων μετοχών από την Εταιρεία και β) ποσό €41.897.255 για τη χρηματοδότηση τόσο του προγράμματος ανάπτυξης υφιστάμενων ακινήτων του Ομίλου και όσο και άμεσης και έμμεσης απόκτησης νέων ακινήτων, σύμφωνα με τα ειδικότερα προβλεπόμενα στο από 23.06.2022 ενημερωτικό δελτίο. Αναφορικά με το υπό α) ανωτέρω, την 04.07.2022 πραγματοποιήθηκε (α) η ολοσχερής προπληρωμή του συνόλου των οφειλόμενων σύμφωνα με τους όρους του ομολογιακού δανείου με την Tempus, ποσού €50.272.750 και (β) η εξαγορά των Προνομιούχων Μετοχών από την Εταιρεία έναντι ποσού €303.615 και (γ) έξοδα συναλλαγής ποσού €11.520, και η Εταιρεία κατέβαλλε συνολικά το ποσό των €50.587.885, με αποτέλεσμα την αναγνώριση (εφάπαξ) χρηματοοικονομικού κόστους €7.024.054.

Με την από 07.09.2022 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η δωρεάν διάθεση ιδίων μετοχών της Εταιρείας σε αναγνώριση της προσφοράς των μελών Διοικητικού Συμβουλίου και του προσωπικού της Εταιρείας, καθώς και των προσώπων που παρέχουν τις υπηρεσίες τους σε σταθερή βάση, για την επιτυχή Δημόσια Προσφορά και την εισαγωγή των μετοχών στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Η αγορά των ιδίων μετοχών ξεκίνησε το 2023 και το ανώτατο όριο των μετοχών που θα αγοραστούν από την Εταιρεία είναι 150.000 μετοχές.

17. Λοιπά Αποθεματικά

Τα λοιπά αποθεματικά αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος				Αποθεματικό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	Σύνολο
	Τακτικό αποθεματικό	Έκτακτα αποθεματικά	Ειδικά αποθεματικά	Αποθεματικά από έσοδα συμμετοχών		
1 Ιανουαρίου 2021	317.065	1.500.000	49.278	934.052	-	2.800.395
Μεταφορές σε/(από) Αποτελέσματα εις νέον	-	-	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	317.065	1.500.000	49.278	934.052	-	2.800.395
1 Ιανουαρίου 2022	317.065	1.500.000	49.278	934.052	-	2.800.395
Μεταφορές σε/(από) Αποτελέσματα εις νέον	-	-	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2022	317.065	1.500.000	49.278	934.052	-	2.800.395

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Εταιρεία				Αποθεματικό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	Σύνολο
	Τακτικό αποθεματικό	Έκτακτα αποθεματικά	Ειδικά αποθεματικά	Αποθεματικά από έσοδα συμμετοχών		
1 Ιανουαρίου 2021	317.065	1.500.000	49.278	934.052	32.810.858	35.611.253
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	9.900.632	9.900.632
διαθέσιμων προς πώληση, καθαρά από φόρους						
31 Δεκεμβρίου 2021	317.065	1.500.000	49.278	934.052	42.711.490	45.511.885
1 Ιανουαρίου 2022	317.065	1.500.000	49.278	934.052	42.711.490	45.511.885
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, καθαρά από φόρους	-	-	-	-	(3.067.655)	(3.067.655)
31 Δεκεμβρίου 2022	317.065	1.500.000	49.278	934.052	39.643.835	42.444.230

Το σύνολο των ανωτέρω αποθεματικών αφορά στην Εταιρεία.

Σύμφωνα με την νομοθεσία περί ανωνύμων εταιρειών, ποσοστό 5% επί των κερδών της χρήσης οφείλει να αχθεί για τον σχηματισμό τακτικού αποθεματικού μέχρις ότου αυτό ανέλθει στο 1/3 του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Κατά την διάρκεια της ζωής της εταιρείας απαγορεύεται η διανομή του τακτικού αποθεματικού.

Τα Έκτακτα Αποθεματικά αφορούν σε φορολογηθέντα αποθεματικά που σχηματίστηκαν με απόφαση της από 30.06.2013 Τακτικής Γ.Σ.

Τα Ειδικά Αποθεματικά αφορούν σε φορολογηθέντα αποθεματικά προερχόμενα από επιδότηση που έλαβε η Εταιρεία από το Ελληνικό Δημόσιο και σχηματίστηκαν με απόφαση της από 30/12/2008 Έκτακτης Γ.Σ.

Τα αποθεματικά από έσοδα συμμετοχών αφορούν αποθεματικά από έσοδα μερισμάτων Α.Ε.Α.Π. φορολογηθέντων κατ' ειδικό τρόπο τα οποία δεν υπόκεινται σε περαιτέρω φορολόγηση στην περίπτωση διανομής ή κεφαλαιοποίησής τους.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Τέλος, το Αποθεματικό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων αφορά αποθεματικό που σχηματίζεται από την επιμέτρηση της επένδυσης στην θυγατρική Εταιρεία Arcela Investments Ltd, για την οποία η Εταιρεία επέλεξε αμετάκλητα με βάση το ΔΠΧΑ 9 να την επιμετρά στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων (βλέπετε σχετικά σημείωση 4.8).

18. Δανεισμός

Ο δανεισμός του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Ομολογιακά δάνεια	18.110.615	-	-	-
Ομολογιακά δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	31	-	17.922.425	-
Εξαγοράσιμες προνομιούχες μετοχές	31	-	158.288	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	1.853.806	521.782	474.571	521.782
Σύνολο Μακροπρόθεσμου δανεισμού	19.964.421	18.602.495	474.571	18.602.495
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός				
Τραπεζικές υπεραναλήψεις	14.375.491	7.475.582	6.035.511	1.750.000
Ομολογιακά δάνεια	11.048.890	10.889.292	-	-
Ομολογιακά δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	31	-	21.875.554	-
Εξαγοράσιμες προνομιούχες μετοχές	31	-	40.999	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	379.043	222.859	254.704	214.893
Σύνολο Βραχυπρόθεσμου δανεισμού	25.803.424	40.504.286	6.290.215	23.881.445
Σύνολο δανεισμού	45.767.845	59.106.781	6.764.786	42.483.941

Την 20.05.2021, η Εταιρεία προχώρησε στην σύναψη σύμβασης δανείου μέσω ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού με την Alpha Τράπεζα Α.Ε. ποσού έως € 1.000.000, κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor 3M+ 3,6%, το οποίο κατά την 31.12.2022 έχει αναληφθεί στο σύνολο του.

Την 15.06.2021, η Εταιρεία προχώρησε στην σύναψη σύμβασης δανείου μέσω ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού με την Τράπεζα Optima Bank Α.Ε. ποσού έως € 1.000.000, κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor 3M+ 3,25%, το οποίο κατά την 31.12.2022 έχει αναληφθεί στο σύνολό του.

Την 10.07.2020, η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη σύμβασης δανείου μέσω ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού με την Τράπεζα Eurobank Α.Ε. η οποία τροποποιήθηκε την 27.07.2022 ως προς το επιτόκιο, με όριο έως €3.000.000 και τελικό πλέον επιτόκιο Euribor 6M+ 4%. Κατά την 31.12.2022 έχει αναληφθεί το δάνειο στο σύνολο του.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 30.11.2022, η Εταιρεία προχώρησε στην σύναψη σύμβασης δανείου μέσω ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού με την Τράπεζα Αττικής Α.Ε. ποσού έως € 1.000.000, κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor 3M+ 3,25% Το δάνειο την 31.12.2022 έχει αναληφθεί στο σύνολό του.

Οι εξαγοράσιμες προνομιούχες μετοχές αφορούν έξι χιλιάδες επτακόσιες σαράντα επτά (6.747) προνομιούχες εξαγοράσιμες ονομαστικές μετοχές που εκδόθηκαν από την Εταιρεία την 23.12.2019, ονομαστικής αξίας €30 ανά μετοχή και συνολικής αξίας €202.410 με δικαίωμα απόληψης τόκου 10% ετησίως. Με την από 22.03.2022, Έκτακτη Γενική Συνέλευση και την απόφαση για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, οι προνομιούχες ονομαστικές μετοχές, οι οποίες έχουν αναγνωριστεί ως δανεισμός σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 9, ανήλθαν σε τέσσερα εκατομμύρια σαράντα οκτώ χιλιάδες διακόσιες (4.048.200) ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής €0,05, βλέπετε σχετικά σημείωση 16.

Την 22.03.2022 τροποποιήθηκε το πλαίσιο συμφωνιών της Εταιρείας με την Tempus Holdings 71 Sarl, σε συνέχεια σχετικής απόφασης της από 22.03.2022 Γενικής Συνέλευσης, με στόχο την ολοσχερή προπληρωμή του από 23.12.2019 ομολογιακού δανείου και την εξαγορά των προνομιούχων μετοχών της Εταιρείας. Η Εταιρεία και κατ' επέκταση ο Όμιλος προχώρησε την 04.07.2022 στην αποπληρωμή των δανειακών υποχρεώσεων της Tempus και στην εξαγορά των προνομιούχων μετοχών με την χρήση μέρους των αντληθέντων κεφαλαίων της Δημόσιας Προσφοράς που πραγματοποιήθηκε για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στην ρυθμιζόμενη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Συγκεκριμένα, την 04.07.2022 πραγματοποιήθηκε (α) η ολοσχερής προπληρωμή του συνόλου των οφειλόμενων σύμφωνα με τους όρους του ομολογιακού δανείου με την Tempus, ποσού €50.272.750 και (β) η εξαγορά των Προνομιούχων Μετοχών από την Εταιρεία έναντι ποσού €303.615 και (γ) έξοδα συναλλαγής ποσού €11.520, και η Εταιρεία κατέβαλλε συνολικά το ποσό των €50.587.885, με αποτέλεσμα την αναγνώριση (εφάπαξ) χρηματοοικονομικού κόστους περίπου €7.024.054.

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής εταιρείας Alkanor M.A.E., στις 22.12.2021, προχώρησε σε σύμβαση Κοινού Ομολογιακού δανείου με ομολογιούχο την Alpha Bank Α.Ε ποσού έως €11.000.000, το οποίο την 31.12.2022 έχει αναληφθεί εις ολόκληρο. Η αποπληρωμή του σύμφωνα με τους όρους του Κοινού Ομολογιακού Δανείου αναμενόταν να πραγματοποιηθεί εντός 1 έτους και για το λόγο αυτό ταξινομείται στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις. Σημειώνεται πως με την από 07.12.2022 πρόσθετη πράξη η διάρκεια του δανείου παρατάθηκε κατά έξι μήνες, ήτοι έως 30.06.2023. Σκοπός του δανείου ήταν η χρηματοδότηση μέρους του κόστους απόκτησης του ακινήτου της Alkanor M.A.E. και πρόκειται να αναχρηματοδοτηθεί το αργότερο έως την ημερομηνία λήξης του από έτερο Ομολογιακό Δάνειο της πλαίσιο της ευρύτερης χρηματοδότησης του έργου (ανακαίνιση-ανακατασκευή του ακινήτου πρώην MINION). Η εταιρεία κατέβαλλε για έξοδα έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού δανείου ποσό €119.000. Το ανωτέρω ομολογιακό δάνειο είναι κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor 3M+2,9%. Οι εξασφαλίσεις του εν λόγω δανείου περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων εγγραφή προσημείωσης υποθήκης επί του ακινήτου της Alkanor M.A.E. ποσού €14.300.000 και ενέχυρο επί του συνόλου του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Alkanor M.A.E. Προς τον σκοπό κάλυψης αναγκών κεφαλαίου κίνησης η εταιρεία Alkanor M.A.E. στις 10.11.2022 προχώρησε σε σύμβαση δανείου μέσω ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού ύψους €2.000.000, το οποίο μέχρι την 31.12.2022 έχει αναληφθεί στο σύνολό του.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι τραπεζικές υπεραναλήψεις του Ομίλου περιλαμβάνουν επιπλέον σύμβαση δανείου μέσω ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού της θυγατρικής εταιρείας Random M.A.E. με την Τράπεζα Alpha Bank A.E., ποσού έως €3.820.000, κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor 3M+ 3,4%, από το οποίο κατά την 31.12.2022 έχει αναληφθεί ποσό €3.790.000. Οι εξασφαλίσεις του εν λόγω δανείου περιλαμβάνουν την εγγραφή προσημείωσης υποθήκης επί του ακινήτου της εταιρείας Random M.A.E. ποσού €4.584.000 και ενέχυρο επί του συνόλου του μετοχικού κεφαλαίου της.

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής εταιρείας Piraeus Regeneration 138 M.A.E., στις 01.04.2022 προχώρησε σε σύμβαση δανείου μέσω ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού από την Τράπεζα Optima Bank A.E. ποσού έως €500.000, κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor 3M+3,3%, από το οποίο κατά την 31.12.2022 έχει αναληφθεί στο σύνολο του. Προς εξασφάλιση του δανείου ενεχυριάσθηκαν στο σύνολό τους οι μετοχές της εταιρείας Piraeus Regeneration 138 M.A.E..

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής εταιρείας Καλλιγιά Estate M.A.E., στις 01.04.2022 προχώρησε σε σύμβαση δανείου μέσω ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού από την Τράπεζα Optima Bank A.E. ποσού έως €2.000.000, κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor 3M+3,3%, από το οποίο κατά την 31.12.2022 έχει αναληφθεί στο σύνολο του. Προς εξασφάλιση του δανείου ενεχυριάσθηκαν στο σύνολό τους οι μετοχές της εταιρείας Καλλιγιά Estate M.A.E. Το εν λόγω δάνειο χρησιμοποιήθηκε για την αγορά διώροφης οικοδομής στην περιοχή της Φιλοθέης Αττικής, βλέπετε σχετικά σημείωση 7.

