



**TRADE ESTATES**

**ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

**ΑΡ. ΓΕΜΗ 160110060000**

**ΛΕΙ 2138006STLTDFRIZTC42**

**ΕΔΡΑ - ΓΡΑΦΕΙΑ: Χ. ΣΑΜΠΑΓ & Σ. ΧΟΥΡΙ 3 – 151 25 ΜΑΡΟΥΣΙ**

**Ετήσια Οικονομική Έκθεση  
χρήσης από 1/1/2023 έως 31/12/2023**

## Περιεχόμενα

|  |     |
|--|-----|
| Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου .....  | 3   |
| Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ<br>ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ επί των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών<br>Καταστάσεων της χρήσης 2023 (1/1 – 31/12/2023)..... | 4   |
| Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....   | 191 |
| Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη και Εταιρική) της 31 <sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2023<br>και 2022.....  | 200 |
| Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Ενοποιημένη) για τη χρήση 1/1 – 31/12/2023 και τη χρήση 1/1<br>– 31/12/2022.....  | 201 |
| Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Ενοποιημένη) για τη χρήση 1/1 – 31/12/2023 και τη<br>χρήση 1/1 – 31/12/2022.....  | 202 |
| Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Εταιρική) για τη χρήση 1/1 – 31/12/2023 και τη χρήση 1/1 -<br>31/12/2022 .....  | 203 |
| Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Εταιρική) για τη χρήση 1/1 – 31/12/2023 και τη χρήση<br>1/1 - 31/12/2022 .....  | 204 |
| Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη) για τη χρήση 1/1 – 31/12/2023 και<br>τη χρήση 1/1 - 31/12/2022 .....   | 205 |
| Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Εταιρική) για τη χρήση 1/1 – 31/12/2023 και τη<br>χρήση 1/1 - 31/12/2022 .....  | 206 |
| Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Ενοποιημένη και Εταιρική) για τη χρήση 1/1 – 31/12/2023 και<br>τη χρήση 1/1 - 31/12/2022 .....   | 207 |
| Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων (Ενοποιημένες και Εταιρικές) της 31<br>Δεκεμβρίου 2023.....   | 208 |
| Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου.296  |     |
| Έκθεση Ευρημάτων από τη Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης<br>Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων» .....   | 299 |
| Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης της Οικονομικής Έκθεσης.....  | 302 |

## Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου (σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν. 3556/ 2007)

Οι κάτωθι υπογεγραμμένοι

1. Βασίλειος Στυλιανού Φουρλής, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
2. Γεώργιος Κων.- Βασ. Αλεβίζος, Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και
3. Δημήτριος Αθανασίου Παπούλης, Διευθύνων Σύμβουλος

### ΔΗΛΩΝΟΥΜΕ ΟΤΙ

εξ όσων γνωρίζουμε:

α) Οι Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως 2023 (από 1/1 έως 31/12/2023), οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και στις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων, Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών, για τη χρήση αυτή, της «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» («η Εταιρεία») και των θυγατρικών της («ο Όμιλος»), εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 4 παράγρ. 3 - 5 του Ν. 3556/2007.

β) Η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει του άρθρου 4 παράγρ. 6 - 8 του Ν. 3556/2007.

Μαρούσι, 11 Μαρτίου 2024

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Βασίλειος Στ. Φουρλής

Αλεβίζος Κων. – Βασ. Γεώργιος

Δημήτριος Αθ. Παπούλης

**Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας TRADE ESTATES  
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ επί των Ενοποιημένων και  
Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2023 (1/1 – 31/12/2023)**

(σύμφωνα με τον Ν.3556/2007)

**Προς την τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων του έτους 2024**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου αφορά στην χρονική περίοδο των δώδεκα μηνών της κλειόμενης χρήσεως (1/1-31/12/2023). Η έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018 όπως ίσχυε έως 31/12/2023, του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και της απόφασης 7/448/22.10.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Οι Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 1/1 - 31/12/2023 της Εταιρείας TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ και του Ομίλου που συγκροτείται από τις άμεσες και έμμεσες θυγατρικές της. Στη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου που είχε ως θέμα την κατάρτιση των Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου, το Διοικητικό Συμβούλιο βρισκόταν σε απαρτία και συμμετείχαν σε αυτή όλα τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του.

**1. Ο Όμιλος**

Η μητρική Εταιρεία («Εταιρεία»), με τις άμεσες και έμμεσες θυγατρικές της, συγκροτούν τον Όμιλο («Όμιλος»), που δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας και κινητών αξιών σύμφωνα με τον Ν. 2778/1999, όπως ισχύει. Η κύρια δραστηριότητά της είναι η εκμίσθωση εμπορικών ακινήτων μέσω λειτουργικής μίσθωσης.

Η Εταιρεία είναι θυγατρική της Εταιρείας FOURLIS A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ η οποία κατέχει ποσοστό 63.27% του μετοχικού της κεφαλαίου.

Πιο αναλυτικά, η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 31/12/2023 είχε ως εξής:

| <b>Μητρική</b>               | <b>Έδρα</b> | <b>% συμμετοχής</b> |
|------------------------------|-------------|---------------------|
| HOUSEMARKET A.E              | Ελλάδα      | 20.57               |
| HOUSE MARKET BULGARIA EAD    | Βουλγαρία   | 12.21               |
| HM HOUSEMARKET (CYPRUS) LTD  | Κύπρος      | 7.15                |
| TRADE LOGISTICS A.E.B.E.     | Ελλάδα      | 1.53                |
| AUTOHELLAS ATEE              | Ελλάδα      | 9.73                |
| FOURLIS A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ      | Ελλάδα      | 21.81               |
| ΔΗΜΟΣΙΑ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ           | Ελλάδα      | 23.13               |
| ΜΕΛΗ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ           | Ελλάδα      | 0.75                |
| LATSCO HELLENIC HOLDING SARL | Ελλάδα      | 3.12                |

Σημειώνεται ότι οι εταιρείες HOUSEMARKET AE, HOUSE MARKET BULGARIA EAD, HM HOUSEMARKET (CYPRUS) LTD και TRADE LOGISTICS A.E.B.E. είναι 100% θυγατρικές της FOURLIS A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ.

Οι άμεσες και έμμεσες θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου, που περιλαμβάνονται στα ενοποιημένα στοιχεία της χρήσης, είναι οι εξής:

**a) Μέθοδος πλήρους ενοποίησης**

Η μητρική Εταιρεία περιλαμβάνει τις εταιρείες:

- PENTHS ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με διακριτικό τίτλο PENTHS AE και καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- TRADE ESTATES BULGARIA EAD με διακριτικό τίτλο TRADE ESTATES BULGARIA EAD και καταστατική έδρα στη Βουλγαρία, στην οποία η μητρική συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού κεφαλαίου της.
- H.M. ESTATES CYPRUS LTD με διακριτικό τίτλο H.M. ESTATES CYPRUS LTD και καταστατική έδρα στην Κύπρο, στην οποία η μητρική συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού κεφαλαίου της.
- TRADE ESTATES CYPRUS LTD με διακριτικό τίτλο TRADE ESTATES CYPRUS LTD και καταστατική έδρα στην Κύπρο, στην οποία η μητρική συμμετέχει έμμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού κεφαλαίου της.
- BERSENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με διακριτικό τίτλο ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- VOLYRENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει

άμεσα με ποσοστό 100% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.

## **β) Μέθοδος καθαρής θέσης**

Στα ενοποιημένα στοιχεία του Ομίλου περιλαμβάνονται οι συγγενείς εταιρείες:

- SEVAS TEN ΑΕ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει με ποσοστό 50% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.
- ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με καταστατική έδρα στην Ελλάδα, στην οποία η μητρική συμμετέχει με ποσοστό 50% επί του μετοχικού της κεφαλαίου.

## **2. Οικονομική κατάσταση του Ομίλου και της Εταιρείας**

### **2.1 Επενδύσεις σε ακίνητα**

Στα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου περιλαμβάνονται τα ακόλουθα ακίνητα της μητρικής και των θυγατρικών του εταιρειών:

- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 70,445 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια βιομηχανικών αποθηκών ισογείου και 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 30,389 τ.μ. στα Οινόφυτα Βοιωτίας.
- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 229,208.85 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 30,157.37 τ.μ. στα Ιωάννινα.
- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 117,531 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 24,154 τ.μ. στη Θεσσαλονίκη.
- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 103,269 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια βιομηχανικών αποθηκών ισογείου και 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 47,377 τ.μ. στο Σχηματάρι Βοιωτίας.
- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, συνολικής επιφάνειας 20,127 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων ισογείου και 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 6,608 τ.μ. στην Ελλάδα, Άγιος Ιωάννης Ρέντης.
- Οικόπεδο της βουλγάρικης θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES BULGARIA EAD συνολικής επιφάνειας 60,737 τ.μ. και υφιστάμενο κτίριο καταστήματος συνολικής επιφάνειας 20,320 τ.μ. στην Βουλγαρία, Σόφια.
- Υφιστάμενο κτίριο καταστήματος της κυπριακής θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES CYPRUS συνολικής επιφάνειας 40,886 τ.μ συμπεριλαμβανομένου δικαιώματος χρήσης γης (ποσού ευρώ 14,263 χιλ.) στην Κύπρο, Λευκωσία. Το δικαίωμα χρήσης γης λήγει το 2052.
- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας BERSENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνολικής επιφάνειας 14,895 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 14,555 τ.μ. στην Ελλάδα, Λεωφόρος Πειραιώς.
- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνολικής

επιφάνειας 135,967 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων υπό κατασκευή συνολικής επιφάνειας 39,232 τ.μ. στην Ελλάδα, Πυλαία Θεσσαλονίκης.

- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας VOLYRENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνολικής επιφάνειας 2,896.72 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 4,015.53 τ.μ. στην Ελλάδα, στο Χαλάνδρι.
- Στις 29/5/2023 η Εταιρεία απέκτησε το υπόλοιπο 50% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, κατέχοντας πλέον το 100% του μετοχικού κεφαλαίου αυτής. Η εν λόγω συμμετοχή αφορά οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 20,977.84 τ.μ. επί του οποίου ανεγείρεται εμπορικό πάρκο συνολικής επιφάνειας 21,615 τ.μ. στη Πάτρα.
- Στις 30/6/2023 η Εταιρεία απέκτησε οριζόντιες ιδιοκτησίες που αντιστοιχούν σε 830.37 χιλιοστά εξ' αδιαιρέτου επί της συνολικής έκτασης 246,610.84 τ.μ. και περιλαμβάνουν κτίρια επιφάνειας 30,359,35 τ.μ. και τα οποία βρίσκονται στην κτηματική περιφέρεια του Δ.Δ. Νίκαιας του Δήμου Κιλελέρ, της Π.Ε. Λάρισας. Ταυτόχρονα, η Εταιρεία απέκτησε αγροτεμάχιο στη θέση «Αμπέλια ή Λυκόπουλα» της κτηματικής περιφέρειας του Δ.Δ. Νίκαιας του Δήμου Κιλελέρ, της Π.Ε. Λάρισας, εκτάσεως 11,476 τ.μ. και αγροτεμάχιο στη θέση «Αμπέλια ή Λυκόπουλο» της κτηματικής περιφέρειας του Δ.Δ. Νίκαιας του Δήμου Κιλελέρ, της Π.Ε. Λάρισας, εκτάσεως 4,000 τ.μ.
- Στις 30/6/2023 η Εταιρεία απέκτησε μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και εισφοράς σε είδος από υφιστάμενο μέτοχο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 45,408.04 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια βιομηχανικών αποθηκών συνολικής επιφάνειας 16,655.47 τ.μ. στην Ελευσίνα.
- Στις 30/6/2023 η Εταιρεία απέκτησε κτίσματα συνολικής επιφάνειας 16,768.24 τ.μ. στα Ιωάννινα.
- Στις 30/11/2023 η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, κατέχοντας πλέον το 100% του μετοχικού κεφαλαίου αυτής. Η εν λόγω συμμετοχή αφορά οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 90,979.52 και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 64,271 τ.μ. στην Ελλάδα, στα Σπάτα.
- Στις 11/12/2023 η Εταιρεία απέκτησε το υπόλοιπο 50% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ. Η εν λόγω συμμετοχή αφορά οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 42,280.98 τ.μ. το οποίο περιλαμβάνει κτίσματα στο Ηράκλειο Κρήτης.

## **2.2 Επενδύσεις σε συμμετοχές**

Οι συγγενείς εταιρείες SEVAS TEN ΑΕ και ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

### 3. Ενοποιημένα Αποτελέσματα Ομίλου και Εταιρείας

(τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ εκτός και εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Το σύνολο εσόδων του Ομίλου το 2023 ανήλθε σε ποσό ευρώ 26.7 εκ. (2022: 20.08 εκ.). Το συνολικό EBITDA, όπως ορίζεται στην ενότητα 9, έφτασε το ποσό ευρώ 47.2 εκ. (2022: 27.9 εκ.). Το προσαρμοσμένο EBITDA, όπως ορίζεται στη ενότητα 9, ανήλθε στο ποσό ευρώ 18.2 εκ. (2022: 14.8 εκ.). Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO), όπως ορίζονται στην ενότητα 9, ανήλθαν σε ποσό ευρώ 8.9 εκ. (2022: 9.9 εκ.). Τα ενοποιημένα κέρδη προ φόρων του Ομίλου ανήλθαν σε ποσό ευρώ 40.1 εκ. (2022: 25.1 εκ.) ενώ, τα καθαρά κέρδη ανήλθαν σε ποσό ευρώ 37.7 εκ. (2022: 24.0 εκ.)

Το σύνολο εσόδων της Εταιρείας το 2023 ανήλθε σε ποσό ευρώ 8.8 εκ. (2022 7.2 εκ.). Το συνολικό EBITDA, όπως ορίζεται στην ενότητα 9, έφτασε το ποσό ευρώ 8.9 εκ. (2022: 8.4 εκ.). Το προσαρμοσμένο EBITDA, όπως ορίζεται στη ενότητα 9, ανήλθε στο ποσό ευρώ 4.2 εκ. (2022: 4.3 εκ.). Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO), όπως ορίζονται στην ενότητα 9, ανήλθαν σε ποσό ευρώ 11.0 εκ. (2022: 9.5 εκ.). Τα κέρδη προ φόρων της Εταιρείας ανήλθαν σε ποσό ευρώ 16.6 εκ. (2022: 13.1 εκ.) ενώ, τα καθαρά κέρδη ανήλθαν σε ποσό ευρώ 15.7 εκ. (2022: 12.8 εκ.).

#### Στοιχεία ενοποιημένων αποτελεσμάτων Ομίλου και Εταιρείας για την χρήση 1/1 – 31/12/2023 και 1/1 – 31/12/2022:

|  | Ο Όμιλος       |                |           |
|--|----------------|----------------|-----------|
|  | 1/1-31/12/2023 | 1/1-31/12/2022 | 2023/2022 |
| Σύνολο Εσόδων  | 26,687         | 20,805         | 1.28      |
| Λειτουργικά κέρδη  | 46,888         | 27,716         | 1.69      |
| Κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων/απομειώσεων EBITDA (*)                  | 47,165         | 27,910         | 1.69      |
| Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (Adjusted EBITDA) (*)    | 18,238         | 14,758         | 1.24      |
| Κέρδη προ φόρων PBT (*)  | 40,112         | 25,106         | 1.60      |
| Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) (*) | 8,910          | 9,873          | 0.90      |
| Καθαρά κέρδη μετά από φόρους ιδιοκτητών μητρικής                           | 37,710         | 24,006         | 1.57      |

|  | Η Εταιρεία     |                |           |
|--|----------------|----------------|-----------|
|  | 1/1-31/12/2023 | 1/1-31/12/2022 | 2023/2022 |
| Σύνολο Εσόδων  | 8,775          | 7,227          | 1.21      |
| Λειτουργικά κέρδη  | 8,649          | 8,176          | 1.06      |
| Κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων/απομειώσεων EBITDA (*)                  | 8,886          | 8,369          | 1.06      |
| Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (Adjusted EBITDA) (*)    | 4,181          | 4,269          | 0.98      |
| Κέρδη προ φόρων PBT (*)  | 16,587         | 13,090         | 1.27      |
| Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) (*) | 11,039         | 9,532          | 1.16      |
| Καθαρά κέρδη μετά από φόρους ιδιοκτητών μητρικής                           | 15,657         | 12,820         | 1.22      |

(\*) Οι επιλεγμένοι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης ορίζονται στην ενότητα 9.

Σημειώνουμε ότι, το σύνολο των ενοποιημένων ιδίων κεφαλαίων την 31/12/2023 ανέρχεται σε ποσό ευρώ 298.4 εκ. (31/12/2022: 210.9 εκ.).

#### 4. Βασικοί αριθμοδείκτες ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων Ομίλου και Εταιρείας

Στην ενότητα αυτή εκθέτουμε βασικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες, όπως έχουν οριστεί από την Εταιρεία, που αφορούν την οικονομική διάρθρωση και την αποδοτικότητα του Ομίλου και της Εταιρείας, σύμφωνα με τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Οικονομική Έκθεση του Ομίλου και της Εταιρείας, για την χρήση 1/1 έως 31/12/2023 και την χρήση 1/1 έως 31/12/2022. Σημειώνεται ότι οι παρακάτω δείκτες χρησιμοποιούνται για λόγους συγκρισιμότητας με τον κλάδο.

#### Δείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης:

|   | Ο Όμιλος     |              |
|---|--------------|--------------|
|   | 31/12/2023   | 31/12/2022   |
| Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού                             | 33,159       | 19,958       |
| Σύνολο Ενεργητικού  | 543,831      | 344,315      |
| <b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού / Σύνολο Ενεργητικού</b> | <b>6.10%</b> | <b>5.80%</b> |

|   | <b>Η Εταιρεία</b> |                   |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
| Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού                             | 19,326            | 14,697            |
| Σύνολο Ενεργητικού  | 449,823           | 315,095           |
| <b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού / Σύνολο Ενεργητικού</b> | <b>4.30%</b>      | <b>4.66%</b>      |

|  | <b>Ο Όμιλος</b>   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
| Σύνολο Υποχρεώσεων   | 245,424           | 133,421           |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων                             | 543,831           | 344,315           |
| <b>Σύνολο Υποχρεώσεων / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b> | <b>45.13%</b>     | <b>38.75%</b>     |

|  | <b>Η Εταιρεία</b> |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
| Σύνολο Υποχρεώσεων   | 185,134           | 115,866           |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων                             | 449,823           | 315,095           |
| <b>Σύνολο Υποχρεώσεων / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b> | <b>41.16%</b>     | <b>36.77%</b>     |

|  | <b>Ο Όμιλος</b>   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
| Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων   | 298,407           | 210,894           |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων                                 | 543,831           | 344,315           |
| <b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b> | <b>54.87%</b>     | <b>61.25%</b>     |

|  | <b>Η Εταιρεία</b> |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
| Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων   | 264,689           | 199,229           |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων                                 | 449,823           | 315,095           |
| <b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b> | <b>58.84%</b>     | <b>63.23%</b>     |

|  | Ο Όμιλος      |                |
|--|---------------|----------------|
|  | 31/12/2023    | 31/12/2022     |
| Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού                  | 33,159        | 19,958         |
| Σύνολο Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων                  | 51,580        | 5,813          |
| <b>Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)</b> | <b>64.29%</b> | <b>343.33%</b> |

|  | Η Εταιρεία    |                |
|--|---------------|----------------|
|  | 31/12/2023    | 31/12/2022     |
| Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού                  | 19,326        | 14,697         |
| Σύνολο Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων                  | 46,344        | 4,370          |
| <b>Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)</b> | <b>41.70%</b> | <b>336.32%</b> |

#### Δείκτες Απόδοσης και Αποδοτικότητας:

|  | Ο Όμιλος       |                |
|--|----------------|----------------|
|  | 1/1-31/12/2023 | 1/1-31/12/2022 |
| Κέρδη εκμετάλλευσης                        | 46,888         | 27,716         |
| Σύνολο Εσόδων                              | 26,687         | 20,805         |
| <b>Κέρδη εκμετάλλευσης / Σύνολο Εσόδων</b> | <b>175.69%</b> | <b>133.22%</b> |

|  | Η Εταιρεία     |                |
|--|----------------|----------------|
|  | 1/1-31/12/2023 | 1/1-31/12/2022 |
| Κέρδη εκμετάλλευσης                        | 8,649          | 8,176          |
| Σύνολο Εσόδων                              | 8,775          | 7,227          |
| <b>Κέρδη εκμετάλλευσης / Σύνολο Εσόδων</b> | <b>98.57%</b>  | <b>113.13%</b> |

|   | Ο Όμιλος       |                |
|---|----------------|----------------|
|   | 1/1-31/12/2023 | 1/1-31/12/2022 |
| Κέρδη προ φόρων                                 | 40,112         | 25,106         |
| Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων                          | 298,407        | 210,894        |
| <b>Κέρδη προ φόρων / Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b> | <b>13.44%</b>  | <b>11.91%</b>  |

|   | <b>Η Εταιρεία</b>     |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | <b>1/1-31/12/2023</b> | <b>1/1-31/12/2022</b> |
| Κέρδη προ φόρων                                 | 16,587                | 13,090                |
| Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων                          | 264,689               | 199,229               |
| <b>Κέρδη προ φόρων / Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b> | <b>6.27%</b>          | <b>6.57%</b>          |

|  | <b>Ο Όμιλος</b>   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
| Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio) (*)                            | 64.29%            | 343.33%           |
| Δείκτης Μόχλευσης (*)  | 36.25%            | 28.69%            |
| Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value) (*)                             | 298,4 εκ.         | 210,9 εκ.         |
| Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value) (*)                                 | 477,2 εκ.         | 288,8 εκ.         |
| Δείκτης Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Loan To Value) (*) | 45.32%            | 39.24%            |

|  | <b>Η Εταιρεία</b> |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
| Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio) (*)                            | 41.70%            | 336.32%           |
| Δείκτης Μόχλευσης (*)  | 39.59%            | 34.94%            |
| Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value) (*)                             | 264,7 εκ.         | 199,2 εκ.         |
| Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value) (*)                                 | 127 εκ.           | 98,7 εκ.          |
| Δείκτης Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Loan To Value) (*) | 141.83%           | 114.81%           |

(\*) Οι επιλεγμένοι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης ορίζονται στην ενότητα 9.