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής εταιρείας Insignio M.A.E., την 01.04.2022 προχώρησε σε σύμβαση δανείου μέσω ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού από την Τράπεζα Eurobank A.E. ποσού έως €16.500.000 ως ενδιάμεση χρηματοδότηση, κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor 3M+2,7%. Την 14.07.2022 υπεγράφη με την Τράπεζα Eurobank A.E. σύμβαση κοινού ομολογιακού δανείου ποσού έως €48.500.000 με σκοπό α) την αποπληρωμή ενδιάμεσης χρηματοδότησης μέσω ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού ποσού έως €16.500.000 που χρησιμοποιήθηκε κατά το ποσό των €14.000.000 για την αγορά οικοπέδου επί των οδών Διονύσου και Βλαχερνών και της Λεωφόρου Κηφισίας στο Μαρούσι, και β) την μερική χρηματοδότηση της κατασκευής του ακινήτου. Το κοινό ομολογιακό δάνειο έχει ημερομηνία λήξης την 31.12.2029 και φέρει επιτόκιο Euribor 3M πλέον περιθώριο 2,7% κατά την περίοδο κατασκευής και Euribor 3M πλέον περιθώριο 2,5% κατά την περίοδο της λειτουργίας. Για την εξασφάλιση του εν λόγω ομολογιακού δανείου έχει μεταξύ άλλων εγγραφεί προσημείωση υποθήκης επί του ακινήτου ποσού €63.050.000.

Την 11.04.2022, η θυγατρική εταιρεία του ομίλου Μποζόνιο M.A.E. σύναψε Σύμβαση Χορήγησης Πίστωσης σε Ανοικτό Αλληλόχρεο Λογαριασμό ύψους έως €3.090.430 με την Optima Bank A.E, μέσω του οποίου εξέδωσε την 13.04.2022 δύο Εγγυητικές Επιστολές €1.272.530 και €1.817.900 αντίστοιχα, προς την Ρυθμιστική Αρχή Ενέργειας. Οι δύο Εγγυητικές Επιστολές εκδόθηκαν στο πλαίσιο αίτησης χορήγησης Βεβαίωσης Παραγωγού Ενέργειας της Μποζόνιο M.A.E. από δύο φωτοβολταϊκούς σταθμούς στη Χαλκιδική και στη Δράμα, με σκοπό την διασφάλιση της εμπρόθεσμης εκπλήρωσης από την Μποζόνιο M.A.E. της υποχρέωσης της για υποβολή πλήρους αιτήματος χορήγησης οριστικής προσφοράς σύνδεσης στον αρμόδιο διαχειριστή ενέργειας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις της Εταιρείας αφορούν μίσθωση χώρων γραφείων, καθώς και μισθώσεις αυτοκινήτων. Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις του Ομίλου, αφορούν επιπλέον μίσθωση οικοπέδου στην Χαλκιδική με την προοπτική ανάπτυξης φωτοβολταϊκού πάρκου της εταιρείας Μποζόνιο Μ.Α.Ε καθώς και μίσθωση κτιρίου 4 ορόφων που πραγματοποίησε η θυγατρική εταιρεία Lavax Μ.Α.Ε. στο Δήμο Αθηναίων, βλέπετε σχετικά σημείωση 7.

Κατά την διάρκεια των χρήσεων 2022 και 2021 δεν υπήρχαν μισθώσεις υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου χαμηλής αξίας. Δεν υπάρχουν δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς.

Το μέσο σταθμισμένο επιτόκιο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου ανερχόταν πριν από την κεφαλαιακή αναδιάρθρωση που επετεύχθη με την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου τον Ιούλιο του 2022 και την ολοσχερή προπληρωμή του ομολογιακού δανείου της TEMPUS Holdings σε 19,1%, ενώ μετά την ως άνω προπληρωμή ανέρχεται σε 3,2%.

Για το έξοδο που αναγνωρίστηκε κατά την διάρκεια της χρήσης 2022 και 2021, βλέπετε σχετικά σημειώσεις 22 και 26.

Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις το έτος 2022 ανήλθε σε ποσό €245.229 (2021: €218.829) για την Εταιρεία και €379.839 (2021: €230.100) για τον Όμιλο.

19. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Οι υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής της Θέσης του Ομίλου αφορούν την Εταιρεία και την θυγατρική Bridged T Ε.Π.Ε..

Υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Προγράμματα καθορισμένων παροχών - Συνταξιοδοτικά	228.987	197.125	228.618	197.125
Σύνολο	228.987	197.125	228.618	197.125

Τα ποσά που έχουν αναγνωριστεί στα αποτελέσματα έχουν ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	39.123	28.201	38.768	28.201
Χρηματοοικονομικό κόστος	1.591	-	1.577	-
Κέρδη και ζημιές περικοπών/ διακανονισμών/ τερματισμού υπηρεσίας	10.070	-	10.070	-
	50.783	28.201	50.415	28.201

Τα ποσά που έχουν αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα έχουν ως ακολούθως:

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Επαναμετρήσεις:				
- Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές από οικονομικές παραδοχές	(26.002)	(7.216)	(26.002)	(7.216)
- Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές από δημογραφικές παραδοχές	413	-	413	-
- Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές από εμπειρία περιόδου	16.737	102	16.737	102
	(8.851)	(7.114)	(8.851)	(7.114)

Η μεταβολή της υποχρέωσης καθορισμένης παροχής κατά τη διάρκεια της χρήσης έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	197.125	176.039	197.125	176.039
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	39.123	28.201	38.768	28.201
Χρηματοοικονομικό κόστος	1.591	-	1.577	-
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημιές περιόδου	(8.851)	(7.114)	(8.851)	(7.114)
Παροχές που πληρώθηκαν από τον εργοδότη	(10.070)	-	(10.070)	-
Κέρδη και ζημιές περικοπών/ διακανονισμών/ τερματισμού υπηρεσίας	10.070	-	10.070	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	228.987	197.125	228.618	197.125

Οι βασικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν αναλύονται κατωτέρω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Προεξοφλητικό επιτόκιο	4,00%	0,80%	4,00%	0,80%
Διάρκεια προγράμματος	7	8,85	7	8,85
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	2,20%	1,70%	2,20%	1,70%
Πληθωρισμός	2,20%	1,70%	2,20%	1,70%

Η ανάλυση ευαισθησίας για την αναλογιστική παραδοχή που αφορά το προεξοφλητικό επιτόκιο που δείχνει πώς η υποχρέωση καθορισμένων παροχών θα είχε επηρεαστεί από αλλαγές σε αυτήν την αναλογιστική παραδοχή είναι η ακόλουθη:

	Όμιλος			Εταιρεία		
	Αλλαγή στην αναλογιστική παραδοχή	Αύξηση στην αναλογιστική παραδοχή	Μείωση στην αναλογιστική παραδοχή	Αλλαγή στην αναλογιστική παραδοχή	Αύξηση στην αναλογιστική παραδοχή	Μείωση στην αναλογιστική παραδοχή
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,5%	(1,8%)	1,8%	0,5%	(1,8%)	1,9%
Πληθωρισμός	0,5%	1,5%	(1,7%)	0,5%	1,5%	(1,7%)

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας έναντι προμηθευτών και οι λοιπές υποχρεώσεις, έχουν ως εξής:

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Προμηθευτές	2.891.703	2.313.034	1.688.033	1.405.903
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	4.924.042	4.934.597	1.632.359	699.064
Εγγυήσεις	222.210	91.434	32.859	38.148
Επιταγές πληρωτέες	420.000	-	-	-
Δεδουλευμένα έξοδα	748.620	535.907	496.347	327.613
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη	1.007.307	345.891	866.863	287.372
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	163.415	106.395	157.637	101.493
Έσοδα επομένων χρήσεων	55.426	-	54.522	-
Προκαταβολές πελατών	827	8.353.874	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις	38.325	576.078	37.963	26.078
Σύνολο	10.471.874	17.257.211	4.966.585	2.885.671

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Μακροπρόθεσμο μέρος	164.878	35.501	-	-
Βραχυπρόθεσμο μέρος	10.306.996	17.221.710	4.966.585	2.885.671
Σύνολο	10.471.874	17.257.211	4.966.585	2.885.671

Οι εγγυήσεις αφορούν κατά κύριο λόγο ληφθείσες εγγυήσεις καλής εκτέλεσης από εργολάβους αναφορικά με την κατασκευή κτιριακών έργων.

Ποσό €184.430 που περιλαμβάνεται στα «Ποσά οφειλόμενα σε Συνδεδεμένα μέρη» στον ανωτέρω πίνακα κατά την 31.12.2022 αφορά έσοδα επομένων χρήσεων από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης σε κοινοπραξίες. Επίσης, στη συγκεκριμένη γραμμή περιλαμβάνεται ποσό €4.355.000 που καταβλήθηκε από την κοινοπραξία Cante Holdings Ltd στο πλαίσιο της απόφασης της εν λόγω κοινοπραξίας για μείωση μετοχικού κεφαλαίου. Δεδομένου ότι μέχρι την ημερομηνία αναφοράς δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία που απαιτείται (δικαστική απόφαση) το ποσό απεικονίζεται ως υποχρέωση σε συνδεδεμένα μέρη. Οι διαδικασίες αναμένεται να ολοκληρωθούν εντός του 2023. Επίσης, στον ανωτέρω πίνακα περιλαμβάνεται ποσό €375.000 που αφορά οφειλόμενο κεφάλαιο προς την κοινοπραξία P and E Investments A.E.

Κατά την 31.12.2022, οι «Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη» περιλαμβάνουν ποσό €615.680 που η Εταιρεία έχει υποχρέωση να καταβάλλει στο ελληνικό Δημόσιο εξαιτίας της τροποποίησης περ. β' παρ. 1 άρθρου 63 του ν. 2859/2000, Κώδικα Φόρου Προστιθέμενης Αξίας σχετικά με την επιβολή τελών χαρτοσήμου στα επιχειρηματικά δάνεια με αναδρομική ισχύ από 1.1.2021.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 30.03.2022 πραγματοποιήθηκε η καταβολή του ποσού €550.000 που αφορούσε το οφειλόμενο τίμημα της αγοράς του επενδυτικού ακινήτου της θυγατρικής Piraeus Regeneration 138 Μ.Α.Ε. που την 31.12.2021 απεικονιζόταν στις λοιπές υποχρεώσεις.

Την 10.12.2021 υπεγράφη προσύμφωνο πώλησης και μεταβίβασης μετοχών της θυγατρικής εταιρείας IQ Karela Μ.Α.Ε όπου προβλεπόταν η καταβολή από την αγοράστρια ποσού €7.953.543 ως προκαταβολή για την αγορά του 100% των μετοχών της εταιρείας IQ Karela Μ.Α.Ε.. Η προκαταβολή απεικονίζεται την 31.12.2021 στο κονδύλι «Προκαταβολές πελατών». Την 01.08.2022, η Εταιρεία και ο Όμιλος τροποποίησαν τη συνεργασία τους αναφορικά με το ακίνητο της εταιρείας IQ Karela Μ.Α.Ε. στην Παιανία, σε συνέχεια λύσης του προσυμφώνου μίσθωσης πάρκου βιοτεχνολογίας προς ανάπτυξη στο εν λόγω ακίνητο. Ειδικότερα: (α) έλυσαν το από 10.12.2021 προσύμφωνο μεταβίβασης μετοχών της IQ Karela Μ.Α.Ε. με επιστροφή της προκαταβολής ποσού €7.953.543 (β) προχώρησαν σε μεταβίβαση από την Arcela Investments Limited στην Premia Properties, του 40% των μετοχών της IQ Karela Μ.Α.Ε. έναντι ποσού €3.006.659 και ταυτόχρονα προσυμφώνησαν τη μεταβίβαση του υπολοίπου 60% των μετοχών αυτής κατά την ολοκλήρωση της ανάπτυξης του ακινήτου ως συγκροτήματος μικτών χρήσεων και έναρξης λειτουργίας του (βλέπετε σημείωση 11).

21. Κύκλος εργασιών

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει των κύκλο εργασιών του Ομίλου και της Εταιρείας που προκύπτει από τις σημαντικότερες συμβάσεις με τους πελάτες.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	5.742.928	3.533.894	6.170.312	4.523.734
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	2.262.502	2.179.964	2.262.502	2.179.964
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	1.360.000	271.355	1.360.000	271.355
Έσοδα από πώληση κατοικιών	1.000.000	-	-	-
Λοιπά	255.884	878.367	347.882	1.088.367
Κύκλος εργασιών	10.621.314	6.863.580	10.140.695	8.063.420

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ο πίνακας που ακολουθεί παρουσιάζει μία ανάλυση του κύκλου εργασιών του Ομίλου και της Εταιρείας ανά πηγή εσόδου και με βάση τον τρόπο αναγνώρισης του εσόδου (σε βάθος χρόνου/ σε δεδομένη χρονική στιγμή).