Σημειώνεται ότι στο δείκτη Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value) δεν έχει ληφθεί υπόψιν περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης γης ποσού ευρώ 14.3 εκ. (31/12/2022: 15 εκ.) και προκαταβολές για απόκτηση επενδυτικών ακινήτων ποσού ευρώ 674 χιλ. (31/12/2022: 223 χιλ.) τα οποία περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα. Ο υπολογισμός του δείκτη περιλαμβάνεται στην ενότητα 9.

Οι ανωτέρω δείκτες καθορίζονται από την Εταιρεία και δεν ορίζονται από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).

## 5. Πορεία εργασιών – Σημαντικά γεγονότα

Την χρήση από 1/1/2023 έως 31/12/2023 πραγματοποιήθηκαν οι παρακάτω μεταβολές μετοχικού κεφαλαίου στη μητρική εταιρεία και τις θυγατρικές της:

### A. TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

1) Την 24<sup>η</sup> Μαΐου 2023, κατά τη συνεδρίαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρείας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με εισφορά ακινήτου (η Έκθεση Εκτίμησης του ακινήτου, σύμφωνα με το άρθρο 17 του ν. 4548/2018, δημοσιεύτηκε στο ΓΕΜΗ με αριθμό Πρωτοκόλλου 2972006/01.06.2023) κατά το ποσό των ευρώ έξι εκατομμυρίων τριών χιλιάδων εκατόν οκτώ και ογδόντα λεπτών (6,003,108.80 ευρώ), με την έκδοση 3,751,943 νέων κοινών ονομαστικών μετά δικαιώματος ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ και εξήντα λεπτών (1.60 ευρώ) εκάστης και τιμή διάθεσης 2.13222 ευρώ εκάστης και η αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας. Η διαφορά των 0.53222 ευρώ ανά μετοχή, μεταξύ της τιμής υπέρ το άρτιο και της ονομαστικής αξίας κάθε μετοχής, συνολικού ύψους ενός εκατομμυρίου εννιακοσίων ενενήντα έξι χιλιάδων οκτακοσίων πενήντα εννέα και δέκα λεπτών (1,996,859.10 ευρώ) καταβλήθηκε σύμφωνα με τον νόμο σε πίστωση του λογαριασμού «ΕΙΔΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ ΜΕΤΟΧΩΝ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ». Το συνολικό ποσό της αύξησης των επτά εκατομμυρίων εννιακοσίων ενενήντα εννέα χιλιάδων εννιακοσίων εξήντα επτά και ενενήντα λεπτών (7,999,967.90 ευρώ) καλύφθηκε μέσω της εισφοράς του ακινήτου εκτιμηθείσας αξίας €8.054.478 της μετόχου «ΑΥΤΟHELLAS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία ολοκληρώθηκε την 30/06/2023 με τη μεταβίβαση του ακινήτου στην Εταιρεία.

Η τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς με την υπ' αριθμ. 1/1901/16.6.2023 απόφαση της Εκτελεστικής της Επιτροπής, σύμφωνα με το άρθρο 21 παρ. 5 του Ν.2778/1999.

Μετά την παραπάνω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, που καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 20/6/2023 (Κ.Α.Κ. 3656710), εκδοθείσας προς τούτο της με αριθμό 2979243/20.06.2023 ανακοίνωσης της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, το μετοχικό κεφάλαιο της παραπάνω εταιρείας ανέρχεται στο ποσό ευρώ των εκατόν σαράντα τεσσάρων εκατομμυρίων οκτακοσίων είκοσι πέντε χιλιάδων έντεκα και είκοσι λεπτών (144,825,011.20 ευρώ), διαιρεμένο σε ενενήντα εκατομμύρια πεντακόσιες δεκαπέντε χιλιάδες εξακόσιες τριάντα δυο (90,515,632) κοινές μετά ψήφου ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας ευρώ ενός και εξήντα λεπτών (1.60 ευρώ) εκάστη.

Με την από 18/7/2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, που καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 1/8/2023 (Κ.Α.Κ. 3730546), εκδοθείσας προς τούτο της με αριθμό 3008360/ 01.08.2023 ανακοίνωσης της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, πιστοποιήθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας σύμφωνα με

την από 24/05/2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων με εισφορά σε είδος, ποσού ύψους έξι εκατομμυρίων τριών χιλιάδων εκατόν οκτώ Ευρώ και ογδόντα λεπτών (6,003,108.80 ευρώ), με την έκδοση τριών εκατομμυρίων επτακοσίων πενήντα μιας χιλιάδων εννιακοσίων σαράντα τριών (3,751,943) νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ και εξήντα λεπτών (1.60 ευρώ), σύμφωνα με το άρθρο 20 παρ. 8 του ν. 4548/2018, την υπ' αριθμ. 22.340/30.6.2023 Συμβολαιογραφική πράξη μεταβίβασης ακινήτου της Μαρίας Τσαγγάρη του Παναγιώτη και την υπ' αριθμ. 16.222/17.07.2023 πράξη καταχώρησης στο Κτηματολογικό Γραφείο Αττικής Υποκατάστημα Ελευσίνας.

2) Την 8<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2023, κατά τη συνεδρίαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρείας, αποφασίστηκε το ανώτατο όριο αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το συνολικό ποσό των ευρώ Σαράντα Οκτώ Εκατομμυρίων Είκοσι Μίας Χιλιάδων Είκοσι Δυο και Σαράντα Λεπτών (48,021,022.40), με την έκδοση Τριάντα Εκατομμυρίων Δέκα Τριών Χιλιάδων Εκατόν Τριάντα Εννέα (30,013,139) νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ και εξήντα λεπτών (1.60) ως εξής:

(α) με καταβολή μετρητών κατά το συνολικό ποσό ευρώ Σαράντα Έξι Εκατομμυρίων Πεντακοσίων Εβδομήντα Δυο Χιλιάδων Επτακοσίων Εβδομήντα Δυο και Ογδόντα Λεπτών (46,572,772.80), μέσω της έκδοσης Είκοσι Εννέα Εκατομμυρίων Εκατόν Επτά Χιλιάδων Εννιακοσίων Ογδόντα Τριών (29,107,983) νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ευρώ ενός και εξήντα λεπτών (1.60) εκάστη, με δημόσια προσφορά και ιδιωτική τοποθέτηση, ενώ η διαφορά των 0.32 λεπτών του ευρώ, ανά μετοχή, μεταξύ της τιμής υπέρ το άρτιο και της ονομαστικής αξίας κάθε μετοχής, που ανήλθε στο συνολικό ποσό των ευρώ εννέα εκατομμυρίων τριακοσίων δεκατριών χιλιάδων πεντακοσίων πενήντα τεσσάρων και πενήντα έξι λεπτών (9,314,554.56), θα καταβληθεί στον Ειδικό Λογαριασμό «ΕΙΔΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ ΜΕΤΟΧΩΝ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ»,

και (β) με κεφαλαιοποίηση διανεμητών αποθεματικών κατά το ποσό των ευρώ ενός εκατομμυρίου τετρακοσίων σαράντα οκτώ χιλιάδων διακοσίων σαράντα εννέα και εξήντα λεπτών (1,448,249.60) και την έκδοση εννιακοσίων πέντε χιλιάδων εκατόν πενήντα έξι (905,156) νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 114 του ν.4548/2018 και του προγράμματος διάθεσης δωρεάν μετοχών της εταιρείας, («Founders' Grant»), το οποίο εγκρίθηκε και αποφασίστηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της εταιρείας κατά την συνεδρίασή της στις 31/7/2023.

Η τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς με την υπ' αριθμ. 494 /23.10.2023 απόφαση της Προϊσταμένης της Διεύθυνσης Φορέων, σύμφωνα με το άρθρο 21 παρ. 5 του Ν.2778/1999.

Την 03/11/2023 ολοκληρώθηκε επιτυχώς η Δημόσια Προσφορά στο Χρηματιστήριο Αθηνών και η διάθεση μέσω αυτής 28,169,015 Νέων Μετοχών της Εταιρείας. Επιπρόσθετα, 938,968 Νέες Μετοχές διατέθηκαν μέσω της Ιδιωτικής Τοποθέτησης στον υφιστάμενο μέτοχο «ΑΥΤΟHELLAS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια της Αύξησης, πριν από την αφαίρεση των δαπανών έκδοσης, ανέρχονται σε ποσό ευρώ 55,887,327.36, εκ των οποίων ποσό

ευρώ 54,084,508.80 συγκεντρώθηκε από τη Δημόσια Προσφορά (ήτοι ευρώ 1.92\*28,169,015 Νέες Μετοχές) και ποσό ευρώ 1,802,818.56 συγκεντρώθηκε από την Ιδιωτική Τοποθέτηση (ήτοι ευρώ 1.92\*938,968 Νέες Μετοχές). Τα έξοδα έκδοσης ανήλθαν σε ποσό ευρώ 4.5 εκ.

Λόγω της εισαγωγής των μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών ολοκληρώθηκε και η έκδοση των 905,156 δωρεάν μετοχών στο πλαίσιο της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με κεφαλαιοποίηση διανεμητών αποθεματικών.

Μετά τα ανωτέρω το μετοχικό κεφάλαιο της παραπάνω εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των ευρώ Εκατόν ενενήντα δύο εκατομμυρίων οκτακοσίων σαράντα έξι χιλιάδων τριάντα τριών και εξήντα λεπτών (192,846,033.60), διαιρεμένο σε εκατόν είκοσι εκατομμύρια πεντακόσιες είκοσι οκτώ Χιλιάδες επτακόσιες εβδομήντα μία (120,528,771) κοινές μετά ψήφου ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ποσού ευρώ ενός και εξήντα λεπτών (1.60) εκάστη.

Πέραν των ανωτέρω δεν πραγματοποιήθηκαν άλλες μεταβολές στο μετοχικό κεφάλαιο της TRADE ESTATES ΑΕΑΑΠ κατά τη χρήση 2023.

## **B. POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

1) Δυνάμει απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της POLIKENCO Α.Ε. της 15<sup>ης</sup> Μαρτίου 2023 πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας αυτής, κατά το ποσό ευρώ των διακοσίων είκοσι χιλιάδων (220,000) με καταβολή μετρητών, και την έκδοση δύο χιλιάδων διακοσίων (2,200) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας ποσού ευρώ εκατό (100.00) εκάστη.

Μετά την παραπάνω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, που καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 28/3/2023 (Κ.Α.Κ. 3529879), εκδοθείσας προς τούτο της με αριθμό 2923507/28/03/2023 ανακοίνωσης της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, το μετοχικό κεφάλαιο της παραπάνω εταιρείας ανέρχεται σε ποσό ευρώ δύο εκατομμύρια επτακόσιες δέκα τέσσερις χιλιάδες εξακόσια (2,714,600.00) διαιρούμενο σε είκοσι επτά χιλιάδες εκατόν σαράντα έξι (27,146) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό (100.00) ευρώ εκάστη.

Την 5/4/2023 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κ.Α.Κ. 3543281, το από 29/3/2023 Πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου με το οποίο πιστοποιήθηκε η ολική καταβολή της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου ύψους ποσού ευρώ 220,000, εκδοθείσας προς τούτο της με αριθμό 2929187/06.04.2023 ανακοίνωσης της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών.

2) Δυνάμει απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της POLIKENCO Α.Ε. της 30<sup>ης</sup> Μαρτίου 2023 πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας αυτής, κατά το ποσό ευρώ των δύο εκατομμυρίων ευρώ (2,000,000.00) με καταβολή μετρητών, και την έκδοση είκοσι χιλιάδων (20,000) νέων μετοχών ονομαστικής αξίας ποσού ευρώ εκατό (100.00) εκάστη.

Μετά την παραπάνω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, που καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 25/4/2023 (Κ.Α.Κ. 3562008), εκδοθείσας προς τούτο της με αριθμό 2936928/25.04.2023 ανακοίνωσης της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, το μετοχικό κεφάλαιο της παραπάνω εταιρείας ανέρχεται σε ποσό ευρώ τέσσερα εκατομμύρια επτακόσιες δέκα τέσσερις χιλιάδες εξακόσια (4,714,600.00) διαιρούμενο σε σαράντα επτά χιλιάδες εκατόν σαράντα έξι (47,146) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ποσό ευρώ εκατό (100.00) εκάστη.

Με την από 20/6/2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας – δεδομένου ότι **(α)** στους μετόχους χορηγήθηκε δικαίωμα προτίμησης στο ποσό της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο μετοχικό κεφάλαιο, σύμφωνα με το νόμο και το άρθρο 7 παρ. 3 επ. του καταστατικού, ενώ σύμφωνα με την τότε μετοχική σύνθεση της Εταιρείας, οι μέτοχοι της εταιρείας ήταν δύο με ίσα ποσοστά συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο ανερχόμενα σε 50% έκαστος · συνεπώς, κάθε μέτοχος είχε δικαίωμα προτίμησης στο 50% του ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, ήτοι ποσού ευρώ ενός εκατομμυρίου (1,000,000) με ανάληψη δέκα χιλιάδων (10,000) νέων μετοχών ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (100) εκάστης, **(β)** η μέτοχος TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ άσκησε το δικαίωμά της προτίμησης ανήμερα της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, ήτοι στις 30/3/2023 και προέβη στην καταβολή αυτού την 31/3/2023, **(γ)** η (πρώην) μέτοχος, TEN BRINKE HELLAS M.A.E., επιφυλάχθηκε διατηρώντας το δικαίωμα άσκησης του δικαιώματός της εντός των τιθέμενων προθεσμιών, ήτοι εντός εκατόν δέκα (110) ημερολογιακών ημερών από την καταχώρηση της απόφασης στο ΓΕΜΗ, **(δ)** η απόφαση καταχωρίστηκε στο ΓΕΜΗ την 25/04/2023 (λαμβάνοντας Αρ. Πρωτ. 2936928 και ΚΑΚ 3562008), συνεπώς δήλη ημέρα για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης ήταν η 13η Αυγούστου 2023, **(ε)** η TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, δυνάμει του από 29/5/2023 συμφωνητικού αγοραπωλησίας των μετοχών της έτερης μετόχου, TEN BRINKE HELLAS M.A.E., απέκτησε και το δικαίωμά της προτίμησης στο νέο μετοχικό κεφάλαιο, **(στ)** η TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ με την από 19/6/2023 επιστολή της προς το Διοικητικό Συμβούλιο της POLIKENCO, γνωστοποίησε ότι δεν επιθυμεί να κάνει χρήση του δικαιώματος προτίμησης ούτε να αναλάβει τις μη καλυφθείσες μετοχές, **(ζ)** σύμφωνα με την ως άνω από 30/3/2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρείας, προβλέφθηκε ότι στην περίπτωση που δεν αναληφθούν οι μετοχές με άσκηση του δικαιώματος προτίμησης ή από τους υπόλοιπους μετόχους, τότε το Διοικητικό Συμβούλιο θα προβεί σε πιστοποίηση των ήδη κεκαλυμμένων μετοχών και τροποποίηση του καταστατικού με τη σχετική προσαρμογή του άρθρου 5 για το μετοχικό κεφάλαιο, μειώνοντας το κεφάλαιο κατά το ποσό που δεν καλύφθηκε, σύμφωνα με το νόμο (άρθρο 28, Ν. 4548/2018) – το Διοικητικό Συμβούλιο προέβη σε πιστοποίηση της μερικής κάλυψης του ποσού της αύξησης του κεφαλαίου, ήτοι πιστοποιήθηκε η κάλυψη των δέκα χιλιάδων (10,000) νέων μετοχών ονομαστικής αξίας ποσού ευρώ εκατό (100) εκάστης ποσού ύψους ενός εκατομμυρίου ευρώ (1,000,000) από την TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ και αποφασίστηκε η σχετική προσαρμογή του καταστατικού. Η απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου δεν έχει λάβει ακόμη αριθμό καταχώρησης στο Γ.Ε.ΜΗ.

Δυνάμει των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε ποσό ευρώ τρία εκατομμύρια επτακόσιες δεκατέσσερις χιλιάδες εξακόσια (3,714,600.00) διαιρούμενο σε τριάντα επτά χιλιάδες εκατόν σαράντα έξι (37,146) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (100.00) εκάστη.

#### **Γ. ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

Την 16<sup>η</sup> Οκτωβρίου 2023, κατά τη συνεδρίαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρείας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το συνολικό ποσό των ευρώ εκατό σαράντα χιλιάδων ευρώ (140,000.00), με την καταβολή μετρητών και την έκδοση χιλίων τετρακοσίων (1,400) νέων κοινών μετοχών ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (100.00) εκάστη. Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας καλύφθηκε κατ' ισομοιρία από τις Μετόχους.

Μετά την παραπάνω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, που καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 23/10/2023 (Κ.Α.Κ. 3826617), εκδοθείσας προς τούτο της με αριθμό 3084086/ 23/10/2023 ανακοίνωσης της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, το μετοχικό κεφάλαιο της παραπάνω εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των ευρώ οκτακοσίων είκοσι οκτώ χιλιάδων διακοσίων ευρώ (828,200.00) διαιρούμενο σε οκτώ χιλιάδες διακόσιες ογδόντα δύο (8,282) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό (100.00) ευρώ εκάστη.

Με το από 2/11/2023 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, που καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 20.11.2023 (Κ.Α.Κ. 3901750), εκδοθείσας προς τούτο της με αριθμό 3131859/20.11.2023 ανακοίνωσης της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, πιστοποιήθηκε η ολική καταβολή της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου ύψους ποσού ευρώ 140,000, που αποφασίστηκε από την Γενική Συνέλευση των μετόχων της 16/10/2023.

#### **Δ. ΣΕΒΑΣ ΤΕΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

Την 18η Δεκεμβρίου 2023, κατά τη συνεδρίαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρείας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά ποσό ευρώ τριάντα τρεις χιλιάδες (33,000.00) με καταβολή μετρητών και την έκδοση τριακοσίων τριάντα (330) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας ποσού ευρώ εκατό (100.00) εκάστη και τιμή διάθεσης ποσού ευρώ χιλίων (1,000.00) εκάστη, δημιουργούμενου αποθεματικού έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο ύψους ποσού ευρώ διακοσίων ενενήντα επτά χιλιάδων (297,000.00) (330 μετοχές x 900 ευρώ εκάστη). Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας καλύφθηκε κατ' ισομοιρία από τις Μετόχους.

Μετά την παραπάνω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, που καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 29/12/2023 (Κ.Α.Κ.3957262), εκδοθείσας προς τούτο της με αριθμό 3186267/ 29.12.2023 ανακοίνωσης της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ορίζεται σε ποσό ευρώ εννιακόσιες είκοσι οκτώ χιλιάδες (928,000.00) διαιρούμενο σε εννέα χιλιάδες διακόσιες ογδόντα (9,280) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ποσού ευρώ εκατό (100.00) εκάστη.

Με το από 17/01/2024 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, που καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 22/01/2024 (Κ.Α.Κ. 3995349), εκδοθείσας προς τούτο της με αριθμό 3202341/23.01.2024 ανακοίνωσης της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, πιστοποιήθηκε η ολική καταβολή της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου ύψους ποσού ευρώ 33,000, που αποφασίστηκε από την Γενική Συνέλευση των μετόχων της 18/12/2023.

Η μητρική Εταιρεία δε διαθέτει υποκαταστήματα.

#### Σημαντικά Γεγονότα

- Την 29/5/2023 υπεγράφη ιδιωτικό συμφωνητικό απόκτησης του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΡΟΛΙΚΕΝCΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, εταιρεία η οποία δραστηριοποιείται στην αγορά ή απόκτηση ακινήτων, κατασκευή, ανακαίνιση και εκμετάλλευση των εμπορικών κτιρίων και ακινήτων τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα.
- Ο Όμιλος Fourlis και το Latsco Family Office ανακοινώσαν την 21/9/2023 τη σύναψη συμφωνίας για τη συμμετοχή της Latsco Hellenic Holdings Sarl στο μετοχικό κεφάλαιο της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ. Συγκεκριμένα, η Latsco Hellenic Holdings Sarl απέκτησε το 3.12% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας, από την εταιρεία TRADE LOGISTICS ABEE, θυγατρική εταιρεία του Ομίλου Fourlis έναντι ποσού ευρώ οκτώ εκατομμυρίων (8,000,000).
- Την 10/10/2023 η εταιρεία, προχώρησε σε υπογραφή δεσμευτικής συμφωνίας με την REDS Α.Ε. (θυγατρική του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ), για την αγορά του 100% των μετοχών της «ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η «ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε.») ιδιοκτήτριας και διαχειρίστριας του SMART PARK. Το SMART PARK βρίσκεται στη θέση Γυαλού, εντός του Επιχειρηματικού Πάρκου, στο Δήμο Σπάτων - Αρτέμιδος. Οι εμπορικές του επιφάνειες είναι κατά 100% μισθωμένες σε μεγάλες εταιρείες λιανικής στην Ελλάδα. Η συγκεκριμένη επένδυση της TRADE ESTATES εντάσσεται στο πλαίσιο της στρατηγικής εξειδίκευσης της Εταιρείας στον τομέα των Εμπορικών Πάρκων και Κέντρων Logistics νέας γενιάς ως αναπόσπαστο κομμάτι της προσέγγισης Omnichannel που εξελίσσεται στο παγκόσμιο εμπόριο.
- Την 11/12/2023 υπογράφηκε ιδιωτικό συμφωνητικό πώλησης & μεταβίβασης του υπολοίπου ποσοστού 50% των μετοχών της εταιρείας ΜΑΝΤΕΝΚΟ Α.Ε. μεταξύ της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ και της εταιρείας TEN BRINKE GREECE HOLDING B.V η οποία ήταν μέτοχος του ποσοστού 50% της εταιρείας ΜΑΝΤΕΝΚΟ Α.Ε.. Το τίμημα για την αγορά των μετοχών συμφωνήθηκε στο ποσό ευρώ των τεσσάρων εκατομμυρίων εκατόν τριάντα δύο χιλιάδων οκτακοσίων ενενήντα οκτώ ευρώ και ογδόντα λεπτών (4,132,898,80). Η ΜΑΝΤΕΝΚΟ έχει στην αποκλειστική κατοχή της ακίνητο, ήτοι αγροτεμάχιο (39,910.29 τ.μ), για την ανέργεση υπεραγοράς/κτηριακού συγκροτήματος.

## **6. Προγράμματα stock awards (Προγράμματα επιβράβευσης)**

Μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας συμμετέχουν σε Πρόγραμμα Παροχής Δικαιωμάτων Προαίρεσης Αγοράς Μετοχών της εταιρείας FOURLIS A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ (<http://www.fourlis.gr>).

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση της εταιρείας FOURLIS A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ της 22ης Ιουλίου 2021, στο πλαίσιο του Προγράμματος Παροχής Δικαιωμάτων Προαίρεσης Αγοράς Μετοχών, ενέκρινε τη διάθεση κατά μέγιστο 1,600,000 δικαιωμάτων της μίας μετοχής, ήτοι 3.07% του αριθμού των μετοχών στο ΧΑ και την παροχή εξουσιοδότησεως στο Διοικητικό Συμβούλιο για τη ρύθμιση των διαδικαστικών θεμάτων και λεπτομερειών. Η τιμή διάθεσης των ως άνω μετοχών είναι η ονομαστική αξία της μετοχής την ημέρα της απόφασης της Γενικής Συνέλευσης στο πρόγραμμα. Το πρόγραμμα θα υλοποιηθεί σε μία σειρά. Η διάρκεια του Προγράμματος είναι έως το έτος 2028, υπό την έννοια ότι τα δικαιώματα που θα χορηγηθούν στους δικαιούχους του Προγράμματος με ημερομηνία παραχώρησης την 22/11/2021, δύνανται να ασκηθούν από 24/11/2024 έως 15/12/2028.

Επιπρόσθετα, η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 30/6/2022, αποφάσισε τη θέσπιση Προγράμματος δωρεάν διάθεσης κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών σε εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και σε Διευθυντικά και λοιπά επιλεγμένα Στελέχη της Εταιρείας.

Η ίδια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τετραετές Πρόγραμμα Μακροχρόνιας Επιβράβευσης για εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, Διευθυντικά και λοιπά επιλεγμένα Στελέχη της Εταιρείας (εφεξής οι «Δικαιούχοι»), με τη μορφή χορήγησης δωρεάν κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών στους Δικαιούχους για την επίτευξη συγκεκριμένων στόχων και εφόσον ολοκληρωθεί η εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Με την από 31/7/2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η αναπροσαρμογή του Προγράμματος Παραχώρησης Μετοχών που αποφάσισε η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 30/6/2022 και αναθεώρησε/ επικαιροποίησε την από 20/1/2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ως εξής:

- Με αντικατάσταση του ισχύοντος μέχρι σήμερα Α. «Προγράμματος Εφάπαξ επιβράβευσης για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών», από το «Πρόγραμμα Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών ("FOUNDERS'S GRANT"), ως Εφάπαξ Επιβράβευση Εισαγωγής της εταιρείας στο Χρηματιστήριο».
- Με κατάργηση του Β. Προγράμματος Μακροχρόνιας Επιβράβευσης.

## **7. Πληροφορίες για την προβλεπόμενη εξέλιξη του Ομίλου**

Κρίσιμα θέματα όπως οι πληθωριστικές πιέσεις σε συνδυασμό με την αύξηση των επιτοκίων που μείωσαν τη ζήτηση και την καταναλωτική δύναμη καθώς και οι πρόσφατες γεωπολιτικές εξελίξεις με επίκεντρο

την Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή, παραμένουν στην πρώτη γραμμή του ενδιαφέροντος και έκριναν την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας κατά τη διάρκεια του 2023.

Η Διοίκηση του Ομίλου λαμβάνοντας υπόψη τις νέες προσθήκες ακινήτων στο χαρτοφυλάκιο της που συντελέστηκαν έως τις 31/12/2023, με σημαντικότερη την απόκτηση του Εμπορικού Πάρκου Smart Park (μέσω της εξαγοράς του 100% των μετοχών της εταιρείας ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΑΕ, παράλληλα με την έως τώρα ενεργή διαχείριση των μισθώσεων σε υφιστάμενα ακίνητα και σύναψης μισθωτικών συμβάσεων με στρατηγικούς συνεργάτες τις μεγαλύτερες Ελληνικές και διεθνείς εταιρείες λιανικής, εκτιμά ότι η χρήση 2024 θα είναι βελτιωμένη ως προς τα οικονομικά αποτελέσματα έναντι της περσινής. Παράλληλα, η χρήση μέσων αντιστάθμισης επιτοκιακών κινδύνων και η χρηματοδότηση με χαμηλό επιτόκιο από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας θα επηρεάσει σε σημαντικό βαθμό τις αρνητικές επιπτώσεις που προκαλεί η σημαντική αύξηση του κόστους χρήματος.

Οι εκτιμήσεις για τη βελτίωση των οικονομικών στοιχείων του Ομίλου κατά το α' εξάμηνο του 2024, εξαρτώνται και από τις εξελίξεις στο οικονομικό περιβάλλον ιδιαίτερα στην Ελλάδα, από όπου εξακολουθεί να προέρχεται το μεγαλύτερο μέρος των εσόδων (74%) για την χρήση 2023.

Ο Όμιλος συνεχίζει να υλοποιεί το επενδυτικό του πρόγραμμα στον κλάδο επενδύσεων ακινήτων μέσω της ανάπτυξης νέων εμπορικών πάρκων, εξετάζοντας παράλληλα νέες επενδυτικές προτάσεις, πάντα στον κλάδο εμπορικών ακινήτων και κέντρων διαχείρισης εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics centers).

Την 30/1/2024, η Εταιρεία, ανακοίνωσε την ανάπτυξη νέου Διεθνούς Κέντρου Διανομής στην περιοχή Ασπροπύργου Αττικής που θα εξυπηρετεί τη διανομή προϊόντων ΙΚΕΑ σε χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Μεσογείου. Μέσω της νέας επένδυσης η TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ συνεχίζει την υλοποίηση του επενδυτικού της πλάνου ενισχύοντας τη στρατηγική της στον πυλώνα Κέντρων Διανομής νέας γενιάς που εξυπηρετούν ομίλους Λιανικής ενώ η σημαντικού μεγέθους ανάπτυξη αποτελεί ιδιαίτερης σημασίας προσθήκη στο χαρτοφυλάκιο της, μετά τη λειτουργία των δύο επιτυχημένων Κέντρων σε Σχηματάρι και Οινόφυτα Βοιωτίας. Το Κέντρο Διανομής 50.000τμ που θα αποτελεί ιδιοκτησία της Trade Estates ΑΕΕΑΠ θα σχεδιαστεί και αναπτυχθεί σε συνεργασία με την Ten Brinke Hellas, ενώ τη λειτουργική διαχείριση θα έχει η Trade Logistics, εταιρεία του Ομίλου FOURLIS. Η συνολική επένδυση ανέρχεται σε 70 εκ. ευρώ (κτηριακές εγκαταστάσεις και μηχανολογικός εξοπλισμός) και σχεδιάζεται να ενταχθεί στο Ταμείο Ανάκαμψης και στις προβλέψεις Επιχειρηματικού Πάρκου (MMM) του Υπουργείου Ανάπτυξης. Πρόκειται για ένα Κέντρο Διανομής νέας γενιάς με έμφαση στη βιωσιμότητα καθώς το σύνολο της ενέργειας (100%) για τη λειτουργία του θα είναι Πράσινη (ΑΠΕ) με μηδενικό αποτύπωμα CO<sub>2</sub>. Σύμφωνα με το επενδυτικό πλάνο, η κατασκευή του έργου θα ξεκινήσει το 2ο τρίμηνο του 2024 και αναμένεται να ολοκληρωθεί κατά το 3ο τρίμηνο του 2025. Το μέγεθος της κατασκευής του κτιρίου στην αρχική του φάση θα ανέρχεται σε 50.000 τ.μ. και θα διαθέτει 55.000 σύγχρονες θέσεις παλετών. Το Κέντρο θα ξεκινήσει να λειτουργεί άμεσα με την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών. Με την υλοποίηση του έργου θα

δημιουργηθούν 100 νέες θέσεις εργασίας μόνιμης απασχόλησης, από τις οποίες οι 18 αφορούν υψηλής εξειδίκευσης προσωπικό που θα στελεχώσει τα τμήματα μηχανογράφησης (IT), Logistics και τεχνητής νοημοσύνης (AI). Το Κέντρο θα εξυπηρετεί αρχικά τον ανεφοδιασμό των καταστημάτων IKEA σε Βουλγαρία, Ελλάδα, Ιορδανία, Ισραήλ και Κύπρο, με στόχο να προστεθούν και επιπλέον χώρες μελλοντικά.

Η TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, Εταιρεία με ισχυρούς μετόχους τον Όμιλο FOURLIS, την Autohellas και Latsco Hellenic Holdings, είναι η μόνη εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα που εξειδικεύεται στην ανάπτυξη εμπορικών πάρκων και Logistics Centers νέας γενιάς για την εξυπηρέτηση της στρατηγικής omnichannel του λιανεμπορίου, με δραστηριότητα σε Ελλάδα, Κύπρο και Βουλγαρία. Το χαρτοφυλάκιο της TRADE ESTATES αποτελείται σήμερα από 10 Εμπορικά Πάρκα, 3 Logistics Centers νέας γενιάς και δυο υπό ανάπτυξη ακίνητα. Το επενδυτικό της πλάνο για την επόμενη 4ετία περιλαμβάνει τη δημιουργία νέων εμπορικών πάρκων στην Ελλάδα (με ναυαρχίδα το εμπορικό πάρκο στο «The Ellinikon Park»), καθώς και τη δημιουργία νέων Logistics Centers. Σύμφωνα με το αναπτυξιακό πλάνο της Εταιρείας, το 2027 θα διαθέτει συνολικά 18 εμπορικά ακίνητα, χαμηλού περιβαλλοντικού αποτυπώματος, με υψηλές αποδόσεις και ισχυρούς μακροχρόνιους μισθωτές.

Τα εμπορικά πάρκα αποτελούν σήμερα την ισχυρότερη τάση στις νέες αναπτύξεις λιανικού εμπορίου παγκοσμίως, καθώς οι καταναλωτές έχοντας στη διάθεσή τους λιγότερο διαθέσιμο χρόνο αλλά και στη μετά Covid εποχή θα αναζητούν συνεχώς εύκολη, ασφαλή και άμεση πρόσβαση σε αγορές και υπηρεσίες. Σκοπός της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ είναι να δραστηριοποιηθεί αμιγώς σε ακίνητα λιανικής αγοράς μεγάλης επιφάνειας («Big Boxes») και υποδομών ηλεκτρονικού εμπορίου, μέσω της απόκτησης νέων ακινήτων και εκτός Ομίλου, δημιουργώντας ένα χαρτοφυλάκιο υψηλής ποιότητας και απόδοσης.

Η «Ακεραιότητα», ο «Αλληλοσεβασμός» και η «Αποτελεσματικότητα», αποτελούν τις αξίες μέσω των οποίων ο Όμιλος επιδιώκει να επιτυγχάνει τους στόχους του.

## **8. Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει ο Όμιλος**

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την Οικονομική Διεύθυνση με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Οικονομική Διεύθυνση προσδιορίζει, εκτιμά και αντισταθμίζει τους κινδύνους. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει γραπτές οδηγίες και κατευθύνσεις για τη γενική διαχείριση των κινδύνων καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων.

Ο Όμιλος έχει υιοθετήσει την μεθοδολογία "Enterprise Risk Management" (ERM) η οποία διευκολύνει και επιτρέπει στην οργάνωση τον εντοπισμό, την αξιολόγηση και τη διαχείριση κινδύνων μέσω μιας δομημένης προσέγγισης. Η μεθοδολογία βασίζεται στο πλαίσιο COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) ERM, το οποίο παρέχει κατευθύνσεις για τον τρόπο ενσωμάτωσης πρακτικών ERM και αποτυπώνει τις αρχές εφαρμογής τους. Στο πλαίσιο αυτό εντοπίστηκαν και αξιολογήθηκαν κίνδυνοι οι οποίοι καταγράφηκαν στο αρχείο τήρησης κινδύνων (Risk Register) της Εταιρείας.

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

### **8.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με Μακροοικονομικές Συνθήκες και Συνθήκες Αγοράς Ακινήτων**

- Μία παρατεταμένη οικονομική ύφεση, τόσο στην Ελλάδα όσο και σε άλλες χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος, ως συνέπεια μακροοικονομικών και γεωπολιτικών εξελίξεων, η οποία θα οδηγούσε σε μείωση των εσόδων από μισθώματα ή στη μείωση των εύλογων αξιών των ακινήτων του Ομίλου, θα μπορούσε να έχει ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση του Ομίλου.
- Οι αξίες των ακινήτων του Ομίλου υπόκεινται σε απρόβλεπτες διακυμάνσεις λόγω των αυξήσεων των πρώτων υλών και των υπηρεσιών. Τυχόν σημαντικές αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύνανται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση του Ομίλου.

### **8.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Δραστηριότητα του Ομίλου**

- Τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών με όρους δυσμενέστερους για τον Όμιλο, ιδίως στην περίπτωση των κυριότερων μισθωτών (σε επίπεδο Ετησιοποιημένου Μισθώματος) ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων του Ομίλου.
- Η διεύρυνση του χαρτοφυλακίου του Ομίλου ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες ως προς την απόκτηση ή/και την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων. Τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέλιξη ή/και εξέταση, ο Όμιλος να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη με ενδεχόμενο να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου.
- Η αποτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας ενέχει υποκειμενικότητα, είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων και παρουσιάζει διακυμάνσεις. Ως εκ τούτου, ενδεχόμενες σημαντικές αρνητικές μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου στο μέλλον θα επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.
- Σεισμοί, φυσικές καταστροφές, ταραχές, τρομοκρατικές επιθέσεις ή πόλεμοι καθώς και πανδημίες ή μεταδοτικές ασθένειες μπορεί να επηρεάσουν δυσμενώς τη δραστηριότητα του Ομίλου. Επιπλέον, ο Όμιλος ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα για τα οποία δεν δύναται να ασφαλιστεί ή για τα οποία η ασφαλιστική κάλυψη προβλέπει περιορισμό της αποζημίωσης ή ακόμη και ολική εξαίρεση. Τέτοια γεγονότα δύνανται να έχουν ουσιώδως αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα

λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου.

- Ο Όμιλος ενδέχεται μελλοντικά να βρεθεί αντιμέτωπος με πιθανές αξιώσεις στο πλαίσιο της ανάπτυξης, ανέγερσης και ανακαίνισης των ακινήτων του, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις ενδέχεται να εξαρτάται από την εκπλήρωση υποχρεώσεων τρίτων εργολάβων. Τα παραπάνω ενδέχεται να οδηγήσουν σε αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου.
- Σε περίπτωση που ο Όμιλος αναγκαστεί να προβεί σε πωλήσεις ακινήτων λόγω ενδεχόμενης περιορισμένης ρευστότητας ή/και αδυναμίας δημιουργίας θετικών ταμειακών ροών από τις λειτουργικές δραστηριότητες του Ομίλου, ή ενδέχεται να μην είναι σε θέση να προβεί στην πώληση αυτών ή να μην είναι σε θέση να τα διαθέσει σε ευνοϊκούς όρους με αποτέλεσμα τη κακή διαχείριση των περιουσιακών της στοιχείων. Ως εκ τούτου, τα παραπάνω δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου.

### **8.3 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Χρηματοδότηση των Δραστηριοτήτων του Ομίλου**

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

### **8.4 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Φορολογία, το Νομικό και Κανονιστικό Καθεστώς**

- Τυχόν μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία ή/και σε θέσεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής σχετικά με την εφαρμογή ή την ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας, ιδίως εάν εφαρμόζονται αναδρομικά, θα μπορούσαν να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στο υφιστάμενο επιχειρηματικό μοντέλο και σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα, την επιχειρηματική δραστηριότητα και την οικονομική κατάσταση του Ομίλου.
- Η Εταιρεία υπόκειται σε σύνθετη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων ειδικών νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που αφορούν τις ΑΕΕΑΠ, τη νομοθεσία που εφαρμόζεται στους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων και στην εποπτεία των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών. Τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του ως άνω θεσμικού πλαισίου ή/και τυχόν μελλοντικά σφάλματα συμμόρφωσης της Εταιρείας ως αποτέλεσμα ανεπαρκών ή άλλως αναποτελεσματικών διαδικασιών, λόγω, μεταξύ άλλων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλών ερμηνειών ή είναι υπό διαμόρφωση ή εξαιτίας μιας μεταβολής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

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

## **8.5 Σημαντικές Επίδικες Υποθέσεις**

Δεν υπάρχουν επίδικες υποθέσεις που η έκβασή τους μπορεί να έχει σημαντικές επιπτώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου ή της Εταιρείας της περιόδου από 1/1 - 31/12/2023.

## **9 Επιλεγμένοι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης**

Η TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ παρουσιάζει συγκεκριμένους Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης («Alternative Performance Measures», βάσει των ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures της 5/10/2015) οι οποίοι δεν ορίζονται από τα ΔΠΧΑ, που απορρέουν από τις οικονομικές της καταστάσεις.

Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (ΕΔΜΑ), οι οποίοι δεν ορίζονται από τα ΔΠΧΑ, που απορρέουν από τις οικονομικές της καταστάσεις, χρησιμοποιούνται ώστε η Διοίκηση της Εταιρείας να παρακολουθεί την απόδοση των λειτουργικών δραστηριοτήτων της και να αποτελούν χρήσιμη πληροφόρηση για την αξιολόγηση και για τη σύγκριση της λειτουργικής και οικονομικής της απόδοσης με λοιπές εταιρείες του κλάδου επενδύσεων ακίνητης περιουσίας.

Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (ΕΔΜΑ) λαμβάνονται υπόψη σε συνδυασμό με τα οικονομικά αποτελέσματα που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και σε καμία περίπτωση δεν τα αντικαθιστούν.

Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης (ΕΔΜΑ), υπολογίστηκαν με βάση τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που περιέχονται στην Οικονομική Κατάσταση.

Ακολουθεί αναλυτική παρουσίαση των δεικτών αυτών, καθώς και του τρόπου υπολογισμού τους.

### **I. Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης επί της Ενοποιημένης Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης**

#### ***Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)***

Ο δείκτης ορίζεται ως το σύνολο του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού προς το Σύνολο των Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων.

|  | <b>Ο Όμιλος</b>   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
| Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού                  | 33,159            | 19,958            |
| Σύνολο Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων                  | 51,580            | 5,813             |
| <b>Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)</b> | <b>64.29%</b>     | <b>343.33%</b>    |

|  | <b>Η Εταιρεία</b> |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
| Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού                  | 19,326            | 14,697            |
| Σύνολο Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων                  | 46,344            | 4,370             |
| <b>Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)</b> | <b>41.70%</b>     | <b>336.32%</b>    |

### **Δείκτης Μόχλευσης**

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

|   | <b>Ο Όμιλος</b>   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
| Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις                      | 172,696           | 111,283           |
| Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων  | 3,428             | 2,033             |
| Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης | 40,111            | 0                 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου           | 19,080            | 14,524            |
| Σύνολο Ενεργητικού  | 543,831           | 344,315           |
| <b>Δείκτης Μόχλευσης</b>                                  | <b>36.25%</b>     | <b>28.69%</b>     |

|   | Η Εταιρεία    |               |
|---|---------------|---------------|
|   | 31/12/2023    | 31/12/2022    |
| Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις                      | 137,799       | 111,283       |
| Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων  | 2,385         | 2,033         |
| Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης | 40,000        | 0             |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου           | 2,115         | 3,211         |
| Σύνολο Ενεργητικού  | 449,823       | 315,095       |
| <b>Δείκτης Μόχλευσης</b>                                  | <b>39.59%</b> | <b>34.94%</b> |

### **Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value)**

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value ή NAV) ορίζεται το Σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων.

|   | Ο Όμιλος       |                |
|---|----------------|----------------|
|   | 31/12/2023     | 31/12/2022     |
| Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων                            | 298,407        | 210,894        |
| <b>Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value)</b> | <b>298,407</b> | <b>210,894</b> |

|   | Η Εταιρεία     |                |
|---|----------------|----------------|
|   | 31/12/2023     | 31/12/2022     |
| Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων                            | 264,689        | 199,229        |
| <b>Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value)</b> | <b>264,689</b> | <b>199,229</b> |

### **Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value )**

Ως Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value ή GAV) ορίζεται ως η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα μείον δικαίωμα χρήσης γης μείον προκαταβολές επενδυτικών ακινήτων.

|  | Ο Όμιλος       |                |
|--|----------------|----------------|
|  | 31/12/2023     | 31/12/2022     |
| Επενδύσεις σε ακίνητα                          | 492,090        | 303,612        |
| Δικαίωμα χρήσης γης                            | 14,263         | 14,627         |
| Προκαταβολές επενδυτικών ακινήτων              | 674            | 223            |
| <b>Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value )</b> | <b>477,154</b> | <b>288,762</b> |

|  | Η Εταιρεία     |               |
|--|----------------|---------------|
|  | 31/12/2023     | 31/12/2022    |
| Επενδύσεις σε ακίνητα                          | 127,713        | 98,923        |
| Δικαίωμα χρήσης γης                            | 0              | 0             |
| Προκαταβολές επενδυτικών ακινήτων              | 674            | 223           |
| <b>Μεικτή Εύλογη Αξία (Gross Asset Value )</b> | <b>127,039</b> | <b>98,700</b> |

#### **Δείκτης Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Loan To Value)**

Ως Δείκτης Δανεισμού προς Αξία Χαρτοφυλακίου ακινήτων (Loan to Value ή LTV), ορίζεται το Σύνολο του Δανεισμού (Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις πλέον Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις για Κεφάλαιο Κίνησης) προς την εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου, όπως έχει προσδιοριστεί από τους ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές ακινήτων.

|   | Ο Όμιλος      |               |
|---|---------------|---------------|
|   | 31/12/2023    | 31/12/2022    |
| Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις  | 172,696       | 111,283       |
| Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων                      | 3,428         | 2,033         |
| Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης                     | 40,111        | 0             |
| Επενδύσεις σε ακίνητα   | 492,090       | 303,612       |
| Δικαίωμα χρήσης γης   | 14,263        | 14,627        |
| Προκαταβολές επενδυτικών ακινήτων   | 674           | 223           |
| <b>Δείκτης Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Loan To Value)</b> | <b>45.32%</b> | <b>39.24%</b> |

|   | Η Εταιρεία     |                |
|---|----------------|----------------|
|   | 31/12/2023     | 31/12/2022     |
| Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις  | 137,799        | 111,283        |
| Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων                      | 2,385          | 2,033          |
| Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης                     | 40,000         | 0              |
| Επενδύσεις σε ακίνητα   | 127,713        | 98,923         |
| Δικαίωμα χρήσης γης   | 0              | 0              |
| Προκαταβολές επενδυτικών ακινήτων   | 674            | 223            |
| <b>Δείκτης Δανεισμού προς την Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων (Loan To Value)</b> | <b>141.83%</b> | <b>114.81%</b> |

## II. Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης επί της Ενοποιημένης Κατάστασης Αποτελεσμάτων

### ***Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) και Προσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (Προσαρμοσμένο EBITDA)***

Ως Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (εφεξής «EBITDA»), ορίζονται τα λειτουργικά αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων/ απομειώσεων.