	Όμιλος		Όμιλος	
	1.1.2022 έως 31.12.2022		1.1.2021 έως 31.12.2021	
	Σε βάθος χρόνου	Σε δεδομένη χρονική στιγμή	Σε βάθος χρόνου	Σε δεδομένη χρονική στιγμή
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	5.512.872	230.056	3.501.770	32.124
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	2.262.502	-	2.179.964	-
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	1.360.000	-	271.355	-
Έσοδα από πώληση κατοικιών	-	1.000.000	-	-
Λοιπά	255.884	-	878.367	-
Κύκλος εργασιών	9.391.258	1.230.056	6.831.456	32.124

	Εταιρεία		Εταιρεία	
	1.1.2022 έως 31.12.2022		1.1.2021 έως 31.12.2021	
	Σε βάθος χρόνου	Σε δεδομένη χρονική στιγμή	Σε βάθος χρόνου	Σε δεδομένη χρονική στιγμή
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	5.854.439	315.872	4.147.554	376.180
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	2.262.502	-	2.179.964	-
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	1.360.000	-	271.355	-
Λοιπά	347.882	-	1.088.367	-
Κύκλος εργασιών	9.824.823	315.872	7.687.240	376.180

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει το συνολικό ποσό της τιμής συναλλαγής που έχει επιμεριστεί στις υποχρεώσεις εκτέλεσης οι οποίες δεν έχουν εκπληρωθεί (ή έχουν εκπληρωθεί μερικώς) την 31.12.2022 και την 31.12.2021.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	11.780.629	12.087.384	38.806.940	25.956.454
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	1.832.177	3.102.193	1.832.177	3.102.193
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	-	-	-	-
Λοιπά	470.467	244.000	173.800	284.000
	14.083.273	15.433.577	40.812.917	29.342.647

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Το ποσό της 31.12.2022 θα αναγνωριστεί ως έσοδο σε μεταγενέστερες χρήσεις από τον Όμιλο και την Εταιρεία, ως εξής:

Όμιλος

	2023	2024	2024	Σύνολο
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	5.081.646	4.420.494	2.278.489	11.780.629
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	981.665	850.512	-	1.832.177
Λοιπά	241.800	228.667	-	470.467
Σύνολο	6.305.111	5.499.673	2.278.489	14.083.273

Εταιρεία

	2023	2024	2024	Σύνολο
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	11.220.750	14.906.855	12.679.334	38.806.940
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	981.665	850.512	-	1.832.177
Λοιπά	63.800	110.000	-	173.800
Σύνολο	12.266.215	15.867.367	12.679.334	40.812.917

22. Έξοδα ανά κατηγορία

Τα έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

		Όμιλος		Εταιρεία	
	Σημ.	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Παροχές σε εργαζομένους	23	3.573.557	2.527.748	3.419.508	2.484.844
Κόστος αποθεμάτων αναγνωρισμένο στο κόστος πωληθέντων		1.070.215	122.226	92.493	122.226
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	8	86.746	59.444	78.444	57.832
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	8	178.385	153.570	170.739	143.375
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	9	3.190	3.302	3.190	3.302
Απομείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων		70.005	(95.063)	31.576	(3.737)
Έξοδα που αφορούν βραχυπρόθεσμες μισθώσεις		65.784	(98)	5.775	-
Έξοδα που αφορούν σιωπηρώς ανανεωμένες μισθώσεις		54.479	10.100	51.911	10.100
Φόροι - Τέλη		1.388.993	478.919	678.175	80.645
Αμοιβές και έξοδα τρίτων		7.058.747	5.208.131	6.129.525	4.432.082
Λοιπά		1.579.661	1.081.681	1.398.295	937.306
Σύνολο		15.129.761	9.549.958	12.059.631	8.267.974

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Κόστος πωληθέντων	7.902.759	4.525.143	7.077.622	5.491.211
Έξοδα διάθεσης	1.814.595	1.034.992	1.942.896	1.093.315
Έξοδα διοίκησης	5.342.402	4.084.886	3.007.537	1.687.185
Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων - καθαρό ποσό	70.005	(95.063)	31.576	(3.737)
Σύνολο	15.129.761	9.549.958	12.059.631	8.267.974

Η Εταιρεία κατά την χρήση 2022 επιβαρύνθηκε με ποσό €570.502, εξαιτίας της τροποποίησης περ. β' παρ. 1 άρθρου 63 του ν. 2859/2000, Κώδικα Φόρου Προστιθέμενης Αξίας σχετικά με την επιβολή τελών χαρτοσήμου στα επιχειρηματικά δάνεια με αναδρομική ισχύ από 1.1.2021, το οποίο απεικονίζεται στην γραμμή «Φόροι - Τέλη».

Το ελεγκτικό γραφείο "Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών" ήταν ο νόμιμος ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής λογιστής για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2022 και την 31 Δεκεμβρίου 2021.

Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζονται οι συνολικές αμοιβές για τις ελεγκτικές και λοιπές επαγγελματικές υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στον Όμιλο από το ελεγκτικό γραφείο "Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών" για τις χρήσεις 2022 και 2021 αντίστοιχα.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	222.900	143.200	133.000	57.600
Αμοιβές για την έκδοση Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης	83.200	45.800	26.000	18.300
Λοιπές αμοιβές για άλλες υπηρεσίες διασφάλισης	19.100	-	14.000	-
Αμοιβή σχετικά με την εισαγωγή των μετοχών στο Χρηματιστήριο (IPO)	372.434	-	372.434	-
Σύνολο	697.634	189.000	545.434	75.900

Η ανωτέρω αμοιβή ποσού €372.434 σχετικά με την εισαγωγή των μετοχών στο Χρηματιστήριο (IPO) συμπεριλαμβάνεται στα έξοδα έκδοσης μετοχικού κεφαλαίου που έχουν απεικονιστεί αφαιρετικά της καθαρής θέσης σύμφωνα με τα ισχύοντα πρότυπα.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

23. Παροχές σε εργαζομένους

Οι δαπάνες για παροχές σε εργαζομένους του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Μισθοί και ημερομίσθια	2.820.441	1.955.950	2.691.089	1.919.309
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	642.270	505.277	617.941	499.014
Λοιπές βραχυπρόθεσμες παροχές	60.063	38.321	60.063	38.321
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών - Συνταξιοδοτικά	50.783	28.201	50.415	28.201
Σύνολο	3.573.557	2.527.748	3.419.508	2.484.844

24. Λοιπά λειτουργικά έσοδα

Τα λοιπά λειτουργικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Έσοδο από παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης	117.700	125.100	212.620	215.661
Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες	117.700	125.100	212.620	215.661
Έσοδο από μισθώσεις	70.622	70.666	-	-
Λοιπά	571.461	165.154	571.461	104.857
Λοιπά έσοδα	642.083	235.820	571.461	104.857
Σύνολο	759.782	360.920	784.080	320.517

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει το συνολικό ποσό της τιμής συναλλαγής που έχει επιμετρηθεί στις υποχρεώσεις εκτέλεσης, που αφορούν την παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης, οι οποίες δεν έχουν εκπληρωθεί (ή έχουν εκπληρωθεί μερικώς) την 31.12.2022 και 31.12.2021.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Έσοδο από παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης	7.200	100.800	79.200	168.800

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Το ποσό της 31.12.2022 θα αναγνωριστεί ως έσοδο σε μεταγενέστερες χρήσεις από τον Όμιλο και την Εταιρεία, ως εξής:

	2023	2024	2025	Σύνολο
Όμιλος	2.400	2.400	2.400	7.200
Εταιρεία	31.200	24.000	24.000	79.200

Τα έσοδα από μισθώσεις του Ομίλου αφορούν κυρίως έσοδα από εκμίσθωση συγκεκριμένων χώρων του επενδυτικού ακινήτου της θυγατρικής Random M.A.E σε εταιρείες κινητής τηλεφωνίας για εγκατάσταση σταθμών βάσης κινητής τηλεφωνίας.

Το σύνολο των μελλοντικών ελάχιστων μισθωμάτων που αναμένεται να εισπραχθούν βάσει μη ακυρωτέων λειτουργικών εκμισθώσεων έχουν ως εξής:

	31.12.2022	31.12.2021
Έως 1 έτος	50.567	53.793
Από 2-5 έτη	197.382	192.731
Περισσότερα από 5 έτη	22.232	64.672
Σύνολο	270.181	311.195

25. Λοιπά κέρδη/(ζημιές) – καθαρά

Τα λοιπά κέρδη/(ζημιές) – καθαρά αναλύονται ως εξής:

		Όμιλος		Εταιρεία	
Σημ.		1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
	Κέρδη / (Ζημιές) από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (επενδύσεις σε θυγατρικές/συγγενείς/ κοινοπραξίες)	-	-	3.061.498	319.116
	Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση θυγατρικής/κοινοπραξίας	2.493.529	6.528.008	-	5.239
	Κέρδος/Ζημιά από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις	(36.484)	-	30.178	77.520
	Λοιπά	1.719	(85.388)	1.695	46
		2.458.763	6.442.620	3.093.371	401.921

Ο Όμιλος κατά την χρήση 2022 πραγματοποίησε κέρδη από την πώληση επενδύσεων σε θυγατρικές και κοινοπραξίες ύψους €2.493.529 έναντι κερδών την χρήση 2021 ύψους €6.528.008. Συγκεκριμένα, από την πώληση του 40% των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας IQ Karela A.E πραγματοποίησε κέρδος

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

€400.748, από την πώληση του 65% των μετοχών της κοινοπραξίας IQ Hub Α.Ε πραγματοποιήσε κέρδος €2.092.781.

Οι ζημίες από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις προέρχονται από την διαφορά της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης που επαναγνωρίστηκαν και των απαιτήσεων από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις που αποαναγνωρίστηκαν για τις υπεκμισθώσεις της Εταιρείας χώρων γραφείου στις θυγατρικές εταιρείες και σε λοιπά συνδεδεμένα μέρη σε επίπεδο Εταιρείας, και σε επίπεδο Ομίλου σε λοιπά συνδεδεμένα μέρη. Οι σχετικές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις περιλαμβάνονται στο κονδύλι "Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις" (βλέπετε σημείωση 13).

26. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)

Το χρηματοοικονομικό κόστος του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Έξοδα από τόκους				
Τόκοι τραπεζικών δανείων	357.907	45.594	147.436	45.191
Τόκοι μισθώσεων	137.086	46.198	47.116	45.656
Τόκοι ομολογιακών δανείων	-	117.007	-	38.701
Τόκοι δανείων από Συνδεδεμένα μέρη	31 10.534.771	3.919.365	10.534.771	5.221.554
Τόκοι προνομιούχων μετοχών	31 97.618	(388)	97.618	(388)
Έξοδα εγγυητικών επιστολών	741.314	111.802	630.827	108.587
Λοιπά	137.695	95.227	31.877	17.247
Χρηματοοικονομικό κόστος	12.006.391	4.334.805	11.489.645	5.476.547
Χρηματοοικονομικό έσοδο - Έσοδο τόκων καταθέσεων	(388)	(547)	(25)	(218)
Χρηματοοικονομικό έσοδο - Έσοδο τόκων από δάνεια σε Συνδεδεμένα μέρη	31 (7.869)	(705)	(7.366.081)	(1.537.195)
Έσοδο τόκων μισθώσεων	(15.006)	(15.345)	(34.470)	(31.939)
Χρηματοοικονομικό έσοδο	(23.262)	(16.597)	(7.400.576)	(1.569.352)
Χρηματοοικονομικό κόστος - καθαρό	11.983.129	4.318.208	4.089.069	3.907.195

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2022 το ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας από την εταιρεία Tempus Holdings 71 Sarl και οι προνομιούχες μετοχές αποπληρώθηκαν σε συνέχεια της επιτυχούς εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Κατά την αποπληρωμή του δανείου και σύμφωνα με την σύμβαση ο Όμιλος και η Εταιρεία επιβαρύνθηκαν εφάπαξ με χρηματοοικονομικό κόστος ποσού €7.024.054, το οποίο περιλαμβάνεται στις γραμμές «Τόκοι δανείων από Συνδεδεμένα μέρη» και «Τόκοι προνομιούχων μετοχών». Επίσης στο πλαίσιο της αποπληρωμής του ανωτέρω δανεισμού, ο Όμιλος και η Εταιρεία επιβαρύνθηκαν με έξοδα εγγυητικής επιστολής ποσού € 610.756.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

27. Φόρος εισοδήματος

Τα ποσά των φόρων που επιβάρυναν τα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας, έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Τρέχων φόρος εισοδήματος	1.997	22	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	2.656.518	272.059	412.975	(636.603)
Σύνολο	2.658.515	272.081	412.975	(636.603)

Ο φόρος επί των κερδών προ φόρων του Ομίλου και της Εταιρείας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τον συντελεστή φόρου που ισχύει στην Ελλάδα, επί των κερδών.

Η διαφορά έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	(5.146.878)	5.580.158	(2.289.599)	(3.395.224)
Φόρος υπολογισμένος με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές στην Ελλάδα	(1.132.313)	1.227.635	(503.712)	(746.949)
Επίδραση από διαφορετικούς φορολογικούς συντελεστές στην Κύπρο και τη Βουλγαρία	562.445	(617.236)	-	-
Επίπτωση αλλαγής φορολογικών συντελεστών στην Ελλάδα	-	(127.618)	-	(18.474)
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος	(433.062)	(1.646.282)	(818.117)	(121.545)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	137.284	646.942	309.745	249.064
Χρήση φορολογικών ζημιών προηγούμενων χρήσεων για τις οποίες δεν είχε σχηματιστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	(1.555)	-	-	-
Φορολογικές ζημιές χρήσης για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	3.455.807	448.326	1.711.623	-
Μη αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης επί των Επενδύσεων σε ακίνητα καθώς δεν πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης	391.740	344.169	34.990	1.301
Χρήση φορολογικών ζημιών προηγούμενων χρήσεων για τις οποίες δεν είχε σχηματιστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	(277)	-	-	-
Αντιλογισμός αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης που είχε αναγνωριστεί τις προηγούμενες χρήσεις	(321.554)	-	(321.554)	-
Λοιπά	-	(3.855)	-	-
Φόρος	2.658.514	272.081	412.975	(636.603)

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σύμφωνα με το άρθρο 58 του Κ.Φ.Ε (ν. 4172/2013, Α' 167) όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 120 του ν.4799/2021 ορίζεται ότι τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2022 φορολογούνται με φορολογικό συντελεστή 22%. Ο συντελεστής φορολόγησης ανερχόταν και την προηγούμενη χρήση σε 22%.

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Κύπρο είναι 12,5% και στην Βουλγαρία 10%.

Για τη χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από τους νόμιμους ελεγκτές, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» που προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 για τις χρήσεις 2011-2013 και στις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 για τις χρήσεις 2014 και 2015. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο εκδίδει στην εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στη συνέχεια την υποβάλλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών.

Η Εταιρεία για τις χρήσεις 2013 έως και 2021 έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλεπόταν από τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 (χρήση 2013) και από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 (χρήσεις 2014 έως 2021) όπως ισχύει και εκδόθηκαν Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης. Για τη χρήση 2022, η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2022. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του ελέγχου.

Η θυγατρική εταιρεία HUB 204 Μ.Α.Ε., που ιδρύθηκε το 2018, έχει υπαχθεί για τις χρήσεις 2018 έως 2021 στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του ν. 4174/2013 όπως ισχύει και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης. Για τη χρήση 2022, έχει επίσης υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013. Ο σχετικός έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2022. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του σχετικού ελέγχου.