Ως Προσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (εφεξής «Προσαρμοσμένο EBITDA»), ορίζονται τα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA), πλέον/(μείον) της καθαρής ζημιάς/(κέρδους) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες, μείον την καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, (μείον)/πλέον το καθαρό κέρδος/ ζημία από την πώληση επενδυτικών ακινήτων και πλέον το μη ταμειακό έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών.

|  | Ο Όμιλος       |                |
|--|----------------|----------------|
|  | 1/1-31/12/2023 | 1/1-31/12/2022 |
| <b>Αποτελέσματα Λειτουργικής Δραστηριότητας</b>                      | <b>46,888</b>  | <b>27,716</b>  |
| Πλέον: Συνολικές αποσβέσεις/απομειώσεις                              | 277            | 194            |
| Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (EBITDA)                         | 47,165         | 27,910         |
| Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες | (30,241)       | (13,575)       |
| Πλέον: Μη Ταμειακό Έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών         | 1,313          | 423            |
| Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (Adjusted EBITDA)  | 18,238         | 14,758         |

|  | Η Εταιρεία     |                |
|--|----------------|----------------|
|  | 1/1-31/12/2023 | 1/1-31/12/2022 |
| <b>Αποτελέσματα Λειτουργικής Δραστηριότητας</b>                      | <b>8,649</b>   | <b>8,176</b>   |
| Πλέον: Συνολικές αποσβέσεις/απομειώσεις                              | 237            | 193            |
| Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (EBITDA)                         | 8,886          | 8,369          |
| Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες | (6,019)        | (4,523)        |
| Πλέον: Μη Ταμειακό Έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών         | 1,313          | 423            |
| Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων, απομειώσεων (Adjusted EBITDA)  | 4,181          | 4,269          |

### **Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO)**

Ως Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations) (εφεξής «FFO»), ορίζονται τα κέρδη περιόδου πλέον τις αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων, μείον την καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, μείον/(πλέον) τις προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, μείον/(πλέον) το καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες, μείον/(πλέον) τις προσαρμογές για επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες και πλέον το μη ταμειακό έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών.

|   | Ο Όμιλος       |                |
|---|----------------|----------------|
|   | 1/1-31/12/2023 | 1/1-31/12/2022 |
| Καθαρά κέρδη περιόδου   | 37,710         | 24,006         |
| Πλέον: Συνολικές αποσβέσεις/απομειώσεις   | 277            | 194            |
| Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες            | (30,241)       | (13,575)       |
| Μείον/Πλέον: Σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης | (149)          | (1,175)        |
| Πλέον: Μη Ταμειακό Έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών                    | 1,313          | 423            |
| Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO)          | 8,910          | 9,873          |

|   | Η Εταιρεία     |                |
|---|----------------|----------------|
|   | 1/1-31/12/2023 | 1/1-31/12/2022 |
| <b>Καθαρά κέρδη περιόδου</b>  | <b>15,657</b>  | <b>12,820</b>  |
| Πλέον: Συνολικές αποσβέσεις/απομειώσεις   | 237            | 193            |
| Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες            | (6,019)        | (4,523)        |
| Μείον/Πλέον: Σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης | (149)          | (1,175)        |
| Πλέον: Απομειώσεις συμμετοχών σε θυγατρικές εταιρείες                           | 0              | 1,794          |
| Πλέον: Μη Ταμειακό Έξοδο για προγράμματα παραχώρησης μετοχών                    | 1,313          | 423            |
| <b>Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO)</b>   | <b>11,039</b>  | <b>9,532</b>   |

## 10 Βιώσιμη Ανάπτυξη και Κοινωνική Υπευθυνότητα

Η παρούσα Έκθεση (Κατάσταση) μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης αποτελεί μέρος της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και περιέχει πληροφορίες σχετικά με το σύνολο των δραστηριοτήτων του Ομίλου TRADE ESTATES A.E.E.A.Π. (εφεξής «TRADE ESTATES» ή/και «Εταιρεία» ή/και ο «Όμιλος»), στις ακόλουθες θεματικές πτυχές, βάσει των άρθρων 151 και 154 του Νόμου 4548/2018, κωδικοποιημένου με τον 5019/2023 ΦΕΚ Α' 104/13-06-2018:

### Σύντομη περιγραφή του επιχειρηματικού μοντέλου

- Κυριότεροι μη χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι
- Περιβαλλοντικά θέματα/Κλιματική αλλαγή
- Κοινωνικά και εργασιακά θέματα
- Σεβασμός των δικαιωμάτων του ανθρώπου
- Καταπολέμηση της διαφθοράς και θέματα σχετικά με τη δωροδοκία
- Ζητήματα εφοδιαστικής αλυσίδας

ενώ περιλαμβάνει σχετική ενότητα σε συμμόρφωση με τον Κανονισμό της Ταξινόμιας της E.E. 2020/852:

- Αναφορά Ταξινόμιας

Στην παρούσα Κατάσταση έχουν συμπεριληφθεί πληροφορίες σχετικά με τις κοινές ευρωπαϊκές προτεραιότητες εποπτείας για τις ετήσιες οικονομικές εκθέσεις και καταστάσεις της χρήσης 2023, όπως αυτές ανακοινώθηκαν από την ESMA και συγκεκριμένα για την «2.1. Προτεραιότητα 1: Γνωστοποιήσεις στο πλαίσιο του Άρθρου 8 του Κανονισμού Ταξινόμιας». Περισσότερες πληροφορίες είναι διαθέσιμες στην ενότητα «Αναφορά Ταξινόμιας».

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις λοιπές προτεραιότητες εποπτείας, συγκεκριμένα τις «1.1. Προτεραιότητα 1: Κλιματικού περιεχομένου σχετιζόμενα θέματα», «2.2. Προτεραιότητα 2: Γνωστοποιήσεις των κλιματικού

περιεχομένου στόχων, ενέργειες και πρόοδος,» και «2.3. Προτεραιότητα 3. Εκπομπές Φάσματος 3 (Scope 3 GHG emissions)», και δεσμεύεται να αναλάβει συγκεκριμένες πρωτοβουλίες το επόμενο διάστημα.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της TRADE ESTATES εγκρίνει την οικονομική έκθεση, μέρος της οποίας αποτελεί και η παρούσα μη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Στο περιεχόμενο της παρούσας Έκθεσης (Κατάστασης) λαμβάνονται υπόψη τα Πρότυπα GRI (2021) και δείκτες του Οδηγού Δημοσιοποίησης Πληροφοριών ESG 2022 του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

## **1.Σύντομη περιγραφή του επιχειρηματικού μοντέλου**

### **[GRI 2-1, GRI 2-2 ]**

Η Εταιρεία, με έδρα στη Σαμπάγ Χούρι 3, στο Μαρούσι, συστάθηκε τον Ιούλιο 2021, δραστηριοποιούμενη στον τομέα Επενδύσεων & Ανάπτυξης Ακινήτων, έχοντας λάβει την απαιτούμενη αδειοδότηση από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (Απόφαση Δ.Σ. Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 15-838- 28.02.2019) ενώ, το Νοέμβριο 2023, ολοκληρώθηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου και η εισαγωγή του συνόλου των μετοχών της εταιρείας στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Η TRADE ESTATES είναι μία από τις μεγαλύτερες εταιρείες επενδύσεων ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα και είναι η μόνη με εξειδικευμένη επενδυτική στόχευση. Σκοπός της είναι η απόκτηση και ανάπτυξη εμπορικών πάρκων και κέντρων Logistics νέας γενιάς, ακολουθώντας την ισχυρότερη τάση στις νέες αναπτύξεις λιανικού εμπορίου παγκοσμίως, παρέχοντας στους καταναλωτές εύκολη, ασφαλή και άμεση πρόσβαση σε αγορές και υπηρεσίες. Στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας συμμετέχουν και οι εταιρείες του Ομίλου FOURLIS (HOUSEMARKET A.E., HM HOUSEMARKET CYPRUS LIMITED, HOUSE MARKET BULGARIA EAD και TRADE LOGISTICS A.E.B.E.), καθώς και οι εταιρείες AUTOHELLAS ATEE και Latsco Hellenic Holdings Sarl, ενώ στο χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας ανήκουν εμπορικά ακίνητα που αξιοποιούνται ως καταστήματα IKEA (Θεσσαλονίκη, Ιωάννινα, Λάρισα, Λευκωσία Κύπρου, Σόφια Βουλγαρίας), το νέο εμπορικό πάρκο της οδού Πειραιώς, το εμπορικό πάρκο Florida 1 στη Θεσσαλονίκη, το εμπορικό πάρκο στο Χαλάνδρι καθώς και τα κέντρα αποθήκευσης και εφοδιαστικής αλυσίδας σε Οινόφυτα και Σχηματάρι. Στα τέλη του έτους, ολοκληρώθηκε και η απόκτηση του SMART PARK, του μεγαλύτερου εμπορικού πάρκου στην Ελλάδα.

Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με το επιχειρηματικό περιβάλλον, τη στρατηγική, τους στόχους και τις κύριες εξελίξεις και παράγοντες που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την

εξέλιξη της εταιρείας, είναι διαθέσιμες στις παρακάτω ενότητες της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου:

- Ενότητα 5. Πορεία Εργασιών-Σημαντικά Γεγονότα.
- Ενότητα 7. Πληροφορίες για την προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας.
- Ενότητα 8. Κυριότεροι Κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει ο Όμιλος καθώς και ακολούθως.

### **Πολιτική και Στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης**

**[GRI 2-12, GRI 2-13, Δείκτης ATHEX ESG C-G4]**

Η TRADE ESTATE ακολουθεί Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης. Η Διοίκηση της TRADE ESTATES δεσμεύεται για την εφαρμογή της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης σε όλες τις δραστηριότητές της.

Αντίστοιχα, η TRADE ESTATES εφαρμόζει στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης, η οποία βασίζεται στα ουσιαστικά θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης, όπως αυτά προκύπτουν μέσα από την ανάλυση ουσιαστικότητας, η οποία πραγματοποιείται βάσει των GRI Standards 2021.

### **Εποπτεία Βιώσιμης Ανάπτυξης**

**[GRI 2-12, GRI 2-13]**

Τα θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης συζητιούνται τουλάχιστον μία φορά το χρόνο στη διοικητική ομάδα στην οποία συμμετέχουν εκτελεστικά μέλη Δ.Σ., τα οποία με τη σειρά τους μεταφέρουν τα θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης στα υπόλοιπα μέλη του Δ.Σ., προκειμένου και σύμφωνα με τα αποτελέσματα της ανάλυσης ουσιαστικότητας να οριστούν οι προτεραιότητες και να τεθούν οι αντίστοιχοι στόχοι, κατά τις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου.

Επιπλέον, ενημερώνεται η Επιτροπή Ελέγχου της TRADE ESTATES για το έργο που έχει διενεργηθεί στον τομέα της Βιώσιμης Ανάπτυξης σε ετήσια βάση και σχετικά θέματα συμπεριλαμβάνονται στην Έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας.

### **Διαβούλευση με τα ενδιαφερόμενα μέρη**

**[GRI 2-29]**

Ως ενδιαφερόμενα μέρη της TRADE ESTATES, ορίζονται τα άτομα ή οι ομάδες, τα συμφέροντα των οποίων επηρεάζονται ή δύναται να επηρεαστούν από τις δραστηριότητες του.

### **Ανάλυση Ουσιαστικότητας**

**[GRI 2-14, GRI 3-1, GRI 3-2, GRI 3-3]**

Στο πλαίσιο της συνεχούς βελτίωσης της προσέγγισης σε θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης και Κοινωνικής Υπευθυνότητας, η TRADE ESTATES διεξήγαγε ανάλυση ουσιαστικότητας σύμφωνα με τα GRI Standards 2021 ώστε να ιεραρχήσει τα θέματα που παρουσιάζουν τις σημαντικότερες υφιστάμενες και πιθανές θετικές και αρνητικές επιδράσεις στο περιβάλλον, την οικονομία και τον άνθρωπο.

Κατά τη διαδικασία ανάλυσης ουσιαστικότητας, αναγνωρίστηκε ότι η δραστηριότητα της Εταιρείας δημιουργεί ή ενδέχεται να δημιουργήσει θετικές και αρνητικές επιδράσεις στο περιβάλλον, την οικονομία και τον άνθρωπο, ως ακολούθως:



## Τα ουσιαστικά θέματα

### [GRI 3-2]

Βάσει των αποτελεσμάτων της έρευνας, της ομαδοποίησης των επιδράσεων σε θέματα και του ορίου (threshold) που τέθηκε από τη Διοίκηση, τα ουσιαστικά θέματα είναι τα ακόλουθα:



## Συμμετοχές

### [GRI 2-28]

Η TRADE ESTATES συμμετέχει:

- Στην Ελληνική Ένωση Διαχειριστών Συλλογικών Επενδύσεων και Περιουσίας (Ένωση Θεσμικών Επενδυτών).
- Στη Νομοπαρασκευαστική Επιτροπή για την αναμόρφωση του θεσμικού πλαισίου των Ανώνυμων Εταιρειών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας.

## 2. Κυριότεροι μη χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

### [GRI 2-23, GRI 2-24]

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την Οικονομική Διεύθυνση με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Οικονομική Διεύθυνση προσδιορίζει, εκτιμά και αντισταθμίζει τους κινδύνους. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει γραπτές οδηγίες και κατευθύνσεις για τη γενική διαχείριση των κινδύνων, καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων.

Η Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων είναι ανεξάρτητη και έχει λειτουργική αναφορά στο Δ.Σ. και διοικητική αναφορά στον Διευθύνοντα Σύμβουλο, ο Υπεύθυνος Διαχείρισης Κινδύνων έχει τη δυνατότητα πρόσβασης σε όλες τις απαιτούμενες πηγές πληροφόρησης, έχει επαρκείς γνώσεις και εμπειρία.

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει την μεθοδολογία "Enterprise Risk Management" (ERM) η οποία διευκολύνει και επιτρέπει στην οργάνωση τον εντοπισμό, την αξιολόγηση και τη διαχείριση κινδύνων μέσω μιας δομημένης προσέγγισης. Η μεθοδολογία βασίζεται στο πλαίσιο COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) ERM, το οποίο παρέχει κατευθύνσεις για τον τρόπο ενσωμάτωσης πρακτικών ERM και αποτυπώνει τις αρχές εφαρμογής τους. Στο πλαίσιο αυτό

εντοπίστηκαν και αξιολογήθηκαν κίνδυνοι οι οποίοι καταγράφηκαν στο αρχείο τήρησης κινδύνων (Risk Register) της TRADE ESTATES.

Οι παράγοντες κινδύνου που αφορούν ειδικά την TRADE ESTATES και που ενδέχεται να επηρεάσουν τις δραστηριότητες, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις προοπτικές της, συνοψίζονται ως ακολούθως:

- Κίνδυνοι που σχετίζονται με Μακροοικονομικές Συνθήκες και Συνθήκες Αγοράς Ακινήτων
- Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Δραστηριότητα του Ομίλου
- Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Χρηματοδότηση των Δραστηριοτήτων του Ομίλου
- Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Φορολογία, το Νομικό και Κανονιστικό Καθεστώς

Σε αυτούς συμπεριλαμβάνονται και μη χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι, οι οποίοι συνδέονται με συγκεκριμένα θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης που σχετίζονται με το επιχειρηματικό της μοντέλο και κατ'επέκταση δύνανται να επηρεάσουν και τη χρηματοοικονομική θέση και τις προοπτικές της Εταιρείας. Τα θέματα αυτά αφορούν την πλήρη συμμόρφωση με τη νομοθεσία και την εφαρμογή των πολιτικών της

εταιρικής διακυβέρνησης, το ανθρώπινο δυναμικό, τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις από τη δραστηριότητά της, και την εξελικτική πορεία της στο πλαίσιο της αγοράς όπου δραστηριοποιείται.

### **3. Περιβαλλοντικά θέματα/κλιματική αλλαγή**

#### **Εταιρικές πολιτικές και δέουσα επιμέλεια**

Η TRADE ESTATES αναγνωρίζει τη σημασία της προστασίας του περιβάλλοντος, καθώς επίσης και τις προκλήσεις που προκύπτουν από την κλιματική αλλαγή. Στο πλαίσιο αυτό αξιολογεί τις νέες επενδύσεις λαμβάνοντας υπόψη:

- Τους πιο σύγχρονους περιβαλλοντικούς όρους για τη λειτουργία των προς απόκτηση ή ανέγερση εμπορικών πάρκων.
- Τη συμπερίληψη στοιχείων πρασίνου και φωτοβολταϊκών εγκαταστάσεων στις στέγες των υπό ανάπτυξη ακινήτων.

Παράλληλα, παρακολουθεί τις επιδράσεις των δραστηριοτήτων της και πραγματοποιεί μια σειρά δράσεων που στόχο έχουν τη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματός της.

#### **Κλιματική Σταθερότητα και Αέριοι Ρύποι**

##### **Η TRADE ESTATES έχει προβεί στις εξής ενέργειες:**

- Εγκατάσταση «Πράσινης στέγης» στο ακίνητο θυγατρικής της Εταιρείας (Bersenco) στην Πειραιώς 86. Η εγκατάσταση αφορά την πράσινη κάλυψη επιφάνειας 2.576,47 m<sup>2</sup> επί επιφάνειας δώματος 7.286,01 m<sup>2</sup>. Η επιφάνεια καλύπτεται από φυτά εδαφοκάλυψης και χλοοτάπητα, ενισχύοντας τα βιοκλιματικά χαρακτηριστικά του κτιρίου. Ειδικότερα, συμβάλλει στην ενίσχυση της θερμομόνωσης, στην εξοικονόμηση ενέργειας για ψύξη/θέρμανση, περιορίζει την απότομη απορροή των υδάτων στην περίπτωση έντονης βροχόπτωσης και οδηγεί στην μείωση της ποσότητας νερού στους υπονόμους ενώ απορροφά την ηλιακή ακτινοβολία και τον θόρυβο.
- Παροχή Leasing ηλεκτρικών εταιρικών αυτοκινήτων στους εργαζομένους της.
- Υλοποίηση μνημονίου συνεργασίας με τη ΔΕΗ για πράσινες ενέργειες στα κτίρια της Εταιρείας, για τους ακόλουθους τομείς:
  - Τοποθέτηση φορτιστών ηλεκτρικής ενέργειας τελευταίας τεχνολογίας στα Εμπορικά Πάρκα της Εταιρείας (έχουν ήδη τοποθετηθεί σε Top Parks Πειραιώς, Top Parks Ιωαννίνων, ενώ αναμένεται να εγκατασταθούν και σε άλλα).

- Τοποθέτηση φωτοβολταϊκών εγκατεστημένης ισχύος 361,35 kW, στα δώματα των Εμπορικών Πάρκων της Εταιρείας.

### **Απόβλητα και Χρήση Πρώτων Υλών και Υλικών**

Η TRADE ESTATES υλοποιεί ανακύκλωση χαρτιού συσκευασιών των μισθωτών των εμπορικών καταστημάτων. Η ανακύκλωση χαρτιού συσκευασιών των μισθωτών πραγματοποιείται στα εμπορικά ακίνητα της οδού Πειραιώς και του Ρέντη και πρόσφατα ξεκίνησε στο εμπορικό πάρκο Ιωαννίνων. Η Εταιρεία έχει προχωρήσει στην ενοικίαση συμπιεστών απορριμμάτων (press containers), προκειμένου οι χάρτινες συσκευασίες να παραλαμβάνονται από τις συνεργαζόμενες εταιρείες και να μεταφέρονται για ανακύκλωση.