Η θυγατρική εταιρεία Piraeus Regeneration 138 Μ.Α.Ε., που ιδρύθηκε το 2019, έχει υπαχθεί για τις χρήσεις 2019 έως 2021 στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013 όπως ισχύει και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης. Για τη χρήση 2022, έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013. Ο σχετικός έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2022. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του σχετικού ελέγχου.

Η θυγατρική εταιρεία RANDOM M.A.E που ιδρύθηκε το 2019 δεν έχει υπαχθεί σε έλεγχο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για την χρήση 2019 ενώ η θυγατρική εταιρεία IQ Athens M.A.E. και η κοινοπραξία Ourania A.E. που ιδρύθηκαν το 2020 δεν έχουν υπαχθεί σε έλεγχο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για την χρήση 2020, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013 καθόσον δεν είναι υποχρεωτικό και επομένως, οι συγκεκριμένες χρήσεις θεωρούνται ανέλεγκτες. Οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν μελλοντικά να διενεργήσουν φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο, εκτιμάται από τη Διοίκηση του Ομίλου ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου. Για την χρήση 2021, οι θυγατρικές εταιρείες RANDOM M.A.E και IQ Athens M.A.E. καθώς και η κοινοπραξία Ourania A.E. έχουν υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013 όπως ισχύει και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης. Για τη χρήση 2022, οι θυγατρικές εταιρείες RANDOM M.A.E. και IQ Athens M.A.E καθώς και η κοινοπραξία Ourania A.E έχουν υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013. Ο σχετικός έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2022. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του σχετικού ελέγχου.

Επίσης, οι θυγατρικές εταιρείες Perdim M.A.E., Προπέλα M.A.E., Μποζόνιο M.A.E. και Terra Attiva M.A.E. δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2010-2016, χρήσεις οι οποίες πλέον θεωρούνται παραγραφείσες. Επίσης, δεν έχουν ελεγχθεί για τις χρήσεις 2017-2019. Οι συγκεκριμένες θυγατρικές εταιρείες δεν έχουν υπαχθεί σε έλεγχο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του ν. 4174/2013 για τις χρήσεις 2017-2019 καθόσον δεν είναι υποχρεωτικό να υπαχθούν στον ανωτέρω έλεγχο και επομένως θεωρούνται ανέλεγκτες. Η θυγατρική εταιρεία Perdim M.A.E για τις χρήσεις 2020 και 2021 έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013 και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης. Αντίθετα, η εταιρεία Προπέλα M.A.E. δεν έχει υπαχθεί σε έλεγχο για τις χρήσεις 2020 έως 2022. Αντίστοιχα, οι θυγατρικές εταιρείες Μποζόνιο M.A.E, Terra Attiva M.A.E και Perdim M.A.E, για την χρήση 2021 έχουν υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013, όπου και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης. Οι θυγατρικές εταιρείες Μποζόνιο M.A.E, Terra Attiva M.A.E και Perdim M.A.E, για την χρήση 2022 έχουν υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013. Ο σχετικός έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2022. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του σχετικού ελέγχου.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31 Δεκεμβρίου 2016 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες, από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές ή και από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή της κάθε εταιρείας, η εκτίμησή της Διοίκησης του Ομίλου είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Οι θυγατρικές εταιρείες Dramar M.A.E, Pefkor M.A.E και Nea Peramos M.A.E που ιδρύθηκαν την χρήση 2021 δεν έχουν υπαχθεί σε έλεγχο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για τις χρήσεις 2021 και 2022, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013 και επομένως, οι συγκεκριμένες χρήσεις θεωρούνται ανέλεγκτες. Οι θυγατρικές εταιρείες Alkanor M.A.E, Lavax M.A.E, και Filma M.A.E για τη χρήση 2021 δεν έχουν υπαχθεί σε έλεγχο Ορκωτών Λογιστών και οι συγκεκριμένες χρήσεις θεωρούνται ανέλεγκτες. Για τη χρήση 2022, οι θυγατρικές εταιρείες Alkanor M.A.E, Lavax M.A.E, και Filma M.A.E έχουν υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013. Ο σχετικός έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2022. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του σχετικού ελέγχου. Οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν μελλοντικά να διενεργήσουν φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο, εκτιμάται από τη Διοίκηση του Ομίλου ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν καμία επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Η κοινοπραξία IQ Karela A.E που ιδρύθηκε την χρήση 2021 έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των ΟΕΛ, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013 και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης. Για τη χρήση 2022, έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013. Ο σχετικός έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2022. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του σχετικού ελέγχου.

Η θυγατρική εταιρεία Bridged T Ε.Π.Ε δεν έχει υπαχθεί σε έλεγχο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για τις χρήσεις 2017-2021, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013 και επομένως, οι συγκεκριμένες χρήσεις θεωρούνται ανέλεγκτες. Οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν μελλοντικά να διενεργήσουν φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο, εκτιμάται από τη Διοίκηση του Ομίλου ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου. Για τη χρήση 2022, έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013. Ο σχετικός έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2022. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του σχετικού ελέγχου.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι θυγατρικές εταιρείες Απελλού Estate M.A.E, Insignio M.A.E και Καλλιγιά Estate M.A.E που ιδρύθηκαν την χρήση 2022 έχουν υπαχθεί σε έλεγχο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για τη χρήση 2022, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013. Ο σχετικός έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2022. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του σχετικού ελέγχου.

Τέλος, οι θυγατρικές Iovis M.A.E, Citrus M.A.E, Θωμαΐς M.A.E και η κοινοπραξία P and E Investments A.E που ιδρύθηκαν την χρήση 2022 δεν έχουν υπαχθεί σε έλεγχο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για την χρήση 2022, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4174/2013 και επομένως, η συγκεκριμένη χρήση θεωρείται ανέλεγκτη. Οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν μελλοντικά να διενεργήσουν φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο, εκτιμάται από τη Διοίκηση του Ομίλου ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν καμία επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2016 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2022, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν.

Πέραν αυτών, κατά πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας και των διοικητικών δικαστηρίων, ελλείψει υφισταμένης στον Κώδικα Νόμων περί Τελών Χαρτοσήμου διατάξεως περί παραγραφής, η σχετική αξίωση του Δημοσίου για την επιβολή τελών χαρτοσήμου υπόκειται στην κατά το άρθρο 249 του Αστικού Κώδικα εικοσαετή παραγραφή.

Σύμφωνα με τη ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση του Ομίλου ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας.

Όσο αφορά τις θυγατρικές εταιρείες με έδρα την Κύπρο σύμφωνα με την Φορολογική Νομοθεσία της Κύπρου οι φορολογικές αρχές έχουν δικαίωμα να ελέγξουν τα τελευταία έξι (6) έτη.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Αναλυτικά οι ανέλεγκτες χρήσεις για τις θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου και την Εταιρεία έχουν ως εξής:

Εταιρεία	Χώρα εγκατάστασης	Ανέλεγκτες χρήσεις
DIMAND A.E.	Ελλάδα	-
PERDIM M.A.E.	Ελλάδα	2017-2019
ΠΡΟΠΕΛΑ M.A.E.	Ελλάδα	2017-2022
ΜΠΟΖΟΝΙΟ M.A.E.	Ελλάδα	2017-2020
TERRA ATTIVA M.A.E.	Ελλάδα	2017-2020
ARCELA INVESTMENTS LTD	Κύπρος	2016-2022
DIMAND REAL ESTATE (CYPRUS) LIMITED	Κύπρος	2016-2022
VENADEKTOS HOLDINGS LIMITED	Κύπρος	2016-2022
DIMAND REAL ESTATE AND SERVICES EOOD	Βουλγαρία	2011-2022
ALKANOR M.A.E.	Ελλάδα	2021
LAVAX M.A.E.	Ελλάδα	2021
ARCELA FINANCE LTD	Κύπρος	2020-2022
AFFLADE LTD	Κύπρος	2020-2022
ALABANA LTD	Κύπρος	2020-2022
ΑΠΕΛΟΥ M.A.E.	Ελλάδα	-
FILMA ESTATE M.A.E.	Ελλάδα	2021
MAGROMELL LTD	Κύπρος	2020-2022
METRINWOOD LTD	Κύπρος	2022
SEVERDOR LTD	Κύπρος	2020-2022
IOVIS M.A.E.	Ελλάδα	2022
INSIGNIO M.A.E	Ελλάδα	-
GRAVITOUSIA LTD	Κύπρος	2019-2022
PIRAEUS REGENERATION 138 M.A.E.	Ελλάδα	-
RANDOM M.A.E.	Ελλάδα	2019
PAVALIA ENTERPRICES LTD	Κύπρος	2018-2022
RODOMONDAS LTD	Κύπρος	2018-2022
OBLINARIUM HOLDINGS LIMITED	Κύπρος	2018-2022
IQ ATHENS M.A.E.	Ελλάδα	2020
HUB 204 M.A.E.	Ελλάδα	-
CITRUS M.A.E	Ελλάδα	2022
DRAMAR M.A.E	Ελλάδα	2021-2022
NEA PERAMOS M.A.E.	Ελλάδα	2021-2022
PEFKOR M.A.E	Ελλάδα	2021-2022
ΚΑΛΛΙΓΑ ESTATE M.A.E.	Ελλάδα	-
THOMAS M.A.E	Ελλάδα	2022
BRIDGED T.E.Π.E	Ελλάδα	2017-2021
KARTONERA LTD	Κύπρος	2018-2022

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι ανέλεγκτες χρήσεις για τις κοινοπραξίες στις οποίες συμμετέχει ο Όμιλος, καθώς και για τις λοιπές εταιρείες που συμμετέχει έμμεσα μέσω των κοινοπραξιών, έχουν ως εξής:

Εταιρεία	Χώρα εγκατάστασης	Ανέλεγκτες χρήσεις
CANTE HOLDINGS LTD	Κύπρος	2017-2022
EMID HOLDINGS LTD	Κύπρος	2016-2022
STIVALEUS HOLDINGS LTD	Κύπρος	2018-2022
P and E Investments A.E.	Ελλάδα	2022
RINASCITA A.E.	Ελλάδα	-
PIRAEUS TOWER A.E.	Ελλάδα	-
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΧΑΝΙΩΝ Α.Ε.	Ελλάδα	-
ΥΙΤC EUROPEAN TRADING LTD	Κύπρος	2018-2022
IQ KARELLA A.E.	Ελλάδα	-
EVGENIA HOMES A.E.	Ελλάδα	-
OURANIA A.E.	Ελλάδα	2020

28. Αποτελέσματα ανά μετοχή

Τα κέρδη ανά μετοχή του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος	
	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Κέρδη/(Ζημίες) που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	(7.805.391)	5.308.077
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	15.384.381	12.142.200
Κέρδη/(Ζημίες) ανά μετοχή (Ευρώ/μετοχή)	(0,51)	0,44

Όπως αναφέρεται στην σημείωση 16, την 22.03.2022 πραγματοποιήθηκε μείωση της ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής της Εταιρείας από €30 σε €0,05 με ταυτόχρονη αύξηση του συνολικού αριθμού των κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας από είκοσι χιλιάδες διακόσιες τριάντα επτά (20.237) κοινές ονομαστικές μετοχές σε δώδεκα εκατομμύρια εκατόν σαράντα δύο χιλιάδες διακόσιες (12.142.200) κοινές ονομαστικές μετοχές. Σύμφωνα με την παρ.64 του ΔΛΠ 33, η γνωστοποίηση των αποτελεσμάτων ανά μετοχή έχει αναπροσαρμοστεί για τη χρήση 2021 με τον αριθμό μετοχών μετά την ανωτέρω απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης.

Επιπλέον, με την από 22.03.2022 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκαν τα εξής: (α) η εισαγωγή των κοινών μετοχών της Εταιρείας στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία. (β) το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των ευρώ τριακοσίων είκοσι έξι χιλιάδων εννιακοσίων πέντε (€326.905), με την

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

καταβολή μετρητών και έκδοση έξι εκατομμυρίων πεντακοσίων τριάντα οκτώ χιλιάδων εκατό (6.538.100) νέων, κοινών, μετά ψήφου, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,05 η καθεμία, η οποία καλύφθηκε 05.07.2022 με δημόσια προσφορά και παράλληλη διάθεση σε περιορισμένο κύκλο προσώπων στην Ελλάδα, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 4/379/18.4.2006 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και η κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων, σύμφωνα με το άρθρο 27 Ν. 4548/2018.

Τα απομειωμένα αποτελέσματα ανά μετοχή ισούνται με τα βασικά αποτελέσματα ανά μετοχή.

29. Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού για τον Όμιλο και την Εταιρεία κατά την τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση, έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού	64	63	56	55

30. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Φορολογικές υποχρεώσεις

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά για ορισμένες χρήσεις και επομένως, οι φορολογικές υποχρεώσεις τους για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Συνεπώς, ως αποτέλεσμα των ελέγχων αυτών, είναι πιθανό να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 αλλά και κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021 δεν έχουν διενεργήσει προβλέψεις για ανέλεγκτες χρήσεις. Εκτιμάται ότι, τυχόν ποσά φόρων που πιθανόν να προκύψουν δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας. Σχετικά με τις ανέλεγκτες χρήσεις βλέπετε σχετική σημείωση 27 «Φόρος εισοδήματος».

Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία του Ομίλου και της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εγγυητικές επιστολές και εγγυήσεις

Οι εγγυητικές επιστολές και οι εγγυήσεις που έχουν χορηγηθεί από την Εταιρεία αναλύονται ως εξής:

Δοθείσες Εγγυητικές Επιστολές Τραπεζών για Εξασφάλιση Καλής Εκτέλεσης Συμβάσεων

Οι δοθείσες εγγυητικές επιστολές τραπεζών στο πλαίσιο εξασφάλισης καλής εκτέλεσης συμβάσεων για τον Όμιλο ανέρχονται σε ποσό €7.447.370 την 31.12.2022 και €1.245.721 την 31.12.2021.

Άλλες Δοθείσες Εγγυήσεις σε Τρίτους για Εξασφάλιση Υποχρεώσεων

A/A	ΕΙΔΟΣ	ΥΠΕΡ	31.12.2022	31.12.2021
1	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	ΔΡΟΜΕΥΣ ΑΕ (Συνδεδεμένο μέρος)	-	84.187
2	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	DPN Α.Ε. (Συνδεδεμένο μέρος)	2.153	2.153
3	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	RINASCITA Α.Ε. (Συνδεδεμένο μέρος)	-	103.020
4	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	Ε.Α. ΞΑΝΘΟΠΟΥΛΟΥ	100.000	100.000
5	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	PIRAEUS REGENERATION ZONAS M.A.E.	-	300.000
			102.153	589.360

Προσημειώσεις και υποθήκες επί ακινήτων κοινοπραξιών

Επί του επενδυτικού ακινήτου της κοινοπραξίας Ourania Α.Ε έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ύψους €46.696.000, για εξασφάλιση χορηγηθέντων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων προς την κοινοπραξία.

Οι προσημειώσεις υποθήκης που έχουν εγγραφεί από τον Όμιλο και την Εταιρεία για επενδυτικά ακίνητα αναλύονται ως εξής:

Προσημειώσεις και υποθήκες επί ακινήτων θυγατρικών

Επί των επενδυτικών ακινήτων των θυγατρικών εταιρειών Random M.A.E, Alkanor M.A.E, και Insignio M.A.E έχουν εγγραφεί προσημειώσεις και υποθήκες ύψους €4.584.000, €14.300.000 και €63.050.000 αντίστοιχα, για εξασφάλιση χορηγηθέντων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων προς τις θυγατρικές εταιρείες. Επίσης, επί του επενδυτικού ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας Filma M.A.E υφίσταται υποθήκη ύψους €900.000 κατά την αγορά του ακινήτου και η οποία υποθήκη αναμένεται να αρθεί εντός του Α εξαμήνου 2023.

Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Την 31 Δεκεμβρίου 2022 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €7.186.344 (μη συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ).

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

31. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Παρατίθεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2022:

Μέτοχοι	% Συμμετοχής
Ανδριόπουλος Δημήτριος	53,93%
Παναγιωτίδης Παναγιώτης	6,35%
Latsco Hellenic Holdings S.A..L	5,35%
Δήμτσας Νικόλαος-Ιωάννης	3,17%
Λοιποί μέτοχοι	31,20%
% Μέτοχοι	100,00%

Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω ποσοστά προκύπτουν σύμφωνα με τις ληφθείσες γνωστοποιήσεις στις οποίες έχουν προβεί τα ανωτέρω πρόσωπα βάσει κείμενης νομοθεσίας.

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται εντός του πλαισίου λειτουργίας της Εταιρείας βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων και τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

Πωλήσεις υπηρεσιών	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Θυγατρικές	-	-	697.383	921.447
Κοινοπραξίες	1.208.060	171.835	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.664.430	1.313.276	2.872.489	1.485.111
Σύνολο	2.872.489	1.485.111	3.569.873	2.406.558

Οι πωλήσεις υπηρεσιών αφορούν κυρίως παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης.

Πωλήσεις εργολαβικών υλικών	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Κοινοπραξίες	-	271.355	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	-	-	271.355
Σύνολο	-	271.355	-	271.355

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Λοιπά λειτουργικά έσοδα				
Θυγατρικές	-	-	94.920	133.987
Κοινοπραξίες	607.225	12.000	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	51.500	39.200	658.725	51.200
Σύνολο	658.725	51.200	753.645	185.187

Τα λοιπά λειτουργικά έσοδα αφορούν παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης καθώς και δαπάνες που επανατιμολογήθηκαν σε κοινοπραξίες.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Αγορές υπηρεσιών				
Θυγατρικές	-	-	288	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	57.693	45.124	57.693	45.124
Σύνολο	57.693	45.124	57.981	45.124

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Χρηματοοικονομικά έσοδα εκτός από έσοδο τόκων υπεκμισθώσεων				
Θυγατρικές	-	-	7.366.081	1.537.195
Κοινοπραξίες	7.869	705	-	-
Σύνολο	7.869	705	7.366.081	1.537.195

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Έσοδο τόκων υπεκμισθώσεων				
Θυγατρικές	-	-	19.464	12.659
Κοινοπραξίες	3.427	3.359	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	7.434	7.777	10.862	11.136
Σύνολο	10.862	11.136	30.325	23.794

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Χρηματοοικονομικά έξοδα				
Κάτοχος προνομιούχων μετοχών (Tempus Holdings 71 Sarl)	10.632.389	3.918.978	10.632.389	5.221.166
Σύνολο	10.632.389	3.918.978	10.632.389	5.221.166

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας και του Ομίλου αφορούν σε έξοδα τόκων ομολογιακού δανείου και προνομιούχων μετοχών από την εταιρεία Tempus Holdings 71 Sarl, βλέπετε σχετικά σημείωση 18 και 26.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Θυγατρικές	-	-	1.186.983	1.658.755
Κοινοπραξίες	762.242	251.118	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.499.961	494.684	2.160.699	651.786
Σύνολο	2.262.203	745.802	3.347.682	2.310.541

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη				
Θυγατρικές	-	-	1.439.189	124.974
Κοινοπραξίες	4.914.429	4.759.990	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	9.613	174.607	193.171	574.090
Σύνολο	4.924.042	4.934.597	1.632.359	699.064

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Δάνεια σε Συνδεδεμένα μέρη - εκτός από απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις				
Θυγατρικές	-	-	24.131.601	18.228.895
Κοινοπραξίες	153.488	142.753	-	-
Σύνολο	153.488	142.753	24.131.601	18.228.895

Η κίνηση των δανείων σε συνδεδεμένα μέρη αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Δάνεια σε Συνδεδεμένα μέρη - εκτός από απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	142.753	142.048	18.228.895	4.231.200
Δάνεια χορηγηθέντα κατά τη διάρκεια της περιόδου	210.000	-	2.660.000	12.610.500
Αποπληρωμές δανείων	(200.000)	-	(2.392.000)	(150.000)
Τόκος που χρεώθηκε	7.868	705	7.366.081	1.537.195
Τόκος που εισπράχθηκε	(7.133)	-	(1.731.376)	-
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	153.488	142.753	24.131.601	18.228.895

Η Εταιρεία στις 11.06.2020 προχώρησε σε σύμβαση παροχής δανείου, προς τη θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd, ποσού €4.000.000, σταθερού επιτοκίου 10% το οποίο αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με σχετικό όρο περί «αυξημένου κόστους». Το σύνολο του ποσού είχε εκταμιευτεί κατά την 31.12.2020. Εντός του 2021, μέσω τροποποιητικής σύμβασης, εκταμιεύτηκαν επιπλέον ποσά συνόλου €12.520.500. Το δάνειο αναμένεται αποπληρωθεί ολοσχερώς κατά την 31.12.2024. Την 29.07.2022 η Εταιρεία προχώρησε σε σύμβαση παροχής δανείου προς την θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd, ποσού €2.350.000, επιτοκίου 4,6%+6M Euribor και το οποίο αποπληρώθηκε στις 18.10.2022.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Το υπόλοιπο των δανείων σε Συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου αφορά δάνειο που χορήγησε η εταιρεία Arcela Investments Ltd το 2019 ποσού €141.000 στην κοινοπραξία YITC European Trading Ltd, με λήξη 30.06.2022 και επιτόκιο 0,5%. Το εν λόγω δάνειο τροποποιήθηκε στις 30.06.2022 όσον αφορά την ημερομηνία λήξης όπου παρατάθηκε έως την 30.06.2024. Επίσης, την 25.05.2022 η θυγατρική εταιρεία Arcela Investments Ltd με την από σε ισχύ ανωτέρω σύμβαση προχώρησε στην χορήγηση ποσού €10.000 στην κοινοπραξία YITC European Trading Ltd. Τέλος, την 20.01.2022 η θυγατρική εταιρεία Alabama Ltd προχώρησε στην σύναψη ομολογιακού δανείου με την κοινοπραξία 3V A.E (εκδότης) έως ποσού €200.000, με λήξη 31.12.2022 και επιτόκιο 4%. Την 22.12.2022, το εν λόγω δάνειο αποπληρώθηκε από την κοινοπραξία.

Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις σε Συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Θυγατρικές	-	-	280.410	239.501
Κοινοπραξίες	68.810	46.504	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	103.557	118.569	172.367	165.074
Σύνολο	172.367	165.073	452.777	404.574

Οι απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις αφορούν υπεκμισθώσεις χώρων γραφείων της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες, κοινοπραξίες και λοιπά συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου.

Η κίνηση των απαιτήσεων από υπεκμισθώσεις από συνδεδεμένα μέρη αναλύεται ως εξής:

Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις σε Συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	165.073	199.690	404.574	418.206
Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις κατά τη διάρκεια της περιόδου	44.829	48.821	125.785	114.168
Επαναμέτρηση απαιτήσεων από υπεκμισθώσεις λόγω αλλαγής ΔTK	1.887	-	4.196	-
Μεταφορά σε απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις σε μη συνδεδεμένα μέρη	(12.455)	(58.254)	(12.455)	(56.787)
Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις που εισπράχθηκαν	(26.967)	(25.183)	(69.323)	(71.012)
Τόκοι υπεκμισθώσεων που χρεώθηκαν	10.862	11.918	30.325	28.511
Τόκοι υπεκμισθώσεων που εισπράχθηκαν	(10.862)	(11.918)	(30.325)	(28.511)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	172.367	165.073	452.777	404.574

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη				
Ομολογιακό δάνειο από Tempus Holdings 71 Sarl	-	39.797.979	-	39.797.979
Μετατρέψιμες προνομιούχες μετοχές ιδιοκτησίας της Tempus Holdings 71 Sarl	-	199.286	-	199.286
Σύνολο	-	39.997.265	-	39.997.265

Η κίνηση των δανείων από συνδεδεμένα μέρη αναλύεται παρακάτω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	39.997.265	22.625.601	39.997.265	22.625.601
Δάνεια αναληφθέντα κατά τη διάρκεια της χρήσης	-	12.328.500	-	12.328.500
Αποπληρωμές δανείων κατά τη διάρκεια της χρήσης	(39.997.265)	-	(39.997.265)	-
Τόκος που χρεώθηκε	10.632.389	5.223.165	10.632.389	5.223.165
Τόκος που πληρώθηκε	(10.632.389)	(180.000)	(10.632.389)	(180.000)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	-	39.997.265	-	39.997.265

Για περισσότερες πληροφορίες βλέπετε σχετικά σημείωση 18.

Παροχές προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Αμοιβές μελών ΔΣ και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	1.237.862	979.068	1.204.548	950.490
Σύνολο	1.237.862	979.068	1.204.548	950.490

Η Εταιρεία και οι θυγατρικές της, την 31.12.2022, δεν έχουν προβλέψει ή καταλογίσει στα δεδουλευμένα έξοδα ποσά για συντάξεις, παροχές κατά την αποχώρηση ή παρεμφερή οφέλη αναφορικά με τα πρόσωπα του Δ.Σ, εκτός από τη συσσωρευμένη πρόβλεψη αποζημίωσης λόγω εξόδου από την υπηρεσία ποσού €183.391 (2021: €150.551).

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

32. Πληροφόρηση κατά τομέα

Η βασική δραστηριότητα του Ομίλου είναι επενδυτική και αφορά στην ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων (Real estate development). Πέρα από την επενδυτική του δραστηριότητα, ο Όμιλος προσφέρει επίσης ένα σημαντικό εύρος υπηρεσιών που περιλαμβάνει τη διαχείριση έργων και κατασκευών (project management), την παροχή τεχνικής και συμβουλευτικής υποστήριξης και τη διαχείριση εγκαταστάσεων.

Ο Όμιλος παρακολουθεί χωριστά τους εξής τομείς:

- Τομέας παροχής υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα.

Οι λειτουργίες του τομέα αφορούν κυρίως την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης έργων και κατασκευών (project management), τεχνικής και συμβουλευτικής υποστήριξης και διαχείρισης εγκαταστάσεων.

- Τομέας επενδύσεων σε ακίνητα.

Μέσω του τομέα επενδύσεων σε ακίνητα ο Όμιλος, μέσω θυγατρικών εταιρειών ή κοινοπραξιών, αποκτά ακίνητα στα οποία ανεγείρει ή ανακατασκευάζει κτίρια με σκοπό την εκμετάλλευσή τους ή την μετέπειτα πώληση της συμμετοχής στη σχετική θυγατρική εταιρεία ή κοινοπραξία.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η ανάλυση ανά τομέα παρατίθεται στους παρακάτω πίνακες:

	Παροχή υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα		Επενδύσεις σε ακίνητα		Απαλοιφές		Σύνολο	
	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021	1.1.2022 έως 31.12.2022	1.1.2021 έως 31.12.2021
Κύκλος εργασιών από εξωτερικούς πελάτες	2.518.386	3.058.332	-	-	-	-	2.518.386	3.058.332
Κύκλος εργασιών από τομέα επενδύσεων σε ακίνητα	7.800.312	5.043.532	1.000.000	-	(697.383)	(1.238.284)	8.102.928	3.805.249
Κύκλος εργασιών	10.318.697	8.101.864	1.000.000	-	(697.383)	(1.238.284)	10.621.314	6.863.580
Έξοδα	(8.571.113)	(6.598.071)	(5.110.896)	(3.016.220)	1.015.057	1.637.663	(12.666.952)	(7.976.628)
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	217.855	490.517	880.523	330.575	(338.596)	(460.172)	759.782	360.920
Καθαρό Κέρδος/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	8.311.186	1.837.095	32.913	76.364	8.344.098	1.913.459
Λοιπά κέρδη/(ζημιές) - καθαρά	-	-	2.458.763	6.442.619	-	-	2.458.763	6.442.619
Μη κατανεμημένα έξοδα (έξοδα διοίκησης)	-	-	-	-	-	-	(2.462.810)	(1.573.330)
Λειτουργικά Κέρδη/(Ζημιές)	1.965.440	1.994.310	7.539.576	5.594.069	11.991	15.571	7.054.196	6.030.621
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	-	7.406.760	1.571.163	(7.383.498)	(1.554.566)	23.262	16.597
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(248.771)	(255.784)	(19.129.128)	(5.618.016)	7.371.508	1.538.994	(12.006.391)	(4.334.805)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	(248.771)	(255.784)	(11.722.368)	(4.046.853)	(11.991)	(15.571)	(11.983.129)	(4.318.208)
Μερίδιο κέρδους/(ζημιές) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	-	-	(217.943)	3.867.745	-	-	(217.943)	3.867.745
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	1.716.669	1.738.526	(4.400.735)	5.414.961	-	-	(5.146.876)	5.580.158
Φόρος εισοδήματος	(414.436)	636.603	(2.244.077)	(908.684)	-	-	(2.658.514)	(272.081)
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) χρήσεως μετά από φόρους	1.302.233	2.375.129	(6.644.813)	4.506.278	-	-	(7.805.391)	5.308.077
Αποσβέσεις	(254.714)	(204.701)	(13.607)	(11.614)	-	-	(268.321)	(216.315)
EBITDA	2.220.154	2.199.011	7.335.239	9.473.429	11.991	15.571	7.104.573	10.114.681

Στον ανωτέρω πίνακα πραγματοποιήθηκε ανακατανομή από το κονδύλι «Έξοδα» στο κονδύλι «Μη κατανεμημένα έξοδα (έξοδα διοίκησης)» ποσού €1.687.186 σε σχέση με τις δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2021. Το κονδύλι «Μη κατανεμημένα έξοδα (έξοδα διοίκησης)», περιλαμβάνει τα γενικά έξοδα διοίκησης του Ομίλου που δεν επιμερίζονται στους επιμέρους τομείς δραστηριότητας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Να σημειωθεί πως το σύνολο των εσόδων από εξωτερικούς πελάτες προέρχεται από πελάτες με έδρα στην Ελλάδα.