### **Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης**

| <b>Ανακύκλωση χαρτιού</b>           | <b>ΜΟΝΑΔΑ<br/>ΜΕΤΡΗΣΗΣ</b> | <b>2023</b>   |
|-------------------------------------|----------------------------|---------------|
| <b>Εμπορικό Ακίνητο Πειραιώς</b>    |                            |               |
| <b>Πλαστική συσκευασία</b>          | <b>kg</b>                  | <b>3.360</b>  |
| <b>Συσκευασία από χαρτί/χαρτόνι</b> | <b>kg</b>                  | <b>27.190</b> |
| <b>Εμπορικό Ακίνητο Ρέντη</b>       |                            |               |
| <b>Συσκευασία από χαρτί/χαρτόνι</b> | <b>kg</b>                  | <b>37.570</b> |

## **4. Κοινωνικά και εργασιακά θέματα**

### **Εργασιακά θέματα**

#### **Εταιρικές πολιτικές και δέουσα επιμέλεια**

#### **Απασχόληση**

Η TRADE ESTATES είναι οι άνθρωποι της, όλοι εκείνοι δηλαδή που καθημερινά στηρίζουν τη λειτουργία της. Η δημιουργία και η διαφύλαξη των θέσεων εργασίας, η διασφάλιση ενός υγιούς και ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος, η αξιοκρατία και η προσωπική ανάπτυξη, ο σεβασμός των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, αλλά και η παροχή ίσων ευκαιριών εκπαίδευσης,

αξιολόγησης, ανάπτυξης και επιβράβευσης για όλους, αποτελούν το επίκεντρο της φιλοσοφίας και των πρακτικών της.

## **Εκπαίδευση**

Η ανάγκη για εκπαίδευση των εργαζομένων είναι συνεχής και αυξανόμενη, καθώς ο ανταγωνισμός και οι σύγχρονες απαιτήσεις της αγοράς δημιουργούν διαρκώς νέες ανάγκες εκπαίδευσης και κατάρτισης. Για το λόγο αυτό, η εκπαίδευση του κάθε εργαζόμενου στην TRADE ESTATES, ξεκινάει από την πρόσληψή του, ενώ η διασφάλιση της συνεχούς κατάρτισης και εκπαίδευσης των εργαζομένων επιτυγχάνεται μέσω της τήρησης του εκπαιδευτικού πλάνου που συντάσσεται με την ολοκλήρωση της ετήσιας αξιολόγησης της απόδοσης.

Το πρώτο εκπαιδευτικό πρόγραμμα για κάθε εργαζόμενο στην TRADE ESTATES, είναι ένα εισαγωγικό πρόγραμμα, μέσα από το οποίο οι νεοπροσληφθέντες εργαζόμενοι ενημερώνονται σχετικά με:

- Την ιστορία, τις Αρχές και τη δομή του Ομίλου.
- Τον Γενικό Κανονισμό Προστασίας Δεδομένων (GDPR).
- Την Πολιτική Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων.
- Το σύστημα Αξιολόγησης της Απόδοσης (Performance Appraisal).
- Τον ψηφιακό μετασχηματισμό (Digital Transformation).
- Τα θέματα που αφορούν την υγιεινή και ασφάλεια στο χώρο εργασίας.

Επίσης οι νέοι εργαζόμενοι ενημερώνονται μέσω του εσωτερικού εργαλείου επικοινωνίας (F2F) για τη Διαδικασία Πρόληψης, Εντοπισμού και Διαχείρισης Συγκρούσεων Συμφερόντων και για τον Κώδικα Δεοντολογίας και λαμβάνουν τον Εσωτερικό Κανονισμό Εργασίας.

Το 2023 υλοποιήθηκαν e-learning εκπαιδεύσεις σε θέματα όπως τα Ανθρώπινα Δικαιώματα, η Διαφορετικότητα και Συμπερίληψη (Diversity & Inclusion), το Σύστημα Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Συγκρούσεων αλλά και η Διαχείριση Κινδύνων. Οι εκπαιδεύσεις αυτές είναι υποχρεωτικές για όλους.

## **Αξιολόγηση της απόδοσης και ανάπτυξης**

### **[GRI 404-3]**

Η TRADE ESTATES εφαρμόζει, για όλους τους εργαζομένους της, ετήσιο ενιαίο Σύστημα Αξιολόγησης της Απόδοσης και Ανάπτυξης, προκειμένου να εξασφαλιστεί ότι η διαδικασία αξιολόγησης είναι και θα παραμείνει διαφανής. Με αυτόν τον τρόπο διασφαλίζει ένα δίκαιο εργασιακό περιβάλλον και δημιουργεί ένα λειτουργικό πλάνο διαδοχής στελεχών σε θέσεις

υψηλής ευθύνης.

Επιπλέον, η TRADE ESTATES εφαρμόζει Διαδικασία Αξιολόγησης 360° για τα στελέχη της (Διευθυντές και Προϊστάμενους), σε συνεργασία με ανεξάρτητη συμβουλευτική εταιρεία, η οποία πραγματοποιήθηκε εντός του 2023. Η αξιολόγηση 360° είναι ένα εργαλείο που δίνει την ευκαιρία σε όσους συνεργάζονται σε οποιοδήποτε επίπεδο (προϊστάμενοι, υφιστάμενοι, συνάδελφοι), να εκφράσουν ανοιχτά την άποψή τους, παρέχοντας εποικοδομητικά σχόλια για τη συμπεριφορά και τον τρόπο διοίκησης όσων αξιολογούνται. Με τον τρόπο αυτό, η αξιολόγηση 360° αποτελεί ένα εργαλείο αυτοβελτίωσης που συμβάλλει στην κατανόηση των αναγκών, στην αναγνώριση δυνατών σημείων και περιοχών προς βελτίωση και συνεπώς στην ενίσχυση της συνεργασίας.

## **Υγεία και Ασφάλεια**

### **Σύστημα διαχείρισης Υγιεινής και Ασφάλειας στην εργασία**

#### **[GRI 403-1]**

Δεδομένου ότι η δημιουργία ενός ασφαλούς και υγιούς περιβάλλοντος εργασίας αποτελεί βασική αρχή για την TRADE ESTATES, όχι μόνο ακολουθούνται οι διατάξεις της εργατικής νομοθεσίας, αλλά εκτιμώνται και οι πιθανοί κίνδυνοι που μπορεί να αντιμετωπίσει και λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα, ώστε να πετύχει την πρόληψη τυχόν ατυχημάτων. Σημαντική προτεραιότητα αποτελεί η διασφάλιση της τήρησης της Πολιτικής Υγιεινής και Ασφάλειας.

Στην TRADE ESTATES, εφαρμόζεται σύστημα διαχείρισης της Υγιεινής και Ασφάλειας στην εργασία, το οποίο ακολουθεί όλες τις νομοθετικές απαιτήσεις καθώς και τις απαιτήσεις της "ILO Code of Practice on Recording and Notification of Occupational Accidents and Diseases". Το Σύστημα αφορά όλες τις δραστηριότητες, καθώς και όλους τους εργαζομένους (100%) αλλά και προμηθευτές και συνεργάτες που εργάζονται ή επισκέπτονται τις εγκαταστάσεις της TRADE ESTATES.

#### Υπηρεσίες υγείας στην εργασία

#### **[GRI 403-3]**

Όπως απαιτείται από τη νομοθεσία, παρέχονται υπηρεσίες ιατρού εργασίας. Οι επισκέψεις του ιατρού εργασίας γίνονται σύμφωνα με τις νομοθετικές απαιτήσεις. Οι εργαζόμενοι

μπορούν να επισκεφθούν τον ιατρό εργασίας εντός του ωραρίου εργασίας τους, εφόσον το χρειαστούν. Το ιατρικό απόρρητο τηρείται αυστηρά.

Ο ιατρός εργασίας κάνει συστάσεις στη Διεύθυνση Ανθρώπινου Δυναμικού για σειρά θεμάτων υγείας. Εκπονεί, επίσης, μελέτη υγιεινής και ασφάλειας στην εργασία, η οποία υποβάλλεται στην Επιθεώρηση Εργασίας.

#### Εκπαίδευση εργαζομένων σε θέματα υγείας και ασφάλειας

##### **[GRI 403-5]**

Η TRADE ESTATES επενδύει στη συνεχή και τακτική εκπαίδευση του συνόλου των εργαζομένων της, ώστε να μπορούν να ανταποκριθούν σε έκτακτα περιστατικά.

Για το σκοπό αυτό, παρέχονται οι ακόλουθες εκπαιδεύσεις:

- Διεξαγωγή προγραμματισμένη ετήσιας άσκησης εκκένωσης.
- Διεξαγωγή τακτικών ασκήσεων πυρασφάλειας.
- Εκπαίδευση Ομάδων Πυρασφάλειας και Πυρόσβεσης.
- Εκπαίδευση Ομάδων Α΄ Βοηθειών.
- Εκπαίδευση όλων των νέων εργαζομένων σε θέματα υγιεινής και ασφάλειας στο χώρο εργασίας.
- Τακτικές εκπαιδεύσεις για την υγεία και ασφάλεια στην εργασία για εργαζόμενους τμημάτων, όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο, λόγω της φύσης της εργασίας τους.

#### **Κοινωνικά θέματα**

##### **Προστασία προσωπικών δεδομένων**

##### **[Δείκτης ATHEX ESG C-G6]**

Εταιρικές πολιτικές και δέουσα επιμέλεια

Η TRADE ESTATES τηρεί τη νομοθεσία για την προστασία των προσωπικών δεδομένων των συναλλασσόμενων φυσικών προσώπων, διατηρώντας παράλληλα και σχετική πολιτική. Ο σεβασμός στην ιδιωτικότητα αποτελεί βασικό στοιχείο του Κώδικα Δεοντολογίας και των πολιτικών που διέπουν τις λειτουργίες του Ομίλου.

Η συμμόρφωση με τη σχετική νομοθεσία και η ασφάλεια τήρησης των δεδομένων εξετάζεται σε επίπεδο Διοικητικού Συμβουλίου της TRADE ESTATES.

Ενεργή/υπεύθυνη κοινωνική προσφορά και διοργάνωση εθελοντικών δράσεων για τους εργαζόμενους

Εταιρικές πολιτικές και δέουσα επιμέλεια

Η TRADE ESTATES ακολουθεί στρατηγική ως προς τη στήριξη της κοινωνίας και των τοπικών κοινωνιών. Παράλληλα, μέσω των επενδύσεων που πραγματοποιεί στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων της, στηρίζει τις τοπικές οικονομίες, καθώς και την τοπική απασχόληση με τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας.

### Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης Απασχόληση

[GRI 2-7]

Την 31/12/2023, ο Όμιλος TRADE ESTATES αριθμούσε 24 εργαζόμενους\*.

|  | 2023     |           |          |                    |           |
|--|----------|-----------|----------|--------------------|-----------|
|  | Γυναίκες | Άνδρες    | Άλλο     | Δεν γνωστοποιείται | Σύνολο    |
| Αριθμός εργαζομένων με σύμβαση αορίστου χρόνου     | 6        | 18        | 0        | 0                  | 24        |
| Αριθμός εργαζομένων με σύμβαση ορισμένου χρόνου    | 0        | 0         | 0        | 0                  | 0         |
| Αριθμός εργαζομένων με μη εγγυημένο χρόνο εργασίας | 0        | 0         | 0        | 0                  | 0         |
| <b>Σύνολο</b>                                      | <b>6</b> | <b>18</b> | <b>0</b> | <b>0</b>           | <b>24</b> |
| Αριθμός εργαζομένων πλήρους απασχόλησης            | 6        | 18        | 0        | 0                  | 24        |
| Αριθμός εργαζομένων μερικής απασχόλησης            | 0        | 0         | 0        | 0                  | 0         |
| <b>Σύνολο</b>                                      | <b>6</b> | <b>18</b> | <b>0</b> | <b>0</b>           | <b>24</b> |

\* Τα στοιχεία για το 2023 συμπεριλαμβάνουν τους εργαζόμενους της Εταιρείας στην Κύπρο (2 εργαζόμενοι).

|  | 2022     |          |          |                    |           |
|--|----------|----------|----------|--------------------|-----------|
|  | Γυναίκες | Άνδρες   | Άλλο     | Δεν γνωστοποιείται | Σύνολο    |
| Αριθμός εργαζομένων με σύμβαση αορίστου χρόνου     | 3        | 8        | 0        | 0                  | 11        |
| Αριθμός εργαζομένων με σύμβαση ορισμένου χρόνου    | 0        | 0        | 0        | 0                  | 0         |
| Αριθμός εργαζομένων με μη εγγυημένο χρόνο εργασίας | 0        | 0        | 0        | 0                  | 0         |
| <b>Σύνολο</b>                                      | <b>3</b> | <b>8</b> | <b>0</b> | <b>0</b>           | <b>11</b> |
| Αριθμός εργαζομένων πλήρους απασχόλησης            | 3        | 8        | 0        | 0                  | 11        |
| Αριθμός εργαζομένων μερικής απασχόλησης            | 0        | 0        | 0        | 0                  | 0         |
| <b>Σύνολο</b>                                      | <b>3</b> | <b>8</b> | <b>0</b> | <b>0</b>           | <b>11</b> |

#### [Δείκτης ATHEX ESG C-S4]

| Κινητικότητα Ανθρώπινου Δυναμικού   | 2023 |
|-------------------------------------|------|
| Δείκτης μη εθελούσιας κινητικότητας | 0%   |
| Δείκτης εθελούσιας κινητικότητας    | 13%  |

### [GRI 2-30, Δείκτης ATHEX ESG C-S7]

Η TRADE ESTATES εφαρμόζει την ισχύουσα νομοθεσία για τις συμβάσεις εργασίας για το 100% των εργαζομένων της.

### [GRI 401-2]

Ακολουθούν οι παροχές που προσφέρονται σε εργαζόμενους πλήρους και μερικής απασχόλησης, για την TRADE ESTATES.

|               | ΑΣΦΑΛΕΙΑ ΖΩΗΣ |      |      | ΥΓΕΙΟΝΟΜΙΚΗ ΠΕΡΙΘΑΛΨΗ |      |      | ΚΑΛΥΨΗ ΑΝΑΠΗΡΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ |      |      | ΣΥΝΤΑΞΙΟΔΟΤΙΚΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ |      |      | STOCK OPTIONS PLAN |      |      |
|---------------|---------------|------|------|-----------------------|------|------|-----------------------------------|------|------|-------------------------|------|------|--------------------|------|------|
|               | 2023          | 2022 | 2021 | 2023                  | 2022 | 2021 | 2023                              | 2022 | 2021 | 2023                    | 2022 | 2021 | 2023               | 2022 | 2021 |
| TRADE ESTATES | ✓             | ✓    | ✓    | ✓                     | ✓    | ✓    | ✓                                 | ✓    | ✓    | ✓                       | ✓    | ✓    | ✓                  | *    | *    |

\*Η TRADE ESTATES εισήλθε το 2023 στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

## Εκπαίδευση

### [GRI 404-1]

| Εκπαιδεύσεις διά ζωής | Μέσος όρος ωρών εκπαίδευσης ανά φύλο |          |      |                   | Μέσος όρος ωρών εκπαίδευσης ανά κατηγορία εργαζομένων |               |             |
|-----------------------|--------------------------------------|----------|------|-------------------|---|---------------|-------------|
|                       | Άνδρες                               | Γυναίκες | Άλλο | Δε γνωστοποιείται | Εργαζόμενο ς  | Προϊστάμενο ς | Διευθυντή ς |
| 2023                  | 0                                    | 1        | -    | -                 | 0   | 8             | 0           |
| 2022                  | 0                                    | 0        | -    | -                 | 0   | 0             | 0           |

| Εκπαιδεύσεις εξ αποστάσεως (elearning) | Μέσος όρος ωρών εκπαίδευσης ανά φύλο |          |      |                   | Μέσος όρος ωρών εκπαίδευσης ανά κατηγορία εργαζομένων |              |            |
|--|--------------------------------------|----------|------|-------------------|---|--------------|------------|
|  | Άνδρες                               | Γυναίκες | Άλλο | Δε γνωστοποιείται | Εργαζόμενος   | Προϊστάμενος | Διευθυντής |
| 2023                                   | 2.1                                  | 1        | -    | -                 | 1.5   | 2            | 1          |
| 2022                                   | 2                                    | 1.5      | -    | -                 | 2.5   | 1            | 0          |

### [GRI 404-3]

Το σύνολο των εργαζομένων (100%) έλαβαν τακτικό έλεγχο απόδοσης και εξέλιξης σταδιοδρομίας κατά το 2023.

### **Υγεία και Ασφάλεια**

Το 2023 δεν υπήρχαν θάνατοι που προκλήθηκαν από τραυματισμούς, πολύ σημαντικοί ή/και καταγεγραμμένοι σοβαροί τραυματισμοί που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας της Εταιρείας, για τους εργαζόμενους. Επίσης, δεν υπήρχαν θάνατοι που προκλήθηκαν από ασθένειες που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας, ούτε καταγεγραμμένες περιπτώσεις ασθένειας που σχετίζονται με τον χώρο εργασίας.

Για το 2023 αναφέρουμε ότι δεν υπήρξαν θανατηφόρα ατυχήματα ή/και σοβαρά ατυχήματα πελατών, και συνεργατών στις εγκαταστάσεις της Εταιρείας.

### **Προστασία προσωπικών δεδομένων**

#### [GRI 418-1]

- Απαρέγκλιτη εφαρμογή των πολιτικών και διαδικασιών σχετικά με την προστασία των προσωπικών δεδομένων.
- Ουδεμία παραβίαση των διατάξεων του Γενικού Κανονισμού για την Προστασία Δεδομένων (ΓΚΠΔ) και του νόμου 4624/2019 διαπιστώθηκε από την Αρμόδια Αρχή.
- Δεν υπήρξαν τεκμηριωμένα παράπονα και καταγγελίες για παραβιάσεις της ιδιωτικότητας των πελατών, ούτε περιστατικά εντοπισμένων διαρροών, κλοπής ή απώλειας δεδομένων πελατών και κατ' επέκταση δεν διαπιστώθηκε από την Αρμόδια Αρχή, ουδεμία παραβίαση των διατάξεων του Γενικού Κανονισμού για την Προστασία Δεδομένων (ΓΚΠΔ) και του Ν. 4624/2019.

## **5. Σεβασμός των δικαιωμάτων του ανθρώπου**

### **Εταιρικές πολιτικές και δέουσα επιμέλεια**

#### [GRI 2-23, GRI 2-24, Δείκτης ATHEX ESG C-S6]

Η TRADE ESTATES, προσεγγίζει τα θέματα σεβασμού και προστασίας των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων με συστηματικό τρόπο.

Η Εταιρεία ακολουθεί Πολιτική Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, την οποία έχουν υποχρέωση να εφαρμόζουν όλοι οι εργαζόμενοι ανεξαιρέτως ιεραρχικής βαθμίδας, και η οποία αποτελεί μέσο δήλωσης συμμόρφωσης με τους ισχύοντες νόμους και τα διεθνή πρότυπα και κατευθυντήριες

γραμμές, καθιστώντας σαφές ότι σέβεται τα Ανθρώπινα Δικαιώματα και δεν δείχνει καμία ανοχή στην παραβίασή τους.

Παράλληλα, αναμένεται από όλους τους προμηθευτές/συνεργάτες της αλλά και από τρίτους που συνεργάζονται με εκείνους για λογαριασμό της TRADE ESTATES, να υιοθετούν τις αρχές της Πολιτικής.



Επιπλέον, η TRADE ESTATES διαθέτει Πολιτική Ίσων Ευκαιριών και Πολυμορφίας και Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Δ.Σ.

Για τη διασφάλιση των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, η TRADE ESTATES υιοθετεί τους ακόλουθους κώδικες, αρχές, πολιτικές, διαδικασίες και κανονισμούς:

- Κώδικα Δεοντολογίας/Γραμμή Κώδικα Δεοντολογίας-Σύστημα Παροχής Ανώνυμης Πληροφόρησης (whistleblowing)
- Κώδικα Δεοντολογίας Προμηθευτών
- Πολιτική για την Καταπολέμηση των Διακρίσεων, της Βίας και της Παρενόχλησης στην Εργασία
- Εσωτερικό Κανονισμό Εργασίας
- Πολιτική και Διαδικασία Ανοιχτής Στελέχωσης (Open Resourcing)
- Πολιτική Υγιεινής και Ασφάλειας

#### Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης

##### [GRI 401-1]

|           |                   | 2023                |                     |                         | 2023               |                     |                        |
|-----------|-------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|------------------------|
|           |                   | Αριθμός αποχωρήσεων | Αριθμός Εργαζομένων | Ποσοστό Αποχωρήσεων (%) | Αριθμός Προσλήψεων | Αριθμός Εργαζομένων | Ποσοστό Προσλήψεων (%) |
| Ηλ. Ομάδα | <30               | 1                   | 2                   | 50.00                   | 0                  | 0                   | 0.00                   |
|           | 30-50             | 0                   | 9                   | 0.00                    | 0                  | 0                   | 0.00                   |
|           | 50>               | 1                   | 5                   | 20.00                   | 0                  | 0                   | 0.00                   |
|           | <b>Σύνολο</b>     | <b>2</b>            | <b>16</b>           | <b>12.50</b>            | <b>0</b>           | <b>0</b>            | <b>0.00</b>            |
| Φύλο      | Άνδρες            | 1                   | 13                  | 7.69                    | 0                  | 0                   | 0.00                   |
|           | Γυναίκες          | 1                   | 3                   | 33.33                   | 0                  | 0                   | 0.00                   |
|           | Άλλο              | 0                   | 0                   | 0.00                    | 0                  | 0                   | 0.00                   |
|           | Δε γνωστοποιείται | 0                   | 0                   | 0.00                    | 0                  | 0                   | 0.00                   |
|           | <b>Σύνολο</b>     | <b>2</b>            | <b>16</b>           | <b>12.50</b>            | <b>0</b>           | <b>0</b>            | <b>0.00</b>            |
| Χώρα      | Ελλάδα            | 2                   | 14                  | 14.29                   | 0                  | 0                   | 0.00                   |
|           | Κύπρος            | 0                   | 2                   | 0.00                    | 0                  | 0                   | 0.00                   |
|           | <b>Σύνολο</b>     | <b>2</b>            | <b>16</b>           | <b>12.50</b>            | <b>0</b>           | <b>0</b>            | <b>0.00</b>            |

### [Δείκτες ATHEX ESG C-S2, C-S3, C-G1]

| TRADE ESTATES                                 | 2023 |
|---|------|
| Ποσοστό γυναικών                              | 19%  |
| Ποσοστό γυναικών σε θέσεις manager/supervisor | 0%   |
| Ποσοστό γυναικών στο Διοικητικό Συμβούλιο     | 33%  |

### [GRI 406-1, Δείκτης ATHEX ESG A-G2]

Κατά το 2023, μέσω τις Γραμμής του Κώδικα Δεοντολογίας/Συστήματος Παροχής Ανώνυμης Πληροφόρησης (whistleblowing), δεν υπήρξε καμία καταγγελία για την TRADE ESTATES που να αφορά σε παραβίαση της επιχειρηματικής δεοντολογίας (συμπεριλαμβανομένων θεμάτων που αφορούν σε ανθρώπινα δικαιώματα) και κατ' επέκταση δεν υπήρχε και καμία σχετική χρηματική ζημία.