Στο κύκλο εργασιών από τομέα παροχή υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα περιλαμβάνονται έσοδα από παροχή υπηρεσιών σε πελάτες ποσού €2.136.000 και €1.242.176 που αποτελούν το 20,1% και το 11,7% του συνολικού κύκλου εργασιών του Ομίλου.

	Παροχή υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα		Επενδύσεις σε ακίνητα		Απαλοιφές		Σύνολο	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	96.999.127	50.320.000	-	-	96.999.127	50.320.000
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	96.999.127	50.320.000	-	-	96.999.127	50.320.000
Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης, με έδρα την Κύπρο	-	-	16.824.819	19.668.996	-	-	16.824.819	19.668.996
Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης, με έδρα την Ελλάδα	-	-	20.477.546	17.806.318	-	-	20.477.546	17.806.318
Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	-	-	37.302.365	37.475.314	-	-	37.302.366	37.475.314
Δανεισμός	6.035.511	1.949.286	64.475.696	76.769.365	(24.743.362)	(19.611.870)	45.767.845	59.106.781
Δανεισμός	6.035.511	1.949.286	64.475.696	76.769.365	(24.743.362)	(19.611.870)	45.767.845	59.106.781
Λοιπές υποχρεώσεις	1.657.945	1.493.491	18.634.755	33.885.929	(6.066.009)	(15.784.108)	14.226.691	19.595.311
Σύνολο υποχρεώσεων	7.693.457	3.442.777	83.110.450	110.655.293	(30.809.371)	(35.395.978)	59.994.536	78.702.093

Στον ανωτέρω πίνακα πραγματοποιήθηκε αναδιατύπωση του ποσού που αναφέρεται στο κονδύλι «Λοιπές υποχρεώσεις» στο τομέα παροχή υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα ποσού €1.493.491 σε σχέση με τις δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2021.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

33. Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Τα σημαντικότερα γεγονότα μετά την 31.12.2022 είναι τα ακόλουθα:

- Την 31.01.2023 υπεγράφη συμβολαιογραφική πράξη αγοραπωλησίας μεταξύ της θυγατρικής Alkanor M.A.E. (αγοράστρια) και της Folli Follie Συμμετοχών Α.Ε. (πωλήτρια) για την αγορά του κτιρίου Α επί του τέως ακινήτου «MINION» στο κέντρο της Αθήνας έναντι τιμήματος €3.030.000. Σημειώνεται ότι την 24.12.2021 υπεγράφη συμβόλαιο για την αγορά των κτιρίων Γ, Δ, και Ε επί του τέως ακινήτου «MINION» έναντι τιμήματος €18.750.000, ενώ παράλληλα την ίδια ημέρα υπεγράφη συμβολαιογραφικό προσύμφωνο (με δικαίωμα αυτοσύμβασης) το οποίο όπως τροποποιήθηκε με την από 30.12.2022 πράξη τροποποίησης, προβλέπει την απόκτηση των οριζοντίων ιδιοκτησιών ιδιοκτησίας της πωλήτριας που ευρίσκονται επί του κτιρίου Β του Ακινήτου «MINION», έναντι ποσού €4.420.000 (εκ του οποίου ποσό €2.750.000 έχει ήδη καταβληθεί ως αρραβώνας).
- Την 04.02.2023 η Εταιρεία συμφώνησε για την απόκτηση χαρτοφυλακίου ακινήτων (Project Skyline). Πιο συγκεκριμένα, υπεγράφη συμφωνία για την μεταβίβαση του 65% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας Skyline Real Estate Single Member S.A. («Skyline») από την Alpha Group Investments Ltd. του Ομίλου Alpha Bank (η «Πωλήτρια») στο επενδυτικό σχήμα «P and E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (ο «Επενδυτής»). Η μεταβίβαση των ανωτέρω μετοχών εκτιμάται ότι θα πραγματοποιηθεί εντός του 2ου τριμήνου του 2023. Στον Επενδυτή μετέχουν σε ποσοστό 75% ο Όμιλος Dimand και σε ποσοστό 25% η PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ («Premia»). Το ακριβές τίμημα για τη συναλλαγή θα προσδιοριστεί κατά την μεταβίβαση των μετοχών της Skyline λαμβάνοντας υπ' όψιν την οικονομική θέση της Skyline κατά την ημερομηνία αυτή βάσει των ακινήτων που θα έχουν περιέλθει στην κυριότητά της. Σημειώνεται ότι:
 - (α) Η συνολική αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων συμφωνήθηκε στο ποσό των €437.676.000 περίπου.
 - (β) Στο πλαίσιο της συμφωνίας η Alpha Bank θα παράσχει στη Skyline μακροπρόθεσμη χρηματοδότηση ύψους έως €240.000.000.
 - (γ) Το χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνει 573 ακίνητα διαφόρων χρήσεων (γραφεία, εμπορικά καταστήματα, κατοικίες, βιομηχανικές εγκαταστάσεις/logistics, κλπ.), με συνολική μεικτή επιφάνεια περίπου 500.000 τ.μ., μεταξύ των οποίων το εμβληματικό συγκρότημα κτιρίων επί των οδών Αιόλου και Σοφοκλέους καθώς και το κτίριο επί της οδού Σταδίου και Κοραή.

Η εν λόγω συμφωνία αποτελεί την μεγαλύτερη μεταβίβαση χαρτοφυλακίου ακινήτων (αμιγώς) στον χώρο του ελληνικής κτηματαγοράς κατά τα τελευταία χρόνια, η δε Εταιρεία προσβλέπει στην ανάδειξη σημαντικών υπεραξιών από την εν μέρει αξιοποίηση και εκμετάλλευση και εν μέρει διάθεση αυτού (του χαρτοφυλακίου).

- Την 22.02.2023 η θυγατρική Arcela Investments Limited, προχώρησε στην υπογραφή προσυμφώνου με την Τράπεζα Eurobank Α.Ε., για την πώληση του συνόλου των μετοχών της 100% θυγατρικής κυπριακής εταιρείας Severdor Ltd. έναντι τιμήματος €74.444.444 (με βάση τη μέθοδο της καθαρής θέσης, σε cash-free / debt free βάση). Η Severdor Ltd αποτελεί τη μοναδική μέτοχο της Insignio M.A.E., ιδιοκτήτριας του οικοπέδου επί της Λεωφ. Κηφισίας 65 στο Μαρούσι, στο οποίο ήδη ανεγείρεται ένα εμβληματικό υπερσύγχρονο συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας περίπου 24.940 τ.μ. σε δύο κτηριακούς όγκους, με βάση τις αρχές της αειφορίας και του βιοκλιματικού σχεδιασμού, δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στο φιλικό, εύελκτο και δημιουργικό περιβάλλον εργασίας. Το συγκρότημα στοχεύει σε πιστοποίηση WELL και LEED στη βαθμίδα Gold,

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

σύμφωνα με το διεθνώς αναγνωρισμένο σύστημα αξιολόγησης του αμερικανικού φορέα USGBC. Η οριστική πώληση των μετοχών θα λάβει χώρα αμέσως μετά την ολοκλήρωση της ανάπτυξης του συγκροτήματος γραφείων και την παράδοση αυτού προς χρήση σε μισθωτή, εντός του πρώτου εξαμήνου του 2024.

- Την 28.02.2023 η θυγατρική IQ Athens M.A.E. υπέγραψε συμβόλαιο για την αγορά βιομηχανικού συγκροτήματος (πρώην εγκαταστάσεις του εργοστασίου της «Αθηναϊκής Χαρτοποιίας») επί οικοπέδου περίπου 49.340 τ.μ. που περικλείεται από τις οδούς Χαρτεργατών, Ιερά Οδός και Αγίου Πολυκάρπου στην περιοχή του Βοτανικού, στο οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) 35 του Δήμου Αθηναίων. Από το συνολικό τίμημα ύψους €14.220.000, ποσό €8.280.000 κατεβλήθη ως προκαταβολή βάση προσυμφώνων έως την 31.12.2022, ποσό €500.000 με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου ενώ το υπολειπόμενο ποσό €5.440.000 θα καταβληθεί τμηματικά σε τρεις δόσεις. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, θα αναπτυχθεί σύγχρονο συγκρότημα με χρήσεις γραφείων, καταστημάτων κλπ., τα οποία θα διαμορφωθούν σύμφωνα με τα πρότυπα του πιστοποιητικού LEED για βιοκλιματικά κτίρια υψηλής ενεργειακής κλάσης.
- Την 03.03.2023 κατακυρώθηκε στη θυγατρική Hub 204 M.A.E., το αποτέλεσμα του διενεργηθέντος στις 08.02.2023 δημόσιου μειοδοτικού διαγωνισμού για την αγορά ακινήτου προς στέγαση των Δικαστικών Υπηρεσιών Πειραιά έναντι τιμήματος €80.900.000. Το Νέο Δικαστικό Μέγαρο θα ανεγερθεί σε οικόπεδο κυριότητας της HUB 204 M.A.E. στην περιοχή του Αγ. Διονυσίου του Δήμου Πειραιά, και θα έχει συνολική επιφάνεια 36.095 τ.μ. περίπου. Το έργο στοχεύει σε πιστοποίηση LEED στη βαθμίδα Gold, σύμφωνα με το διεθνώς αναγνωρισμένο σύστημα αξιολόγησης του αμερικανικού φορέα USGBC.
- Στο πλαίσιο της ευρύτερης συνεργασίας, την 28.03.2023 εκδόθηκε Κοινό Ομολογιακό Δάνειο με ομολογιούχο την ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ (ΕΘΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ) και εκδότη την Εταιρεία, ποσού έως €10.000.000 διάρκειας 3 ετών και σταθερού επιτοκίου 8% με σκοπό την κάλυψη αναγκών σε κεφάλαιο κίνησης ή/και του επενδυτικού προγράμματος του εκδότη.

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα, πέρα από τα ανωτέρω, μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Μαρούσι, 11.04.2023

Ο Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
και Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος του
Δ.Σ.

Η Γενική Διευθύντρια
Διοικητικών και
Οικονομικών Υπηρεσιών

Ο Οικονομικός
Διευθυντής

Δημήτριος Ανδριόπουλος
ΑΔΤ ΑΜ 120773

Νικόλαος-Ιωάννης Δήμτσας
ΑΔΤ ΑΗ 002049

Άννα Χαλκιαδάκη
ΑΔΤ ΑΝ 603900
ΑΡ. ΑΔ. 78785 Α'

Εμμανουήλ Λεμονάκης
ΑΔΤ ΑΝ 625713
ΑΡ. ΑΔ. 126415 Α'

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων

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

Η από 22.03.2022 Έκτακτη Αυτόκλητη Καθολική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, σε συνδυασμό με το από 17.06.2022 Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε, μεταξύ άλλων, (α) την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με τη καταβολή μετρητών και κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών (κοινών και προνομιούχων) μετόχων και την έκδοση έξι εκατομμυρίων πεντακοσίων τριάντα οκτώ χιλιάδων εκατό (6.538.100) νέων κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών, με ονομαστική αξία εκάστης €0,05, καλυπτόμενης της αύξησης με δημόσια προσφορά και παράλληλη διάθεση σε περιορισμένο κύκλο προσώπων, και (β) την εισαγωγή του συνόλου των κοινών μετοχών της Εταιρείας (περιλαμβανομένης της υπό (α) έκδοσης) προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Με την απόφαση 956/23.06.2022 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς της, ενεκρίθη το Ενημερωτικό Δελτίο της Εταιρείας για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών με διάθεση με δημόσια προφορά και παράλληλη διάθεση σε περιορισμένο κύκλο προσώπων των Νέων Μετοχών και την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής «Ε.Δ.»).

Η περίοδος της παράλληλης διάθεσης σε περιορισμένο κύκλο προσώπων σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 4/379/18.4.2006 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ήτοι στο προσωπικό της Εταιρείας και συνδεδεμένων με αυτήν εταιρειών και συνεργάτες της ήταν από 27.06.2022 έως 28.06.2022. Τα αποτελέσματα παράλληλης διάθεσης είχαν ως εξής: 34.303 νέες κοινές μετοχές διατέθηκαν σε προσωπικό της Εταιρείας και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες και 3.880 νέες κοινές μετοχές διατέθηκαν σε συνεργάτες της Εταιρείας.