## 6. Καταπολέμηση της διαφθοράς και θέματα σχετικά με τη δωροδοκία

### Εταιρικές πολιτικές και δέουσα επιμέλεια

Σε ένα συνεχώς μεταβαλλόμενο κανονιστικό και επιχειρηματικό πλαίσιο (διεθνές, ευρωπαϊκό, εθνικό), η διασφάλιση της βιώσιμης εταιρικής διακυβέρνησης και η συνεχής προαγωγή της επιχειρηματικής ηθικής και της κανονιστικής συμμόρφωσης, αποτελούν κρίσιμο πυλώνα της λειτουργίας της TRADE ESTATES, καθώς αφορούν όλο το φάσμα των δραστηριοτήτων της.

### Διοίκηση και Επιτροπές

#### [GRI 2-9, GRI 2-10, GRI 2-11, GRI 2-12, GRI 2-13, GRI 2-20, Δείκτες ATHEX ESG C-G1, C-G2]

Το Διοικητικό Συμβούλιο της TRADE ESTATES αποτελείται από εννέα μέλη, τρία εκ των οποίων είναι ανεξάρτητα μη-εκτελεστικά (ποσοστό 33%) και τρία μη-εκτελεστικά (ποσοστό 33%). Το Δ.Σ. αποτελείται από 3 γυναίκες (ποσοστό 33%). Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται αναλυτικά ιδιότητα των μελών Δ.Σ., ο ρόλος τους στις Επιτροπές Δ.Σ., σε περίπτωση που υπάρχει, καθώς και το ονοματεπώνυμο των μελών.

| <b>Ιδιότητα μέλους<br/>Δ.Σ.</b>   | <b>Ρόλος στις<br/>Επιτροπές του<br/>Δ.Σ.</b>   | <b>Όνοματεπώνυμο</b>    |
|---|--|-------------------------|
| <b>Πρόεδρος<br/>Διοικητικού<br/>Συμβουλίου,<br/>Εκτελεστικό<br/>μέλος</b> | Μέλος Επενδυτικής<br>Επιτροπής   | Βασίλειος Φουρλής       |
| <b>Ανεξάρτητο μη<br/>Εκτελεστικό<br/>μέλος</b>                            | Ανεξάρτητος<br>Αντιπρόεδρος Δ.Σ.,<br>Πρόεδρος<br>Επιτροπής<br>Ανάδειξης<br>Υποψηφιοτήτων και<br>Αποδοχών | Χριστόδουλος<br>Αίσωπος |
| <b>Εκτελεστικό<br/>μέλος</b>  | Αντιπρόεδρος Δ.Σ.,<br>Μέλος Επενδυτικής<br>Επιτροπής   | Γεώργιος Αλεβίζος       |
| <b>Εκτελεστικό<br/>μέλος</b>  | Διευθύνων<br>Σύμβουλος,<br>Πρόεδρος<br>Επενδυτικής<br>Επιτροπής  | Δημήτριος<br>Παπούλης   |
| <b>Μη Εκτελεστικό μέλος</b>   | -  | Ευτύχιος Βασιλάκης      |
| <b>Μη Εκτελεστικό μέλος</b>   | -  | Δάφνη Φουρλή            |
| <b>Μη Εκτελεστικό μέλος</b>   | -  | Μαρία Γεώργαλου         |
| <b>Ανεξάρτητο μη<br/>Εκτελεστικό<br/>μέλος</b>                            | Πρόεδρος<br>Επιτροπής Ελέγχου,<br>Μέλος Επιτροπής<br>Υποψηφιοτήτων και<br>Αποδοχών                       | Αλέξιος Πιλάβιος        |

|  |  |                    |
|--|--|--------------------|
| <b>Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό μέλος</b> | Μέλος Επιτροπής Ελέγχου, Μέλος Επιτροπής Υποψηφιοτήτων και Αμοιβών | Αναστασία Μαρτσέκη |
|--|--|--------------------|

Το Διοικητικό Συμβούλιο (Δ.Σ.), τα ανεξάρτητα μέλη του, καθώς επίσης και τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου, έχουν εκλεγεί από την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων που συνήλθε την 4/10/2023. Η θητεία των μελών του Δ.Σ. σύμφωνα με το Καταστατικό, καθώς και των μελών της Επιτροπής Ελέγχου είναι πενταετής.

Πρόεδρος του Δ.Σ. είναι ο κ. Βασίλειος Φουρλής, εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. Αντιπρόεδρος Δ.Σ. και μη εκτελεστικό μέλος, έχει οριστεί ο κ. Χριστόδουλος Αίσωπος, ο οποίος αναπληρώνει τον Πρόεδρο στα εκτελεστικά του καθήκοντα.

Πραγματοποιούνται αξιολογήσεις του Δ.Σ. σε συλλογικό και ατομικό επίπεδο στις οποίες περιλαμβάνεται και αξιολόγηση σε θέματα επίβλεψης της διαχείρισης των επιδράσεων στην οικονομία, το περιβάλλον και τους ανθρώπους (Βιώσιμη Ανάπτυξη). Η συλλογική αξιολόγηση επαναλαμβάνεται σε ετήσια βάση και τα αποτελέσματα παρουσιάζονται στο Δ.Σ. από την Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών.

Αναλυτικότερες πληροφορίες για τη σύνθεση, τη δομή, τα προσόντα των μελών του Δ.Σ. και τη συμμετοχή τους σε άλλα Δ.Σ. καθώς και για θέματα σύγκρουσης συμφερόντων αναφορικά με τη λειτουργία του Δ.Σ., είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα [Διοικητικό Συμβούλιο – Trade Estates \(trade-estates.com\)](https://www.trade-estates.com).

Περισσότερες πληροφορίες είναι διαθέσιμες στη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης της Έκθεσης Διαχείρισης 2023.

### **Επιτροπές Διοικητικού Συμβουλίου**

Τη λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου υποστηρίζουν 3 Επιτροπές:

- Επιτροπή Ελέγχου
- Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών
- Επενδυτική Επιτροπή

Παράλληλα η Εταιρεία έχει συστήσει τις ακόλουθες επιτροπές και μονάδες για την υποστήριξη τόσο του Διοικητικού Συμβουλίου όσο και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου:

- Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου.
- Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης.

- Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων.
- Μονάδα Ασφάλειας Πληροφοριακών Συστημάτων.

Περισσότερες πληροφορίες είναι διαθέσιμες στην Έκθεση Διαχείρισης 2023.

**Κανονισμοί, Κώδικες, Πολιτικές και Διαδικασίες**  
**[GRI 2-9, GRI 2-10, GRI 2-15, GRI 2-17, GRI 2-19, GRI 2-20, GRI 2-23, GRI 2-24, GRI 2-25, GRI 2-26, Δείκτες ATHEX ESG C-G5, C-S8]**

Με στόχο την καταπολέμηση της διαφθοράς και δωροδοκίας και απάτης, η Εταιρεία έχει θεσπίσει και εφαρμόζει τα παρακάτω:

- Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.
- Κώδικα Δεοντολογίας όπου περιλαμβάνεται και η Γραμμή Κώδικα Δεοντολογίας/Σύστημα Παροχής Ανώνυμης Πληροφόρησης (whistleblowing).
- Κώδικας Δεοντολογίας Προμηθευτών.
- Πολιτική και Διαδικασία Πρόληψης, Εντοπισμού και Διαχείρισης Συγκρούσεων Συμφερόντων
- Πολιτική Καταλληλότητας
- Πολιτική και Έκθεση Αποδοχών
- Πολιτική Ίσων Ευκαιριών και Πολυμορφίας
- Κανονισμό Λειτουργίας.
- Κανονισμό Λειτουργίας Δ.Σ.
- Πολιτική πρόληψης και καταπολέμηση της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας.
- Διαδικασία δέουσας επιμέλειας συνεργατών
- Διαδικασία συμμόρφωσης σχετικά με τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.
- Διαδικασία Αξιολόγησης συστήματος εσωτερικού ελέγχου.
- Διαδικασία διαχείρισης περιστατικών απάτης, διαφθοράς ή δωροδοκίας και ενημέρωση της Ανώτατης Διοίκησης, της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου και της Διεύθυνσης Κανονιστικής Συμμόρφωσης.
- Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου
- Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης

Τα παραπάνω έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο και λαμβάνουν υπόψη την αρχή της προφύλαξης.

## **Αποτελέσματα των παραπάνω πολιτικών και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επίδοσης**

### **[GRI 2-16, GRI 2-17, GRI 205-3, GRI 206-1, Δείκτης ATHEX ESG A-G2]**

Σε εφαρμογή της διαδικασίας ενημέρωσης της Διοίκησης για την αντιμετώπιση περιστατικών παραβίασης της επιχειρηματικής δεοντολογίας που αφορούν σε θέμα απάτης ή διαφθοράς, κατά την περίοδο 1/1-31/12/2023, δεν εντοπίστηκαν σχετικά περιστατικά.

Αντίστοιχα, το 2023, δεν κοινοποιήθηκαν κρίσιμες ανησυχίες από τα ενδιαφερόμενα μέρη προς το Δ.Σ, ενώ δεν υπήρξε κανένα περιστατικό μη συμμόρφωσης με νόμους και κανονισμούς, από το οποίο να προέκυψε χρηματική ή άλλου είδους ζημία για την Εταιρεία.

Το 2023 δεν υπήρξαν για τη TRADE ESTATES, νομικές ενέργειες, εκκρεμείς ή περαιωθείσες, που να αφορούν συμπεριφορές αντίθετες προς τον ανταγωνισμό και παραβιάσεις της αντιμονοπωλιακής νομοθεσίας και στις οποίες να έχει χαρακτηριστεί ως συμμετέχουσα.

## **7. Ζητήματα εφοδιαστικής αλυσίδας**

### **Εταιρικές πολιτικές και δέουσα επιμέλεια**

#### **[GRI 2-6, GRI 2-23, GRI 2-24, Δείκτης ATHEX ESG C-S8]**

Η TRADE ESTATES μεριμνά για την ανάπτυξη μηχανισμών που σκοπό έχουν την έγκαιρη αναγνώριση και αντιμετώπιση καταστάσεων που ενδέχεται να επιδράσουν αρνητικά στην επιχειρησιακή συνέχεια των κρίσιμων λειτουργιών της.

Η TRADE ESTATES μεριμνά για τη συνεχή βελτίωση των σχέσεων της με τους προμηθευτές της (για υλικά, υπηρεσίες και πάγια) και επικοινωνεί τους όρους συνεργασίας και του βασικού πλαισίου αρχών και αξιών που πρέπει να διέπουν τη μεταξύ τους συνεργασία. Οι προτάσεις συνεργασίας και οι προσφορές που υποβάλλονται από συνεργάτες/προμηθευτές αξιολογούνται βάσει εγκεκριμένων (ποιοτικών και ποσοτικών) κριτηρίων, ώστε να διασφαλίζεται ότι οι επιλεγμένοι συνεργάτες/προμηθευτές, διαθέτουν την απαραίτητη τεχνογνωσία, καθώς και την ικανότητα εκτέλεσης των ανατιθέμενων υπηρεσιών, πάντα με ακεραιότητα, ποιότητα και αξιοπιστία. Η TRADE ESTATES, ακολουθεί τους παρακάτω Κώδικες και Πολιτικές όσον αφορά τους συνεργάτες/προμηθευτές της:

#### **Κώδικας Δεοντολογίας Προμηθευτών**

Στόχος είναι να λειτουργήσει ως μια δέσμη κατευθυντήριων οδηγιών που θα ορίζει τα βασικά πρότυπα της δεοντολογικής συμπεριφοράς, των αξιών και των αρχών της Βιώσιμης Ανάπτυξης, τα οποία η TRADE ESTATES αναμένει να υιοθετούνται από προμηθευτές/συνεργάτες της κατά τις συναλλαγές τους με την Εταιρεία. Ειδικότερα, ο Κώδικας Δεοντολογίας Προμηθευτών έχει στόχο να δώσει τις κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με την επιχειρηματική συμπεριφορά των Προμηθευτών της Εταιρείας. Στο πλαίσιο αυτό η Εταιρεία ζητά από τους προμηθευτές να αναγνωρίζουν και να συμμορφώνονται με τον εν λόγω Κώδικα.

## **Διαδικασία δέουσας επιμέλειας συνεργατών**

Η TRADE ESTATES, διαθέτει Διαδικασία Δέουσας Επιμέλειας Αποδοχής Προμηθευτών. Η διαδικασία περιγράφει την εφαρμογή της δέουσας επιμέλειας που πραγματοποιείται από την Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης για την αποδοχή των προμηθευτών της.

### **8. Αναφορά Ταξινόμιας**

**[Δείκτης ATHEX ESG A-S1]**

#### **Κανονισμός Ταξινόμιας της Ε.Ε.**

Ο Κανονισμός Ταξινόμιας της Ε.Ε. (Κανονισμός 2020/852) είναι ένα από τα εργαλεία που θεσπίστηκαν με βάση την Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία, η οποία στοχεύει στον μετασχηματισμό της Ευρώπης σε μια μοντέρνα, αποδοτική και ανταγωνιστική οικονομία με μηδενικές καθαρές εκπομπές διοξειδίου του άνθρακα μέχρι το 2050, με έναν δίκαιο τρόπο.

Ο Κανονισμός καθορίζει τα τεχνικά κριτήρια βάσει των οποίων μια επιλέξιμη οικονομική δραστηριότητα μπορεί να χαρακτηριστεί ως περιβαλλοντικά βιώσιμη (ευθυγραμμισμένη με την Ταξινόμια). Συνεπώς, δημιουργεί ένα κοινό σύστημα αναφοράς που μπορούν να χρησιμοποιούν οι επενδυτές όταν επιδιώκουν να επενδύσουν σε οικονομικές δραστηριότητες που έχουν σημαντικό θετικό αντίκτυπο στο κλίμα, το περιβάλλον και την κοινωνία.

Μια οικονομική δραστηριότητα χαρακτηρίζεται ως επιλέξιμη (eligible) για την Ταξινόμια εάν περιγράφεται σε κάποιον από τους Κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς 2021/2139, 2022/1214, 2023/2485 και 2023/2486, ανεξαρτήτως του εάν η εν λόγω οικονομική δραστηριότητα πληροί όλα τα τεχνικά κριτήρια ελέγχου που θεσπίζονται στους εν λόγω Κατ' εξουσιοδότηση κανονισμούς.

Για να χαρακτηριστεί μια οικονομική δραστηριότητα ως περιβαλλοντικά βιώσιμη, ή αλλιώς, ευθυγραμμισμένη (aligned) με την Ταξινόμια, θα πρέπει να πληροί όλες τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- Να συμβάλλει σημαντικά σε έναν ή περισσότερους από τους έξι (6) περιβαλλοντικούς στόχους του Κανονισμού, με τη συμμόρφωσή της με τα τεχνικά κριτήρια ελέγχου που καθορίζονται από την Επιτροπή.
- Να μην προκαλεί σημαντική βλάβη στους υπόλοιπους πέντε (5) περιβαλλοντικούς στόχους.
- Να συμμορφώνεται με τις ελάχιστες κοινωνικές διασφαλίσεις.

Οι έξι περιβαλλοντικοί στόχοι του Κανονισμού Ταξινόμιας της Ε.Ε. είναι οι εξής:

- Ο μετριασμός της κλιματικής αλλαγής (CCM)
- Η προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή (CCA)
- Η βιώσιμη χρήση και προστασία των υδάτινων και θαλάσσιων πόρων (WTR)
- Η μετάβαση σε μια κυκλική οικονομία (CE)
- Η πρόληψη και ο έλεγχος της ρύπανσης (PPC)
- Η προστασία και αποκατάσταση της βιοποικιλότητας και των οικοσυστημάτων (BIO)

Βάσει των Κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών 2021/2139 , 2022/1214 και 2023/2485 έχουν θεσπιστεί τεχνικά κριτήρια ελέγχου για τους έξι περιβαλλοντικούς στόχους, τον μετριασμό και την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή, αλλά και για τους τέσσερις επιπρόσθετους περιβαλλοντικούς στόχους, που εισήχθησαν από τον κατ' εξουσιοδότηση κανονισμό 2023/2486 της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

### **Απαιτήσεις δημοσιοποίησης του Κανονισμού Ταξινόμίας της Ε.Ε.**

Το άρθρο 8, παράγραφος 1, του Κανονισμού της Ταξινόμίας (2020/852/ΕΕ) προβλέπει ότι οι εταιρείες που υποχρεούνται να δημοσιεύουν μη χρηματοοικονομικές πληροφορίες (σύμφωνα με το άρθρο 19α και 29α της οδηγίας 2013/34/ΕΕ), θα πρέπει να δημοσιοποιούν στην μη χρηματοοικονομική ή στην ενοποιημένη μη χρηματοοικονομική κατάσταση, επιπλέον πληροφορίες για τον τρόπο και τον βαθμό στον οποίο οι δραστηριότητές τους συνδέονται με οικονομικές δραστηριότητες που χαρακτηρίζονται ως περιβαλλοντικά βιώσιμες.

Πιο συγκεκριμένα, για τις δημοσιοποιήσεις που θα πραγματοποιηθούν το έτος 2024 και αφορούν στο οικονομικό έτος 2023, οι μη-χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις θα πρέπει να γνωστοποιούν τους ακόλουθους βασικούς δείκτες επίδοσης:

- Το ποσοστό του Κύκλου Εργασιών («Turnover»), των Κεφαλαιουχικών Δαπανών («CapEx») και των Λειτουργικών Δαπανών («OpEx») που προέρχεται από προϊόντα ή υπηρεσίες που σχετίζονται με επιλέξιμες και μη επιλέξιμες για την Ταξινόμια οικονομικές δραστηριότητες για τους έξι περιβαλλοντικούς στόχους.
- Το ποσοστό του Κύκλου Εργασιών («Turnover»), των Κεφαλαιουχικών Δαπανών («CapEx») και των Λειτουργικών Δαπανών («OpEx») που προέρχεται από προϊόντα ή υπηρεσίες που σχετίζονται με επιλέξιμες για την Ταξινόμια, επιλέξιμες και ευθυγραμμισμένες με την Ταξινόμια και μη επιλέξιμες για την Ταξινόμια οικονομικές δραστηριότητες, για τους περιβαλλοντικούς στόχους του μετριασμού της κλιματικής αλλαγής και προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή.<sup>1</sup>

### **Έκθεση για την Ταξινόμια της Ε.Ε.**

Για τον καθορισμό των βασικών δεικτών επίδοσης της TRADE ESTATES , ακολουθήθηκε η παρακάτω μεθοδολογία:

- Προσδιορισμός των επιλέξιμων για την Ταξινόμια οικονομικών δραστηριοτήτων.
- Αξιολόγηση για τον προσδιορισμό ευθυγράμμισης των επιλέξιμων για την Ταξινόμια οικονομικών δραστηριοτήτων, βάσει των παρακάτω:
  - Ουσιαστική συμβολή στους περιβαλλοντικούς στόχους του μετριασμού της κλιματικής αλλαγής και προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή.
  - Μη-πρόκληση σημαντικής βλάβης (DNSH).

---

<sup>1</sup> Εξαιρούνται οι νέες οικονομικές δραστηριότητες που περιλαμβάνονται στον Κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό 2021/2485 και αφορούν τον περιβαλλοντικό στόχο του μετριασμού και της προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή και για τις οποίες τα ποσοστά που αναφέρουμε στην παρούσα παράγραφο θα δημοσιοποιηθούν το 2025 για το FY2024.

- Συμμόρφωση με τις ελάχιστες κοινωνικές διασφαλίσεις, σε επίπεδο εταιρείας.
- Υπολογισμός βασικών δεικτών επίδοσης.

Η μεθοδολογία που εφαρμόστηκε βασίστηκε στον Κανονισμό (2020/852), στους Κατ' εξουσιοδότηση κανονισμούς του καθώς και σε πρόσθετες οδηγίες που δημοσιεύτηκαν:

- Κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμοί 2021/2139, 2022/1214, 2022/1214, 2023/2485 και 2023/2486: Οι εν λόγω κανονισμοί καθιερώνουν τις επιλέξιμες δραστηριότητες και τα τεχνικά κριτήρια ελέγχου για τον προσδιορισμό των συνθηκών υπό τις οποίες μια οικονομική δραστηριότητα πληροί τις προϋποθέσεις ουσιαστικής συμβολής και μη πρόκλησης σημαντικής βλάβης και για τους έξι περιβαλλοντικούς στόχους.
- Κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμός 2021/2178 όπως τροποποιήθηκε από τον Κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό 2023/2486: Ο εν λόγω κανονισμός καθορίζει το περιεχόμενο και την παρουσίαση των πληροφοριών που πρέπει να γνωστοποιούνται, σχετικά με τις περιβαλλοντικά βιώσιμες οικονομικές δραστηριότητες.
- Τελική Έκθεση για τις Ελάχιστες Κοινωνικές Διασφαλίσεις (Final Report on Minimum Safeguards): Η εν λόγω έκθεση της Πλατφόρμας Βιώσιμων Χρηματοδοτήσεων (Platform on Sustainable Finance) δίνει κατευθύνσεις ως προς την εφαρμογή των ελάχιστων κοινωνικών διασφαλίσεων.

### **Αναγνώριση επιλέξιμων οικονομικών δραστηριοτήτων**

Η αξιολόγηση της επιλεξιμότητας, βασίστηκε στην περιγραφή των δραστηριοτήτων της TRADE ESTATES και στους κωδικούς NACE που σχετίζονται με τις δραστηριότητές της, συμπεριέλαβε όλες τις δραστηριότητες της εταιρείας που παράγουν έσοδα και αναφορικά με τις κεφαλαιουχικές δαπάνες (CapEx) ή τις λειτουργικές δαπάνες (OpEx), επικεντρώθηκε κυρίως σε δαπάνες που σχετίζονταν άμεσα με δραστηριότητες της εταιρείας που παράγουν έσοδα (ακόμα και μη επιλέξιμες) και όχι με δραστηριότητες που σχετίζονταν με την λειτουργία της εταιρείας (π.χ. δραστηριότητα ενοικίασης εταιρικών οχημάτων του προσωπικού). Η αναγνώριση των επιλέξιμων οικονομικών δραστηριοτήτων πραγματοποιήθηκε σε σχέση με τους έξι περιβαλλοντικούς στόχους.

Η TRADE ESTATES A.E.E.A.Π. αποτελεί μία από τις μεγαλύτερες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητα στην Ελλάδα, η οποία έχει αναπτύξει δραστηριότητες στην Ελλάδα, τη Βουλγαρία και την Κύπρο. Σκοπός της είναι η απόκτηση και ανάπτυξη εμπορικών πάρκων και κέντρων Logistics νέας γενιάς, ακολουθώντας την ισχυρότερη τάση στις νέες αναπτύξεις λιανικού εμπορίου παγκοσμίως, παρέχοντας στους καταναλωτές εύκολη, ασφαλή και άμεση πρόσβαση σε αγορές και υπηρεσίες.

Οι οικονομικές δραστηριότητες της TRADE ESTATES για το οικονομικό έτος 2023, οι οποίες αναγνωρίστηκαν ως επιλέξιμες, είναι οι ακόλουθες:

| Οικονομική Δραστηριότητα  | Κωδικός                | Κωδικός NACE  | Περιγραφή   |
|---|------------------------|---|---|
| <b>Μεταφορά και Διανομή Ηλεκτρικής Ενέργειας</b>  | CCM 4.9 (Ε)<br>CCA 4.9 | D35.12 και<br>D35.13                                    | Κατασκευή και λειτουργία σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.<br>Η TRADE ESTATES λειτουργεί σταθμούς φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων για τους πελάτες της στο ακόλουθο περιουσιακό στοιχείο: <ul style="list-style-type: none"> <li>Στο Εμπορικό Πάρκο της TRADE ESTATES στα Ιωάννινα και στην οδό Πειραιώς στην Αθήνα.</li> </ul> Αυτή η δραστηριότητα αποφέρει έσοδα.   |
| <b>Εγκατάσταση, συντήρηση και επισκευή οργάνων και συσκευών μέτρησης, ρύθμισης και ελέγχου της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων</b> | CCM 7.5 (Ε)<br>CCA 7.5 | F42, F43, M71,<br>Και C16, C17, C22, C23, C25, C27, C28 | Εγκατάσταση, συντήρηση και επισκευή οργάνων και συσκευών μέτρησης, ρύθμισης και ελέγχου της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων.<br>Η TRADE ESTATES εγκατέστησε έξυπνους μετρητές ενέργειας στο ακόλουθο περιουσιακό στοιχείο: <ul style="list-style-type: none"> <li>Στο Εμπορικό Πάρκο της TRADE ESTATES στην Οδό Πειραιώς στην Αθήνα.</li> </ul> Αυτή η δραστηριότητα δεν αποφέρει έσοδα. Η εταιρεία είχε δαπάνες συντήρησης που σχετίζονται με την επιλέξιμη για την Ταξινόμια οικονομική δραστηριότητα (OpEx).  |
| <b>Απόκτηση και ιδιοκτησία κτιρίων</b>  | CCM 7.7<br>CCA 7.7     | L68   | Αγορά ακινήτων και άσκηση της ιδιοκτησίας των ακινήτων αυτών.<br>Η TRADE ESTATES κατέχει και ασκεί την ιδιοκτησία των ακόλουθων περιουσιακών στοιχείων: <ul style="list-style-type: none"> <li>Του Florida 1 Εμπορικού Πάρκου και του Εμπορικού Πάρκου της TRADE ESTATES στην Θεσσαλονίκη.</li> <li>Του Εμπορικού Πάρκου της TRADE ESTATES στα Ιωάννινα, την Λάρισα, τον Πειραιά και το Χαλάνδρι.</li> <li>Του Εμπορικού Συγκροτήματος της TRADE ESTATES στο Ρέντη.</li> <li>Του Έξυπνου Πάρκου (Smart Park) της TRADE ESTATES στα Σπάτα.</li> <li>Του Εμπορικού Πάρκου της TRADE ESTATES στην Λευκωσία στην Κύπρο.</li> <li>Του Εμπορικού Πάρκου της TRADE ESTATES στη Σόφια στην Βουλγαρία.</li> <li>Του Κέντρου Logistics της TRADE ESTATES στο Σχηματάρι και τα Οινόφυτα.</li> <li>Των 2 Εμπορικών Πάρκων της TRADE ESTATES στην Πάτρα και το Ηράκλειο Κρήτης, που βρίσκονται υπό κατασκευή.</li> </ul> Αυτή η δραστηριότητα αποφέρει έσοδα. Για το FY2023 έσοδα παρήγαγαν τα εν λειτουργία περιουσιακά στοιχεία, |

|                               |         |                   |  |
|-------------------------------|---------|-------------------|--|
|                               |         |                   | ενώ για τα υπό κατασκευή περιουσιακά στοιχεία καταγράφηκαν μόνο δαπάνες CapEx c/OpEx.  |
| <b>Κατασκευή Νέων Κτιρίων</b> | CCM 3.1 | F41.1, F41.2, F43 | <p>Ανάπτυξη κατασκευαστικών έργων για κτίρια κατοικιών και μη, με τη συγκέντρωση οικονομικών, τεχνικών και υλικών μέσων για την υλοποίηση των κατασκευαστικών έργων με σκοπό τη μεταγενέστερη πώληση, καθώς και κατασκευή ολόκληρων κτιρίων κατοικιών ή μη, για ίδιο λογαριασμό προς πώληση ή έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης.</p> <p>Η TRADE ESTATES κατασκευάζει νέα κτίρια στα ακόλουθα περιουσιακά στοιχεία:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Στο Εμπορικό Πάρκο της της TRADE ESTATES στην Πάτρα.</li> <li>• Στο Εμπορικό Πάρκο της της TRADE ESTATES στο Ηράκλειο Κρήτης.</li> </ul> <p>Αυτή η δραστηριότητα δεν αποφέρει έσοδα. Η εταιρεία είχε δαπάνες που σχετίζονται με την επιλέξιμη για την Ταξινόμια οικονομική δραστηριότητα (κατηγορία CapEx c/OpEx).</p> |

Ευνοϊκή Δραστηριότητα: (E)

Δραστηριότητα Μετάβασης: (M)

## Αξιολόγηση ευθυγράμμισης

Η TRADE ESTATES προχώρησε στην αξιολόγηση της ευθυγράμμισης των επιλέξιμων οικονομικών της δραστηριοτήτων και των περιουσιακών της στοιχείων, σε σχέση με τα τεχνικά κριτήρια ελέγχου που αφορούν στη σημαντική συμβολή στους περιβαλλοντικούς στόχους του μετριασμού και της προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, στη μη πρόκληση σημαντικής βλάβης στους υπόλοιπους πέντε στόχους, καθώς και στην τήρηση των ελαχίστων κοινωνικών διασφαλίσεων. Στόχος της αξιολόγησης ήταν η αναγνώριση του βαθμού ευθυγράμμισης των επιλέξιμων οικονομικών δραστηριοτήτων της εταιρείας με τα κριτήρια και τις απαιτήσεις του Κανονισμού Ταξινόμιας καθώς και ο εντοπισμός τυχόν αποκλίσεων, ώστε η εταιρεία να καταρτίσει συγκεκριμένο πλάνο ενεργειών για την επίτευξη της ευθυγράμμισης με τον Κανονισμό της Ταξινόμιας, των επιλέξιμων οικονομικών της δραστηριοτήτων, τα επόμενα έτη.

### Σημαντική συμβολή

Πραγματοποιήθηκε αξιολόγηση κάθε περιουσιακού στοιχείου των επιλέξιμων οικονομικών δραστηριοτήτων με βάση τα αντίστοιχα τεχνικά κριτήρια για την ουσιαστική συμβολή που σχετίζεται με τους περιβαλλοντικούς στόχους του μετριασμού της κλιματικής αλλαγής και της προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, στους οποίους οι δραστηριότητες ήταν επιλέξιμες να συνεισφέρουν ουσιαστικά. Πραγματοποιήθηκε επίσης προσδιορισμός για το εάν πρόκειται για ευνοϊκή ή μεταβατική οικονομική δραστηριότητα.

## Μετριασμός της Κλιματικής Αλλαγής

- **4.9 Μεταφορά και διανομή ηλεκτρικής ενέργειας**

Η δραστηριότητα είναι εξ ορισμού ευθυγραμμισμένη με τα κριτήρια Ουσιαστικής Συμβολής, καθώς η δραστηριότητα είναι η κατασκευή και λειτουργία σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων (EV).

- **7.5 Εγκατάσταση, συντήρηση και επισκευή οργάνων και συσκευών μέτρησης, ρύθμισης και ελέγχου ενεργειακής απόδοσης κτιρίων**

Η δραστηριότητα είναι εξ ορισμού ευθυγραμμισμένη με τα κριτήρια Ουσιαστικής Συμβολής αφού η δραστηριότητα είναι η εγκατάσταση έξυπνων μετρητών ηλεκτρικής ενέργειας.

- **7.7 Απόκτηση και ιδιοκτησία κτιρίων**

Η δραστηριότητα έχει αξιολογηθεί με βάση τα κριτήρια Ουσιαστικής Συμβολής που σχετίζονται με την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων και την παρακολούθηση και αξιολόγηση της ενεργειακής τους απόδοσης. Η δραστηριότητα θεωρήθηκε μη ευθυγραμμισμένη.

## Προσαρμογή στην Κλιματική Αλλαγή

Όλες οι δραστηριότητες (**4.9**, **7.5**, και **7.7**) που ήταν επίσης επιλέξιμες για τον περιβαλλοντικό στόχο προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή, έχουν ελεγχθεί με βάση τα κριτήρια Ουσιαστικής Συμβολής, του περιβαλλοντικού στόχου της προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή (CCA), τα οποία απαιτούν τη διενέργεια αξιολόγησης των φυσικών κλιματικών κινδύνων και την εφαρμογή λύσεων προσαρμογής. Η αξιολόγηση της ευθυγράμμισης καθόρισε τον τελικό κατάλογο των επιλέξιμων δραστηριοτήτων στον περιβαλλοντικό στόχο CCA, όπως αυτές αποτυπώνονται στους πίνακες των βασικών δεικτών απόδοσης (Turnover, CapEx, OpEx), καθώς καμία από τις προσδιοριζόμενες δραστηριότητες δεν ήταν επίσης και ευνοϊκή. Για τις ευνοϊκές δραστηριότητες, η επιλεξιμότητά τους βασίζεται στην περιγραφή της δραστηριότητας, ανεξάρτητα από το εάν η δραστηριότητα πληροί τα τεχνικά κριτήρια της ουσιαστικής συμβολής. Για τις δραστηριότητες που δεν είναι ευνοϊκές, η επιλεξιμότητά τους δεν βασίζεται αποκλειστικά στην περιγραφή τους, αλλά θα πρέπει επίσης να πληρούν τα κριτήρια που σχετίζονται με την ουσιαστική συμβολή τους στον στόχο CCA τα οποία τα οποία απαιτούν τη διενέργεια αξιολόγησης των φυσικών κλιματικών κινδύνων και τον καθορισμό πλάνου λύσεων προσαρμογής. Δεν έχει διεξαχθεί σχετική αξιολόγηση για τα σχετικά περιουσιακά στοιχεία και ως εκ τούτου, θεωρήθηκαν ως μη ευθυγραμμισμένες και τελικά μη-επιλέξιμες σε σχέση με τον CCA περιβαλλοντικό στόχο.

### Μη Πρόκληση Σημαντικής Βλάβης

Δεδομένου ότι, όπως αναφέρθηκε στο προηγούμενο βήμα, οι δραστηριότητες δεν είναι τελικά επιλέξιμες για τον περιβαλλοντικό στόχο CCA, πραγματοποιήθηκε επίσης αξιολόγηση κάθε περιουσιακού στοιχείου, κάθε επιλέξιμης οικονομικής δραστηριότητας, με βάση τα κριτήρια τεχνικού ελέγχου Μη Πρόκλησης Σημαντικής Βλάβης, μόνο για τον περιβαλλοντικό στόχο CCM.

Σε όλες τις δραστηριότητες, ένα κοινό κριτήριο Μη Πρόκλησης Σημαντικής Βλάβης για τον CCM, σχετίζεται με το κατά πόσο έχει πραγματοποιηθεί αξιολόγηση της επίδρασης των φυσικών κλιματικών

κινδύνων, που σχετίζονται με την κάθε δραστηριότητα. Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, για κανένα από τα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας δεν έχει πραγματοποιηθεί η συγκεκριμένη αξιολόγηση.

Τα υπόλοιπα κριτήρια της δραστηριότητας **4.9**, δεν ήταν δυνατόν να ελεγχθούν.

Για τις υπόλοιπες δραστηριότητες (**7.5** και **7.7**), δεν υπήρχαν επιπλέον κριτήρια Μη Πρόκλησης Σημαντικής Βλάβης.

#### Ελάχιστες κοινωνικές διασφαλίσεις

Πραγματοποιήθηκε αξιολόγηση της TRADE ESTATES ως προς τις απαιτήσεις των ελάχιστων κοινωνικών διασφαλίσεων, οι οποίες έχουν καθοριστεί σύμφωνα με το άρθρο 18 του Κανονισμού 2020/852 της ΕΕ. Οι ελάχιστες κοινωνικές διασφαλίσεις προκύπτουν από ένα σύνολο καθορισμένων κατευθυντήριων γραμμών του ΟΗΕ, της ΕΕ και άλλων διεθνών οργανισμών, εν προκειμένω:

- Κατευθυντήριες γραμμές του ΟΟΣΑ για τις πολυεθνικές εταιρείες (OECD Guidelines for Multinational Enterprises).
- Κατευθυντήριες αρχές των Ηνωμένων Εθνών για τις επιχειρήσεις και τα ανθρώπινα δικαιώματα (UN Guiding Principles on Business and Human Rights).
- Διακήρυξη του Διεθνούς Οργανισμού Εργασίας για τις θεμελιώδεις αρχές και τα δικαιώματα στην εργασία (Declaration of the International Labor Organization on Fundamental Principles and Rights at Work) που προσδιορίζει τις αρχές και τα δικαιώματα που ορίζονται στις οκτώ θεμελιώδεις συμβάσεις.
- Διεθνής Χάρτα Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων (International Bill of Human Rights).

Σύμφωνα με την Τελική Έκθεση για τις Ελάχιστες Διασφαλίσεις της Πλατφόρμας Βιώσιμων Χρηματοδοτήσεων, οι ελάχιστες κοινωνικές διασφαλίσεις, αφορούν στους εξής τομείς:

- Ανθρώπινα δικαιώματα, συμπεριλαμβανομένων των εργασιακών δικαιωμάτων.
- Δωροδοκία/Διαφθορά.
- Φορολογία.
- Δίκαιος ανταγωνισμός.

Η TRATE ESTATES έχει υιοθετήσει σχετικές πολιτικές και διαδικασίες και είναι σε συμμόρφωση με το ισχύον νομικό πλαίσιο.

#### **Ανθρώπινα δικαιώματα**

Η Εταιρεία ακολουθεί Πολιτική Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, η οποία έχει ισχύ σε όλες τις χώρες όπου δραστηριοποιείται επιδεικνύοντας την προτεραιότητα στη διασφάλιση δίκαιης μεταχείρισης των πελατών, των εργαζομένων, των μετόχων και της κοινωνίας. Ο Κώδικας Δεοντολογίας της Εταιρείας διασφαλίζει τις θεμελιώδεις αρχές των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων. Αναλυτικότερες πληροφορίες στο κεφάλαιο «5. Σεβασμός των δικαιωμάτων του ανθρώπου» της παρούσας Έκθεσης.

Ο κύριος στόχος είναι η διενέργεια ελέγχου δέουσας επιμέλειας για τα ανθρώπινα δικαιώματα σε όλη την

αλυσίδα αξίας του.

### **Δωροδοκία/Διαφθορά**

Για την καταπολέμηση της διαφθοράς, της δωροδοκίας και της απάτης, η Εταιρεία έχει θεσπίσει σχετικές πολιτικές και διαδικασίες. Αναλυτικότερες πληροφορίες στο κεφάλαιο «6. Καταπολέμηση της διαφθοράς και ζητήματα που σχετίζονται με τη δωροδοκία» της παρούσας Έκθεσης.

### **Φορολογία**

Σε σχέση με τα φορολογικά θέματα, η Εταιρεία διασφαλίζει τη συμμόρφωση με την λογιστική και φορολογική νομοθεσία, τις κανονιστικές και άλλες ρυθμιστικές εκτιμήσεις που την αφορούν. Η συμμόρφωση με τη φορολογική νομοθεσία διασφαλίζεται επίσης μέσω της έκδοσης "Ετήσιου Φορολογικού Πιστοποιητικού".

### **Δίκαιος ανταγωνισμός**

Αποτελεί πολιτική της Εταιρείας να επιχειρεί με σθένος και συναίσθηση του δικαίου, να ασκεί ανεξάρτητη εμπορική κρίση κατά τη διεξαγωγή των εργασιών του και να συμμορφώνεται πιστά με τους νόμους που διέπουν τις πρακτικές του εμπορίου και του ανταγωνισμού. Η TRADE ESTATES συμμορφώνεται πλήρως με την εθνική και την ευρωπαϊκή νομοθεσία σχετικά με τον ανταγωνισμό και διασφαλίζει ότι οι δραστηριότητές του συνάδουν με τους αντίστοιχους νόμους και κανονισμούς.

### **Υπολογισμός βασικών δεικτών επίδοσης (ΒΔΕ)**

#### **Βασικός δείκτης επιδόσεων που σχετίζεται με τον κύκλο εργασιών (ΒΔΕ κύκλου εργασιών)**

Το ποσοστό του κύκλου εργασιών που αναφέρεται στο άρθρο 8 παράγραφος 2 στοιχείο α) του κανονισμού (ΕΕ) 2020/852 υπολογίζεται ως το μέρος του καθαρού κύκλου εργασιών που προέρχεται από προϊόντα ή υπηρεσίες, συμπεριλαμβανομένων άυλων στοιχείων, που συνδέονται με οικονομικές δραστηριότητες που είναι ευθυγραμμισμένες με την ταξινόμια της Ε.Ε. (αριθμητής), διά του καθαρού ύψους κύκλου εργασιών (παρονομαστής), όπως ορίζεται στο άρθρο 2 σημείο 5 της οδηγίας 2013/34/ΕΕ. Ο κύκλος εργασιών καλύπτει τα έσοδα που αναγνωρίζονται σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 1 παράγραφος 82 στοιχείο α), όπως εγκρίθηκε με τον κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 1126/2008 της Επιτροπής<sup>2</sup>.

Ο ΒΔΕ που αναφέρεται στο πρώτο εδάφιο εξαιρεί από τον αριθμητή του το μέρος του καθαρού κύκλου εργασιών που προέρχεται από προϊόντα και υπηρεσίες που συνδέονται με οικονομικές δραστηριότητες οι οποίες έχουν προσαρμοστεί στην κλιματική αλλαγή σύμφωνα με το άρθρο 11 παράγραφος 1 στοιχείο α) του κανονισμού (ΕΕ) 2020/852 και σύμφωνα με το παράρτημα ΙΙ του Κατ' εξουσιοδότηση κανονισμού (ΕΕ) 2021/2139 εκτός εάν οι εν λόγω δραστηριότητες:

---

<sup>2</sup> Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 1126/2008 της Επιτροπής, της 3ης Νοεμβρίου 2008, για την υιοθέτηση ορισμένων διεθνών λογιστικών προτύπων σύμφωνα με τον κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου (ΕΕ L 320 της 29.11.2008, σ. 1).

α) μπορούν να χαρακτηριστούν ευνοϊκές δραστηριότητες σύμφωνα με το άρθρο 11 παράγραφος 1 στοιχείο β) του κανονισμού 2020/852 ή

β) είναι οι ίδιες επιλέξιμες και ευθυγραμμισμένες με την ταξινόμια.

Για να αποφευχθεί η διπλή καταμέτρηση στην κατανομή στον αριθμητή του κύκλου εργασιών μεταξύ οικονομικών δραστηριοτήτων, τα αριθμητικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν εξάλειψαν τις ενδο-ομιλικές συναλλαγές.