Η περίοδος άσκησης του δικαιώματος δημόσιας εγγραφής ήταν από 29.06.2022 έως 01.07.2022. Την 01.07.2022 ολοκληρώθηκε η δημόσια προσφορά και η διάθεση 6.499.917 νέων κοινών μετοχών της Εταιρείας.

Η τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών (εφεξής η «Τιμή Διάθεσης») καθορίστηκε σε €15,00 ανά μετοχή για το σύνολο της Δημόσιας Προσφοράς. Σημειώνεται ότι η τιμή διάθεσης για την Παράλληλη Διάθεση σε περιορισμένο κύκλο προσώπων διαμορφώθηκε σε €13,50 (ήτοι μειωμένη κατά 10% από την Τιμή Διάθεσης) για το προσωπικό της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν εταιρειών και σε €15,00 για τους συνεργάτες.

Τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια για την Εταιρεία ανήλθαν σε συνολικό ποσό €98.020.045,50 (ήτοι κεφάλαια ποσού €97.556.955,00 που συγκεντρώθηκαν από τη Δημόσια Προσφορά και κεφάλαια ποσού €463.090,50 από την Παράλληλη Διάθεση σε Περιορισμένο Κύκλο Προσώπων). Οι δαπάνες έκδοσης ανήλθαν σε €5.534.885,75, έναντι προϋπολογισθέντων δαπανών €5.342.000 σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην ενότητα 4.4 του Ενημερωτικού Δελτίου, και μείωσαν αντίστοιχα τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια. Ως εκ τούτου τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια για την Εταιρεία διαμορφώνονται σε €92.485.159,75.

Η πιστοποίηση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έγινε την 05.07.2022.

Η Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χρηματιστηρίου Αθηνών κατά τη συνεδρίασή της στις 04.07.2022 ενέκρινε την εισαγωγή του συνόλου των 18.680.300 κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας €0,05 η κάθε μία, προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Η διαπραγμάτευση των μετοχών στο Χ.Α. ξεκίνησε την 06.07.2022.

Μετά την οριστικοποίηση των δαπανών έκδοσης και του ποσού της υπό (α) κατωτέρω χρήσης, σύμφωνα με τις δεσμεύσεις που διατυπώνονται στο σχετικό ΕΔ, τα ως άνω καθαρά αντληθέντα κεφάλαια διατίθενται ως κάτωθι:

(α) ποσό €50.587.885,17 εντός τριών (3) εργασίμων ημερών από την πιστοποίηση της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, για την αποπληρωμή του υπολοίπου της σύμβασης πίστωσης με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό, η οποία χρησιμοποιήθηκε για την ολοσχερή προπληρωμή του συνόλου των οφειλόμενων δανειακής σύμβασης με την TEMPUS και την εξαγορά των προνομιούχων μετοχών από την Εταιρεία.

(β) ποσό €28.137.000,00 για την χρηματοδότηση του υφιστάμενου προγράμματος ανάπτυξης υφιστάμενων ακινήτων του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των υπογεγραμμένων συμβολαιογραφικών προσυμφώνων για την αγορά ακινήτου) εντός 24 μηνών από την πιστοποίηση της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου,

(γ) ποσό €13.760.274,58 για την χρηματοδότηση της άμεσης ή έμμεσης απόκτησης νέων ακινήτων εντός 24 μηνών από την πιστοποίηση της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια (συνολικού ποσού €92.485.159,75) καθώς και η έως την 31.12.2022 διάθεση αυτών ανά κατηγορία χρήσης, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην ενότητα 4.4 του Ενημερωτικού Δελτίου:

Πίνακας Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων

Ποσά σε ευρώ

Σκοπός Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων (ενότητα 4.4 "Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Εσόδων" του Ενημερωτικού Δελτίου)	Κατανομή διάθεσης αντληθέντων κεφαλαίων	Διατεθέντα Κεφάλαια κατά την περίοδο 05.07.-31.12.2022	Αδιάθετα Κεφάλαια κατά την 31.12.2022
Α. Αποπληρωμή του υπολοίπου της από 22.03.2022 σύμβασης πίστωσης με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό μεταξύ της Εταιρείας και της Eurobank	50.587.885,17	50.587.885,17	-
Β. Χρηματοδότηση υφιστάμενου προγράμματος ανάπτυξης υφιστάμενων ακινήτων του Ομίλου ¹	28.137.000,00	27.783.516,61	353.483,39
Γ. Χρηματοδότηση της άμεσης ή έμμεσης απόκτησης νέων ακινήτων από τις εταιρείες του Ομίλου ή την Εταιρεία ²	13.760.274,58	12.371.825,29	1.388.449,29
Σύνολο	92.485.159,75	90.743.227,07	1.741.932,68

¹ Συμπεριλαμβανομένων των υπογεγραμμένων συμβολαιογραφικών προσυμφώνων για την αγορά ακινήτου

² Σύμφωνα με τη στρατηγική και τους στόχους του Ομίλου (βλ. σχετικά Ενότητα 3.4.5. του ΕΔ «Στρατηγική και Στόχοι».

Όσον αφορά τη χρήση (Α) ανωτέρω, η Εταιρεία αποπλήρωσε την 06.07.2022 το υπόλοιπο της από 22.03.2022 σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό μεταξύ της Εταιρείας και της Eurobank, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην ενότητα 4.4 του Ενημερωτικού Δελτίου.

Όσον αφορά τις χρήσεις (Β) και (Γ)) τα κεφάλαια διατέθηκαν ως εξής μέσω της κατά 100% θυγατρικής Arcela Investments Limited:

Η Εταιρεία προχώρησε σε αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου στην κατά 100% θυγατρική της Arcela Investments Limited (εφεξής «Arcela») συνολικού ποσού €41.000.000 στις 19.07.2022, 16.09.2022 και 02.11.2022.

Από την Arcela τα αντληθέντα κεφάλαια διατέθηκαν ως κάτωθι (ανά χρήση):

Χρήση Β:

1. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €4.850.000,00 στις 26.07.2022, 27.07.2022, 22.08.2022, 20.10.2022 και 19.12.2022, έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, στην κατά 100% θυγατρική της Alkanor M.A.E. για την χρηματοδότηση του έργου «Minion» (όπως παρουσιάζεται στην ενότητα 3.5.1 του Ενημερωτικού Δελτίου). Με τις από 23.12.2022 και 30.12.2022 ΕΓΣ του μοναδικού μετόχου της Alkanor M.A.E. αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά €3.900.000,00 και €1.100.000,00 αντίστοιχα, ήτοι συνολικού ποσού €5.000.000,00, εκ των οποίων ποσό €4.850.000,00 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια. Το συνολικό κόστος του έργου που υλοποιήθηκε κατά την περίοδο 05.07.2022 έως 31.12.2022 ανήλθε σε €5.099.765,80. Κατά την 31.12.2022, από το συνολικό ποσό των ως άνω κεφαλαίων, ποσό €4.664.183,61 είχε διατεθεί οριστικά στο έργο, ενώ ποσό €185.816,39 παρέμενε σε καταθετικό λογαριασμό της εταιρείας Alkanor M.A.E. για την οριστική διάθεσή του.
2. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €8.110.000,00 στις 22.08.2022, 03.11.2022 και 16.11.2022, μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, στην κατά 100% θυγατρική της Magromell Limited, και εν συνεχεία η Magromell, έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, στην κατά 100% θυγατρικής IQ Athens M.A.E. για τη χρηματοδότηση του έργου «Iera Odos» (όπως παρουσιάζεται στην ενότητα 3.5.1 του Ενημερωτικού Δελτίου). Με την από 28.12.2022 ΕΓΣ του μοναδικού μετόχου της IQ Athens M.A.E. αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €10.355.000,00 εκ των οποίων ποσό €8.110.000,00 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια σύμφωνα με τα ανωτέρω. Το συνολικό κόστος του έργου που υλοποιήθηκε κατά την περίοδο 05.07.2022 έως 31.12.2022 ανήλθε σε €8.681.327,68. Κατά την 31.12.2022 η IQ Athens είχε διαθέσει οριστικά το συνολικό ποσό των ως άνω αντληθέντων κεφαλαίων.
3. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια ποσού €2.945.000,00 την 21.09.2022, μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, στην κατά 100% θυγατρική της Alabama Limited, εκ των οποίων ποσό €2.940.000 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια. Η Alabama στις 29.9.2022 προχώρησε, σύμφωνα με τα οριζόμενα των από 28.09.2021 συμφωνητικών αγοραπωλησίας μετοχών, στην απόκτηση ποσοστού 18,33% της εταιρείας 3V A.E., έναντι συνολικού τιμήματος €2.939.959,85 πλέον εξόδων €1.068,00. Μετά την ως άνω απόκτηση το τελικό ποσοστό συμμετοχής της Alabama στη 3V ανήλθε σε 55,00%. Η ως άνω συναλλαγή παρουσιάζεται στην ενότητα 3.5.1 του Ενημερωτικού Δελτίου.
4. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €7.865.000,00 στις 18.10.2022, 08.11.2022, 10.11.2022, 14.11.2022 και 16.12.2022, έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, στην κατά 100% θυγατρική της Filma M.A.E. για την χρηματοδότηση του έργου «ΦΙΞ» (της παρουσιάζεται στην ενότητα 3.5.1 του Ενημερωτικού Δελτίου). Με την από 23.12.2022 ΕΓΣ του μοναδικού μετόχου της Filma M.A.E. αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €10.630.000,00 εκ των οποίων ποσό

€7.865.000,00 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια. Το συνολικό κόστος του έργου που υλοποιήθηκε κατά την περίοδο 05.07.2022 έως 31.12.2022 ανήλθε σε €9.530.009,46. Κατά την 31.12.2022 η Filma είχε διαθέσει οριστικά το συνολικό ποσό των ως άνω αντληθέντων κεφαλαίων.

5. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €1.599.000,00 την 18.10.2022, μέσω αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου, στην εταιρεία Cante Holdings Limited (σε αναλογία του ποσοστού συμμετοχής της, ήτοι 65%). Η Cante εν συνεχεία διέθεσε το συνολικό κεφάλαια της ως άνω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου στην εταιρείας Piraeus Tower A.E., στην οποία συμμετέχει κατά 70%, για την χρηματοδότηση του έργου «Πύργος Πειραιά» (όπως παρουσιάζεται στην ενότητα 3.5.1 του Ενημερωτικού Δελτίου). Με την από 08.09.2022 ΤΓΣ των μετόχων της Piraeus Tower A.E. αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €3.515.000,00, εκ των οποίων ποσό €1.599.000,00 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια. Το συνολικό κόστος του έργου που υλοποιήθηκε κατά την περίοδο 05.07.2022 έως 31.12.2022 ανήλθε σε €13.112.812,85. Κατά την 31.12.2022 η Piraeus Tower είχε διαθέσει οριστικά το συνολικό ποσό των ως άνω αντληθέντων κεφαλαίων.
6. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €1.572.000,00 στις 25.08.2022, 24.10.2022 και 02.11.2022, μέσω αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου, στην κατά 100% θυγατρική εταιρεία Rodomontas Limited. Η Rodomontas εν συνεχεία διέθεσε τα συνολικά κεφάλαια της ως άνω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου στην εταιρείας IQ Hub A.E., στην οποία συμμετείχε κατά 65%, έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, για την χρηματοδότηση του έργου «Maroussi Campus» (της παρουσιάζεται στην ενότητα 3.5.1 του Ενημερωτικού Δελτίου). Με την από 16.12.2022 ΕΓΣ των μετόχων της IQ Hub A.E. αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €4.230.000,00, εκ των οποίων ποσό €1.572.000,00 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια. Το συνολικό κόστος του έργου που υλοποιήθηκε κατά την περίοδο 05.07.2022 έως 30.12.2022 ανήλθε σε €10.113.478,34. Κατά την 30.12.2022 η IQ Hub είχε διαθέσει οριστικά το συνολικό ποσό των ως άνω αντληθέντων κεφαλαίων. Σημειώνεται ότι την 30.12.2022, η Rodomontas Ltd, προέβη στην πώληση της συμμετοχής που κατείχε (65%) στην IQ Hub A.E.
7. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €1.001.000,00 στις 24.08.2022 και 02.11.2022, μέσω αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου, στην κατά 100% θυγατρική εταιρεία Gravitousia Limited. Η Gravitousia εν συνεχεία διέθεσε τα συνολικά κεφάλαια της ως άνω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου στην εταιρείας ΟΥΡΑΝΙΑ Α.Ε., στην οποία συμμετέχει κατά 65%, έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, για την χρηματοδότηση του έργου «SKG Campus» (όπως παρουσιάζεται στην ενότητα 3.5.1 του Ενημερωτικού Δελτίου). Με την από 23.12.2022 ΕΓΣ των μετόχων της ΟΥΡΑΝΙΑ Α.Ε. αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €2.040.000,00, εκ των οποίων ποσό €1.001.000,00 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια. Το συνολικό κόστος του έργου που υλοποιήθηκε κατά την περίοδο 05.07.2022 έως 31.12.2022 ανήλθε σε € 6.206.361,20. Κατά την 31.12.2022 η ΟΥΡΑΝΙΑ είχε διαθέσει οριστικά το συνολικό ποσό των ως άνω αντληθέντων κεφαλαίων.
8. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €100.000,00, έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου στις 30.08.2022, στην κατά 100% θυγατρική της Pefkor M.A.E. για την χρηματοδότηση του έργου “Μεγάλο Πεύκο» (όπως παρουσιάζεται στην ενότητα 3.5.1 του Ενημερωτικού Δελτίου). Με την από 21.12.2022 ΕΓΣ του μοναδικού μετόχου της Pefkor M.A.E. αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €140.000, εκ των οποίων ποσό €100.000 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια. Το συνολικό κόστος του έργου που υλοποιήθηκε κατά την περίοδο 05.07.2022 έως 31.12.2022 ανήλθε σε €45.719,14. Κατά την 31.12.2022, το συνολικό ποσό των €100.000,00 παρέμενε σε καταθετικό λογαριασμό της εταιρείας Pefkor M.A.E. για την οριστική διάθεσή του στο έργο.

9. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €50.000,00, έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου στις 20.09.2022, στην κατά 100% θυγατρική της Dramar M.A.E. για την χρηματοδότηση του έργου “Δράμα» (όπως παρουσιάζεται στην ενότητα 3.5.1 του Ενημερωτικού Δελτίου). Με την από 21.12.2022 ΕΓΣ του μοναδικού μετόχου της Dramar M.A.E. αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €70.000,00, εκ των οποίων ποσό €50.000,00 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια. Το συνολικό κόστος του έργου που υλοποιήθηκε κατά την περίοδο 05.07.2022 έως 31.12.2022 ανήλθε σε €60.937,90. Κατά την 31.12.2022, από το συνολικό ποσό των ως άνω κεφαλαίων, ποσό €28.520,00 είχε διατεθεί οριστικά στο έργο, ενώ ποσό €21.480,00 παρέμενε σε καταθετικό λογαριασμό της εταιρείας Dramar M.A.E. για την οριστική διάθεσή του στο έργο.
10. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €50.000,00, έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου στις 20.09.2022, στην κατά 100% θυγατρική της Nea Peramos Side Port M.A.E. για την χρηματοδότηση του έργου «Νέα Πέραμος» (όπως παρουσιάζεται στην ενότητα 3.5.1 του Ενημερωτικού Δελτίου). Με την από 21.12.2022 ΕΓΣ του μοναδικού μετόχου της Nea Peramos Side Port M.A.E. αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €70.000, εκ των οποίων ποσό €50.000 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια. Το συνολικό κόστος του έργου που υλοποιήθηκε κατά την περίοδο 05.07.2022 έως 31.12.2022 ανήλθε σε €14.327,03. Κατά την 31.12.2022, από το συνολικό ποσό των ως άνω κεφαλαίων, ποσό €3.813,00 είχε διατεθεί οριστικά στο έργο, ενώ ποσό €46.187,00 παρέμενε σε καταθετικό λογαριασμό της εταιρείας Nea Peramos Side Port M.A.E. για την οριστική διάθεσή του στο έργο.

Χρήση Γ:

1. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €9.500.000, έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της 22.09.2022, 04.10.2022 και 02.11.2022 στην κατά 100% θυγατρική της Απελλού Estate M.A.E. (νυν Αγχίαλος Ακίνητα M.A.E.). Με την από 28.12.2022 ΕΓΣ αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €9.500.000,00. Έως την 31.12.2022 από το ως άνω ποσό, ποσό €8.716.149,81 χρηματοδότησε την απόκτηση γηπεδικών εκτάσεων συνολικής επιφάνειας 355,6 στρεμμάτων, στο 15^ο χιλιόμετρο Θεσσαλονίκης-Έδεσσας, πρώην ιδιοκτησίας της εταιρείας «BALKAN AKINHTA A.E.» (έναντι συνολικού τιμήματος €6.000.000,00 πλέον φόρων και εξόδων €479.058) καθώς και κατασκευαστικές εργασίες (ύψους €2.237.091,81). Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η ανάπτυξη, σε δύο φάσεις συγκροτήματος Logistics, συνολικής επιφάνειας 120.000 τ.μ. περίπου. Η πρώτη φάση αφορά στη δόμηση 55.000 τ.μ. περίπου, εντός 24 μηνών, ενώ η δεύτερη φάση, σε δόμηση 65.000 τ.μ. περίπου, εντός 30 μηνών. Επιπλέον, στην οροφή των εγκαταστάσεων προβλέπεται η τοποθέτηση φωτοβολταϊκών πάνελ για την παραγωγή ενέργειας, κατόπιν εκπόνησης ειδικής μελέτης. Κατά την 31.12.2022, από το συνολικό ποσό των ως άνω κεφαλαίων, ποσό €8.716.149,81 είχε διατεθεί οριστικά στο έργο, ενώ ποσό €783.850,19 παρέμενε σε καταθετικό λογαριασμό της εταιρείας Αγχίαλος Ακίνητα M.A.E. για την οριστική διάθεσή του στο έργο.
2. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €1.335.000,00 στις 02.12.2022 και 05.12.2022, μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, στην κατά 100% θυγατρική της Alabama Limited, που στο σύνολο τους προήλθαν από τα αντληθέντα κεφάλαια. Η Alabama εν συνεχεία διέθεσε τα κεφάλαια της ως άνω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, έναντι αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου, στην εταιρεία 3V A.E., κεφάλαια τα οποία αναλογούσαν στα 55/70 όπως έχει συμφωνηθεί στο από 28.09.2021 συμφωνητικό μετόχων. Με την από 28.12.2022 ΕΓΣ αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €1.699.311,04, εκ των οποίων ποσό €1.335.000,00 προήλθε από τα αντληθέντα κεφάλαια. Μετά την αύξηση, η συμμετοχή της Alabama στη 3V ανήλθε σε 57,26%. Από το συνολικό ποσό της ως άνω αύξησης ύψους €1.699.311,04, ποσό €1.221.099,50 χρηματοδότησε την απόκτηση από την 3V ενός οικοπέδου 787 τ.μ., όμορο με το οικόπεδο που είχε ήδη στην ιδιοκτησία της η 3V (τίμημα €1.150.000,00 πλέον φόροι και έξοδα κτήσης €71.099,50). Το νεοαποκτηθέν οικόπεδο θα ενταχθεί

στο επιχειρηματικό σχέδιο της 3V όπως παρουσιάζεται στην ενότητα 3.5.1 του Ενημερωτικού Δελτίου. Κατά την 31.12.2022, από το ποσό €1,335,000.00, ποσό €1.146.540,08 είχε διατεθεί οριστικά στο έργο, ενώ ποσό €188.743,05 παρέμενε σε καταθετικό λογαριασμό της εταιρείας 3V για την οριστική διάθεσή του στο έργο.

3. Η Arcela διέθεσε κεφάλαια συνολικού ποσού €2.028.000,00, έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου στις 04.10.2022, 17.10.2022, 20.10.2022 και 02.11.2022 στην κατά 100% θυγατρική της Citrus M.A.E.. Με την από 28.12.2022 ΕΓΣ αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €2.028.000,00. Έως την 31.12.2022 από το ως άνω ποσό, ποσό €1.988.193,53 χρηματοδότησε την απόκτηση διώροφου κτηρίου επιφάνειας 2.860,54 τ.μ. επί της οδού 26ης Οκτωβρίου, στη Θεσσαλονίκη (έναντι συνολικού τιμήματος €1.890.001,00 πλέον φόρων και εξόδων €98.192,53), Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η ανάπτυξη συγκροτήματος γραφείων συνολικής επιφάνειας 3.789,77 τ.μ., με σύγχρονο σχεδιασμό και προδιαγραφές με σκοπό την εκμίσθωση του. Κατά την 31.12.2022, από το συνολικό ποσό των ως άνω κεφαλαίων, ποσό €1.988.193,53 είχε διατεθεί οριστικά στο έργο, ενώ ποσό €39.806,47 παρέμενε σε καταθετικό λογαριασμό της εταιρείας Citrus M.A.E. για την οριστική διάθεσή του στο έργο.

Τα παραπάνω συνοψίζονται στον κάτωθι πίνακα:

Διάθεση αντληθέντων κεφαλαίων από Arcela σε Εταιρεία Ειδικού Σκοπού (ΕΕΣ)	Ποσά σε €	Διάθεση αντληθέντων κεφαλαίων από ΕΕΣ σε Έργο (ποσά σε €)	Αντληθέντα κεφάλαια προς οριστική διάθεση (ποσά σε €)
Χρήση Β			
Alkanor (Minion)	4.850.000,00	4.664.183,61	185.816,39
Magromell - IQ Athens (Iera Odos)	8.110.000,00	8.110.000,00	-
Alabana (3V)	2.940.000,00	2.940.000,00	-
Filma (ΦΙΞ)	7.865.000,00	7.865.000,00	-
Cante - Piraeus Tower (Πύργος Πειραιά)	1.599.000,00	1.599.000,00	-
Rodomontas - IQ Hub (Maroussi Campus)	1.572.000,00	1.572.000,00	-
Gravitousia - Ουρανία (SKG Campus)	1.001.000,00	1.001.000,00	-
Pefkor (Μεγάλο Πεύκο)	100.000,00	-	100.000,00
Dramar (Δράμα)	50.000,00	28.520,00	21.480,00
Nea Peramos Side Port (Νέα Πέραμος)	50.000,00	3.813,00	46.187,00
Υποσύνολο - Χρήση Β	28.137.000,00	27.783.516,60	353.483,39
Χρήση Γ			
Απελλού Estate (νυν Αγχίαλος Ακίνητα)	9.500.000,00	8.716.149,81	783.850,19
Alabana - 3V	1.335.000,00	1.146.540,08	188.743,05
Citrus	2.028.000,00	1.988.193,53	39.806,47
Υποσύνολο - Χρήση Γ	12.863.000,00	11.850.883,40	1.012.399,71
Γενικό Σύνολο (Χρήσεις Β και Γ)	41.000.000,00	39.634.400,00	1.365.883,10

Επιπρόσθετα, η Dimand χρησιμοποίησε από τα αντληθέντα κεφάλαια ποσό €521.225,00 (υπό της Χρήσης Γ) για τη χρηματοδότηση εξόδων σχετιζόμενων με το project Skyline, το οποίο αφορά στην απόκτηση από εταιρεία του ομίλου της Dimand πλειοψηφικής συμμετοχής του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Skyline Real Estate Single Member S.A. («Skyline»). Για πληροφορίες σχετικά με την ως άνω επένδυση παρακαλούμε δείτε την από 06.02.2023 ανακοίνωση της εταιρείας [DIMAND A.E.: Συμφωνία για την απόκτηση χαρτοφυλακίου ακινήτων \(Project Skyline\)](#).

Τέλος, διευκρινίζεται ότι από τα προσωρινώς αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια συνολικού ύψους €1.741.932,68, ποσό €376.049,58 διατηρείται σε καταθετικό λογαριασμό της Εταιρείας, με νόμισμα το ευρώ, ενώ το υπόλοιπο ποσό €1.365.883,10 έχει ήδη διατεθεί και διατηρείται σε καταθετικούς λογαριασμούς (με νόμισμα το ευρώ) των εταιρειών Alkanor M.A.E., Pefkor M.A.E., Dramar M.A.E., Nea Peramos Side Port M.A.E., Αγχίαλος Ακίνητα M.A.E., 3V A.E. και Citrus M.A.E., όπως αναλύεται ανωτέρω, μέχρι και την οριστική διάθεσή τους στα έργα.

Μαρούσι, 11.04.2023

Ο Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
και Διευθύνων
Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος
του Δ.Σ.

Η Γενική Διευθύντρια
Διοικητικών και
Οικονομικών
Υπηρεσιών

Ο Οικονομικός
Διευθυντής

Δημήτριος
Ανδριόπουλος
ΑΔΤ ΑΜ 120773

Νικόλαος-Ιωάννης
Δήμτσας
ΑΔΤ ΑΗ 002049

Άννα Χαλκιαδάκη

ΑΔΤ ΑΝ 603900
ΑΡ. ΑΔ. 78785 Α΄

Εμμανουήλ Λεμονάκης

ΑΔΤ ΑΝ 625713
ΑΡ. ΑΔ. 126415 Α΄

Έκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων.

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ

Σύμφωνα με την εντολή που λάβαμε από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας “DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ” (εφεξής η «Εταιρεία» ή/και ο «Όμιλος»), με την από 22/09/2022 επιστολή ανάθεσης έργου, διενεργήσαμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες στο πλαίσιο όσων προβλέπονται από το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών καθώς και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς, σχετικά με την Έκθεση Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας (εφεξής η «Έκθεση»), που αφορά την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών που διενεργήθηκε την 05/07/2022. Η διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για τη σύνταξη της προαναφερόμενης Έκθεσης. Αναλάβαμε αυτή την εργασία σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, το οποίο ισχύει σε “Αναθέσεις Εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση”. Ευθύνη μας είναι να διενεργήσουμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

Διαδικασίες που διενεργήθηκαν

Οι προσυμφωνημένες διαδικασίες που διενεργήθηκαν είναι οι ακόλουθες:

- Συγκρίναμε τα ποσά που αναφέρονται ως εκταμιεύσεις στην επισυναπτόμενη Έκθεση, με τα αντίστοιχα ποσά που έχουν αναγνωρισθεί στα αρχεία και στοιχεία της Εταιρείας, κατά τη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται.
- Εξετάσαμε την πληρότητα της Έκθεσης και την συνέπεια του περιεχομένου της με τα αναφερόμενα στην παράγραφο 4.4 του Ενημερωτικού Δελτίου, που εκδόθηκε από την Εταιρεία στις 23/06/2022 και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμοδίων οργάνων της Εταιρείας.

Ευρήματα

Από τη διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών διαπιστώσαμε τα παρακάτω:

- Τα ανά κατηγορία χρήσης ποσά που εμφανίζονται ως εκταμιεύσεις στην επισυναπτόμενη Έκθεση προκύπτουν από τα αρχεία και στοιχεία της Εταιρείας, στη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται.
- Το περιεχόμενο της Έκθεσης περιλαμβάνει τις κατ’ ελάχιστον πληροφορίες που προβλέπονται για το σκοπό αυτό από το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών καθώς και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς και είναι συνεπές με τα αναφερόμενα στο οικείο Ενημερωτικό Δελτίο και τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμοδίων οργάνων της Εταιρείας.

Με δεδομένο ότι η διενεργηθείσα εργασία δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω. Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε διενεργήσει έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας και άλλα θέματα, πέραν των προαναφερόμενων.

Περιορισμός χρήσης

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» στα πλαίσια της τήρησης των υποχρεώσεων της προς το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών καθώς και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς και δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς. Η παρούσα έκθεση περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται και δεν επεκτείνεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που συνέταξε η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022, για τις οποίες δώσαμε ξεχωριστή Έκθεση Ελέγχου, με ημερομηνία 11 Απριλίου 2023.

Αθήνα, 13 Απριλίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δημήτρης Κατσιμπόκης

A.M. ΣΟΕΛ: 34671

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: Ε 120



This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of DTTL, a UK private company limited by guarantee. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.