### **Βασικός δείκτης επιδόσεων που σχετίζεται με τις κεφαλαιουχικές δαπάνες (ΒΔΕ CaPex)**

Το ποσοστό των κεφαλαιουχικών δαπανών που αναφέρεται στο άρθρο 8 παράγραφος 2 στοιχείο β) του κανονισμού (ΕΕ) 2020/852 υπολογίζεται ως ο αριθμητής διαιρούμενος διά του παρονομαστή όπως ορίζεται στα σημεία 1.1.2.1 και 1.1.2.2 του Παραρτήματος Ι του Κανονισμού (ΕΕ) 2021/2178, όπως τροποποιήθηκε.

### **Παρονομαστής**

Ο παρονομαστής καλύπτει τις προσθήκες σε ενσώματα και άυλα στοιχεία ενεργητικού κατά τη διάρκεια του οικονομικού έτους που εξετάζεται προ αποσβέσεων και τυχόν επανεπιμετρήσεων, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από αναπροσαρμογές και απομειώσεις, για το σχετικό οικονομικό έτος και εξαιρουμένων των μεταβολών της εύλογης αξίας. Ο παρονομαστής καλύπτει επίσης προσθήκες σε ενσώματα και άυλα στοιχεία ενεργητικού που προέρχονται από συνενώσεις επιχειρήσεων

Για τις μη χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις που εφαρμόζουν τα διεθνή πρότυπα χρηματοοικονομικής αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως εγκρίθηκαν με τον κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 1126/2008, οι κεφαλαιουχικές δαπάνες καλύπτουν δαπάνες που λογιστικοποιούνται με βάση:

α) το ΔΛΠ 16 Ενσώματα πάγια, παράγραφος 73 στοιχείο ε) σημεία i) και iii)·

β) το ΔΛΠ 38 Άυλα περιουσιακά στοιχεία, παράγραφος 118 στοιχείο ε) σημείο i)·

γ) το ΔΛΠ 40 Επενδύσεις σε ακίνητα, παράγραφος 76 στοιχεία α) και β) (για τη μέθοδο της εύλογης αξίας)·

δ) το ΔΛΠ 40 Επενδύσεις σε ακίνητα, παράγραφος 79 στοιχείο δ) σημεία i) και ii) (για τη μέθοδο κόστους)·

ε) το ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις, παράγραφος 53 στοιχείο η).

### **Αριθμητής**

Ο αριθμητής ισούται με το μέρος των κεφαλαιουχικών δαπανών που περιλαμβάνεται στον παρονομαστή και είναι οποιοδήποτε από τα ακόλουθα:

α) σχετικό με στοιχεία ενεργητικού ή διαδικασίες που συνδέονται με ευθυγραμμισμένες με την ταξινόμια της Ε.Ε. οικονομικές δραστηριότητες

β) μέρος σχεδίου με στόχο να επεκταθούν οι ευθυγραμμισμένες με την ταξινόμια οικονομικές δραστηριότητες ή να καταστεί δυνατή η ευθυγράμμιση επιλέξιμων για την ταξινόμια οικονομικών δραστηριοτήτων («σχέδιο κεφαλαιουχικών δαπανών») βάσει των προϋποθέσεων που καθορίζονται στο δεύτερο εδάφιο του παρόντος σημείου

γ) σχετικό με την αγορά προϊόντων από ευθυγραμμισμένες με την ταξινόμια της Ε.Ε. οικονομικές δραστηριότητες και επιμέρους μέτρα που επιτρέπουν στις στοχευμένες δραστηριότητες να καταστούν χαμηλών ανθρακούχων εκπομπών ή να οδηγήσουν σε μειώσεις των εκπομπών αερίων θερμοκηπίου, ιδίως τις δραστηριότητες που παρατίθενται στα σημεία 7.3 έως 7.6 του παραρτήματος I της κατ' εξουσιοδότηση πράξης για το κλίμα, καθώς και άλλες οικονομικές δραστηριότητες οι οποίες περιλαμβάνονται στις Κατ' εξουσιοδότηση πράξεις που έχουν εκδοθεί δυνάμει του άρθρου 10 παράγραφος 3, του άρθρου 11 παράγραφος 3, του άρθρου 12 παράγραφος 2, του άρθρου 13 παράγραφος 2, του άρθρου 14 παράγραφος 2 και του άρθρου 15 παράγραφος 2 του κανονισμού (ΕΕ) 2020/852 και υπό την προϋπόθεση ότι τα μέτρα αυτά εφαρμόζονται και τίθενται σε λειτουργία εντός 18 μηνών.

Ο αριθμητής περιλαμβάνει το μέρος των κεφαλαιουχικών δαπανών (CapEx) που αναφέρεται στην πρώτη παράγραφο του παρόντος σημείου, το οποίο συμβάλλει ουσιαστικά σε οποιονδήποτε από τους περιβαλλοντικούς στόχους. Ο αριθμητής περιλαμβάνει ανάλυση του μέρους των κεφαλαιουχικών δαπανών που διατίθεται για την ουσιαστική συμβολή σε κάθε περιβαλλοντικό στόχο.

Για να αποφευχθεί η διπλή καταμέτρηση στην κατανομή στον αριθμητή των κεφαλαιουχικών δαπανών (CapEx) των οικονομικών δραστηριοτήτων, δεν περιλαμβάνονται ενδο-ομιλικές συναλλαγές.

### **Βασικός δείκτης επιδόσεων που σχετίζεται με τις λειτουργικές δαπάνες (ΒΔΕ OpEx)**

Το ποσοστό των λειτουργικών δαπανών που αναφέρεται στο άρθρο 8 παράγραφος 2 στοιχείο β) του κανονισμού (ΕΕ) 2020/852 υπολογίζεται ως ο αριθμητής διαιρούμενος διά του παρονομαστή όπως ορίζεται στα σημεία 1.1.3.1 και 1.1.3.2 του Παραρτήματος I του Κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2021/2178, όπως τροποποιήθηκε.

### **Παρονομαστής**

Ο παρονομαστής καλύπτει τις άμεσες μη κεφαλαιοποιημένες δαπάνες που σχετίζονται με μέτρα ανακαίνισης κτιρίων, τη βραχυπρόθεσμη μίσθωση, τη συντήρηση και την επισκευή, καθώς και οποιεσδήποτε άλλες άμεσες δαπάνες που σχετίζονται με την καθημερινή συντήρηση περιουσιακών στοιχείων ενσώματων παγίων από την επιχείρηση ή τρίτο στον οποίο ανατίθενται οι δραστηριότητες οι οποίες είναι απαραίτητες για τη διασφάλιση της συνεχούς και αποτελεσματικής λειτουργίας αυτών των στοιχείων ενεργητικού.

## **Αριθμητής**

Ο αριθμητής ισούται με το μέρος των λειτουργικών δαπανών που περιλαμβάνεται στον παρονομαστή και είναι οποιοδήποτε από τα ακόλουθα:

α) σχετικό με στοιχεία ενεργητικού ή διαδικασίες που συνδέονται με ευθυγραμμισμένες με την ταξινόμια της Ε.Ε. οικονομικές δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένης της κατάρτισης και άλλων αναγκών προσαρμογής των ανθρώπινων πόρων, και άμεσες μη κεφαλαιοποιημένες δαπάνες που αντιπροσωπεύουν έρευνα και ανάπτυξη·

β) σχετικό με την αγορά προϊόντων από ευθυγραμμισμένες με την ταξινόμια της Ε.Ε. οικονομικές δραστηριότητες και με επιμέρους μέτρα που επιτρέπουν στις στοχευμένες δραστηριότητες να καταστούν χαμηλών ανθρακούχων εκπομπών ή να οδηγήσουν σε μειώσεις των εκπομπών αερίων θερμοκηπίου, καθώς και με επιμέρους μέτρα ανακαίνισης κτιρίων όπως προσδιορίζονται στις Κατ' εξουσιοδότηση πράξεις που έχουν εκδοθεί δυνάμει του άρθρου 10 παράγραφος 3, του άρθρου 11 παράγραφος 3, του άρθρου 12 παράγραφος 2, του άρθρου 13 παράγραφος 2, του άρθρου 14 παράγραφος 2 ή του άρθρου 15 παράγραφος 2 του κανονισμού (ΕΕ) 2020/852 και υπό την προϋπόθεση ότι τα μέτρα αυτά εφαρμόζονται και τίθενται σε λειτουργία εντός 18 μηνών.

Όταν οι λειτουργικές δαπάνες δεν είναι σημαντικές για το επιχειρηματικό μοντέλο των μη χρηματοπιστωτικών επιχειρήσεων, οι εν λόγω επιχειρήσεις:

α) εξαιρούνται από τον υπολογισμό του αριθμητή του ΒΔΕ λειτουργικών δαπανών σύμφωνα με το σημείο 1.1.3.2 του Παραρτήματος Ι του Κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2021/2178 και γνωστοποιούν ότι ο αριθμητής ισούται με μηδέν·

β) δημοσιοποιούν τη συνολική αξία του παρονομαστή λειτουργικών δαπανών που υπολογίζεται ως άνωθι.

γ) επεξηγούν την απουσία σημαντικότητας των επιχειρησιακών δαπανών στο επιχειρηματικό τους μοντέλο.

Ο αριθμητής περιλαμβάνει το τμήμα των λειτουργικών εξόδων (OpEx) που αναφέρεται στην πρώτη παράγραφο του παρόντος σημείου το οποίο συμβάλλει ουσιαστικά σε οποιονδήποτε από τους περιβαλλοντικούς στόχους. Ο αριθμητής παρέχει ανάλυση του μέρους των λειτουργικών εξόδων που διατίθεται για την ουσιαστική συμβολή σε κάθε περιβαλλοντικό στόχο.

Για να αποφευχθεί η διπλή καταμέτρηση στην κατανομή στον αριθμητή των λειτουργικών εξόδων (OpEx) των οικονομικών δραστηριοτήτων, δεν περιλαμβάνονται ενδο-ομιλικές συναλλαγές.

### Βασικοί Δείκτες Επίδοσης 2023

Στους παρακάτω πίνακες παρουσιάζονται τα ποσοστά του κύκλου εργασιών, των κεφαλαιουχικών δαπανών (CapEx) και των λειτουργικών εξόδων (OpEx) που συνδέονται με ευθυγραμμισμένες, μη-ευθυγραμμισμένες και μη-επιλέξιμες με τον Κανονισμό Ταξινόμιας, οικονομικές δραστηριότητες για το οικονομικό έτος 2023, σύμφωνα με τα αποτελέσματα της αξιολόγησης των οικονομικών δραστηριοτήτων της TRADE ESTATES.

Το ποσοστό των 3 βασικών δεικτών επίδοσης για το οικονομικό έτος 2023, απεικονίζεται στον παρακάτω πίνακα.

| <b>ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΕΤΟΣ<br/>2023</b>               | <b>Σύνολο<br/>(mEUR)</b> | <b>Επιλέξιμες (μη<br/>ευθυγραμμισμένες)<br/>οικονομικές<br/>δραστηριότητες<br/>%</b> | <b>Ευθυγραμμισμένες<br/>οικονομικές<br/>δραστηριότητες<br/>%</b> | <b>Μη επιλέξιμες<br/>οικονομικές<br/>δραστηριότητες<br/>%</b> |
|---|--------------------------|--|--|---|
| <b>Κύκλος Εργασιών</b>                        | 26.70                    | 89.8%  | 0%   | 10.2%   |
| <b>Κεφαλαιουχικές<br/>Δαπάνες<br/>(CapEx)</b> | 24.85                    | 50.0%  | 0%   | 50%   |
| <b>Λειτουργικές<br/>Δαπάνες<br/>(OpEx)</b>    | 2.50                     | 75.2%  | 0%   | 24.8%   |

| Οικονομικό Έτος  | 2023         |                 |   | Κριτήρια σημαντικής συμβολής     |                                  |               |                   |              | Κριτήρια DNSH (Μη Πρόκλησης Σημαντικής Βλάβης) |                                  |                                  |               |                   | Ποσοστό του κύκλου εργασιών ευθυγραμμισμένο (Α.1) με ή επιλέξιμο (Α.2) για την ταξινόμηση της ΕΕ για το οικονομικό έτος 2022 | Κατηγορία- (ευνοϊκή ή δραστηριότητα) | Κατηγορία- (δραστηριότητα μετάβασης) |         |                                  |
|--|--------------|-----------------|---|----------------------------------|----------------------------------|---------------|-------------------|--------------|--|----------------------------------|----------------------------------|---------------|-------------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|---------|----------------------------------|
|  | Κωδικός      | Κύκλος Εργασιών | Ποσοστό του κύκλου εργασιών για το οικονομικό έτος 2023 | Μετρισμός της Κλιματικής Αλλαγής | Προσαρμογή στην Κλιματική Αλλαγή | Υδατικο Πόροι | Κυκλική Οικονομία | Ρύπανση      | Βιοποικιλότητα και Οικοσυστήματα               | Μετρισμός της Κλιματικής Αλλαγής | Προσαρμογή στην Κλιματική Αλλαγή | Υδατικο Πόροι | Κυκλική Οικονομία |  |                                      |                                      | Ρύπανση | Βιοποικιλότητα και Οικοσυστήματα |
| Οικονομικές Δραστηριότητες   | €m           | %               | N, O, M/ E-Π  | N, O, M/ E-Π                     | N, O, M/ E-Π                     | N, O, M/ E-Π  | N, O, M/ E-Π      | N, O, M/ E-Π | N / O  | N / O                            | N / O                            | N / O         | N / O             | N / O  | N / O                                | %                                    | E       | M                                |
| <b>A. ΕΠΙΛΕΞΙΜΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΤΑΞΙΝΟΜΙΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ</b>  |              |                 |   |                                  |                                  |               |                   |              |  |                                  |                                  |               |                   |  |                                      |                                      |         |                                  |
| <b>A.1 Περιβαλλοντικά βιώσιμες δραστηριότητες (ευθυγραμμισμένες με την Ταξινόμηση της Ε.Ε)</b>                               |              |                 |   |                                  |                                  |               |                   |              |  |                                  |                                  |               |                   |  |                                      |                                      |         |                                  |
| Κύκλος εργασιών περιβαλλοντικά βιώσιμων δραστηριοτήτων (ευθυγραμμισμένες με την ταξινόμηση (Α.1))                            | 0            | 0%              | 0%  | 0%                               | 0%                               | 0%            | 0%                | 0%           | N  | N                                | N                                | N             | N                 | N  | N                                    | 0%                                   |         |                                  |
| Εκ των οποίων ευνοϊκές δραστηριότητες  | 0            | 0%              | 0%  | 0%                               | 0%                               | 0%            | 0%                | 0%           | N  | N                                | N                                | N             | N                 | N  | N                                    | 0%                                   | E       |                                  |
| Εκ των οποίων δραστηριότητες μετάβασης   | 0            | 0%              |   |                                  |                                  |               |                   |              | N  | N                                | N                                | N             | N                 | N  | N                                    | 0%                                   |         | M                                |
| <b>A.2 Επιλέξιμες για την ταξινόμηση αλλά μη περιβαλλοντικά βιώσιμες δραστηριότητες</b>                                      |              |                 |   |                                  |                                  |               |                   |              |  |                                  |                                  |               |                   |  |                                      |                                      |         |                                  |
| Μεταφορά και διανομή ηλεκτρικής ενέργειας  | CCM 4.9      | 0.05            | 0.2%  | ΕΠ                               | M/E Π                            | M/E Π         | M/E Π             | M/E Π        |  |                                  |                                  |               |                   |  |                                      | 0%                                   |         |                                  |
| Εγκατάσταση, συντήρηση και επισκευή οργάνων και συσκευών μέτρησης, ρύθμισης και ελέγχου της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων | CCM 7.5      | 0               | 0%  | ΕΠ                               | M/E Π                            | M/E Π         | M/E Π             | M/E Π        |  |                                  |                                  |               |                   |  |                                      | 0%                                   |         |                                  |
| Απόκτηση και ιδιοκτησία κτιρίων  | CCM 7.7      | 23.92           | 89.6%   | ΕΠ                               | M/E Π                            | M/E Π         | M/E Π             | M/E Π        |  |                                  |                                  |               |                   |  |                                      | 100%                                 |         |                                  |
| Κατασκευή νέων κτιρίων   | CE 3.1       | 0               | 0%  | M/E Π                            | M/E Π                            | M/E Π         | ΕΠ                | M/E Π        |  |                                  |                                  |               |                   |  |                                      | 0%                                   |         |                                  |
| <b>Κύκλος Εργασιών επιλέξιμων για την ταξινόμηση αλλά μη περιβαλλοντικά βιώσιμων δραστηριοτήτων (Α.2)</b>                    | <b>23.97</b> | <b>89.8%</b>    | <b>89.8%</b>  | <b>0%</b>                        | <b>0%</b>                        | <b>0%</b>     | <b>0%</b>         | <b>0%</b>    |  |                                  |                                  |               |                   |  |                                      | <b>100%</b>                          |         |                                  |
| <b>Κύκλος Εργασιών επιλέξιμων για την ταξινόμηση δραστηριοτήτων (Α.1 + Α.2)</b>  | <b>23.97</b> | <b>89.8%</b>    | <b>89.8%</b>  | <b>0%</b>                        | <b>0%</b>                        | <b>0%</b>     | <b>0%</b>         | <b>0%</b>    |  |                                  |                                  |               |                   |  |                                      | <b>100%</b>                          |         |                                  |

| <b>Β. ΜΗ-ΕΠΙΛΕΞΙΜΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΤΑΞΙΝΟΜΙΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ</b>              |              |  |                |
|---|--------------|--|----------------|
| <b>Κύκλος Εργασιών Μη Επιλέξιμων για την ταξινόμια δραστηριοτήτων</b> | <b>2.73</b>  |  | <b>10.2 %</b>  |
| <b>Συνολικός Κύκλος Εργασιών (Α+Β)</b>                                | <b>26.70</b> |  | <b>100.0 %</b> |

N- Ναι, δραστηριότητα επιλέξιμη για την Ταξινόμια και ευθυγραμμισμένη με την Ταξινόμια για τον σχετικό περιβαλλοντικό στόχο

O-Όχι, δραστηριότητα επιλέξιμη για την Ταξινόμια αλλά μη ευθυγραμμισμένη με την Ταξινόμια για τον σχετικό περιβαλλοντικό στόχο

ΕΠ- Δραστηριότητα επιλέξιμη για την Ταξινόμια για τον σχετικό στόχο

Μ/ΕΠ-Δραστηριότητα μη επιλέξιμη για την Ταξινόμια για τον σχετικό περιβαλλοντικό στόχο

|     | <b>Ποσοστό Κύκλου Εργασιών/Συνολικός Κύκλος Εργασιών</b> |   |
|-----|--|---|
|     | <b>Ευθυγραμμισμένες με την ταξινόμια ανά στόχο</b>       | <b>Επιλέξιμες για την ταξινόμια ανά στόχο</b> |
| CCM | 0%   | 89.8%   |
| CCA | 0%   | 0%  |
| WTR | 0%   | 0%  |
| CE  | 0%   | 0%  |
| PPC | 0%   | 0%  |
| BIO | 0%   | 0%  |

| Οικονομικό Έτος  | 2023    |       | Κριτήρια σημαντικής συμβολής              |                                  |                                  |               |                   |              |                                  | Κριτήρια DNSH (Μη Πρόκλησης Σημαντικής Βλάβης) |                                  |               |                   |         |                                  |                                   | Ποσοστό CapEx ευθυγραμμισμένο (Α.1) με ή επιλέξιμο (Α.2) για την ταξινόμηση της ΕΕ για το οικονομικό έτος 2022 | Κατηγορία- (ευνοϊκή ή δραστηριότητα) | Κατηγορία- (δραστηριότητα μετάβασης) |
|--|---------|-------|---|----------------------------------|----------------------------------|---------------|-------------------|--------------|----------------------------------|--|----------------------------------|---------------|-------------------|---------|----------------------------------|-----------------------------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
|  | Κωδικός | CapEx | Ποσοστό CapEx για το οικονομικό έτος 2023 | Μετρισμός της Κλιματικής Αλλαγής | Προσαρμογή στην Κλιματική Αλλαγή | Υδατικο Πόροι | Κυκλική Οικονομία | Ρύπανση      | Βιοποικιλότητα και Οικοσυστήματα | Μετρισμός της Κλιματικής Αλλαγής               | Προσαρμογή στην Κλιματική Αλλαγή | Υδατικο Πόροι | Κυκλική Οικονομία | Ρύπανση | Βιοποικιλότητα και Οικοσυστήματα | Ελάχιστες Κοινωνικές Διασφαλίσεις |  |                                      |                                      |
| Οικονομικές Δραστηριότητες   | €m      | %     | N, O, M/ E-Π                              | N, O, M/ E-Π                     | N, O, M/ E-Π                     | N, O, M/ E-Π  | N, O, M/ E-Π      | N, O, M/ E-Π | N/O                              | N/O  | N/O                              | N/O           | N/O               | N/O     | N/O                              | %                                 | E  | M                                    |                                      |
| <b>Α. ΕΠΙΛΕΞΙΜΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΤΑΞΙΝΟΜΙΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ</b>  |         |       |   |                                  |                                  |               |                   |              |                                  |  |                                  |               |                   |         |                                  |                                   |  |                                      |                                      |
| <b>Α.1 Περιβαλλοντικά βιώσιμες δραστηριότητες (ευθυγραμμισμένες με την Ταξινόμηση της Ε.Ε)</b>                               |         |       |   |                                  |                                  |               |                   |              |                                  |  |                                  |               |                   |         |                                  |                                   |  |                                      |                                      |
| CapEx περιβαλλοντικά βιώσιμων δραστηριοτήτων (ευθυγραμμισμένες με την ταξινόμηση (Α.1))                                      | 0       | 0%    | 0%  | 0%                               | 0%                               | 0%            | 0%                | 0%           | 0%                               | N  | N                                | N             | N                 | N       | N                                | 0%                                |  |                                      |                                      |
| Εκ των οποίων ευνοϊκές δραστηριότητες  | 0       | 0%    | 0%  | 0%                               | 0%                               | 0%            | 0%                | 0%           | 0%                               | N  | N                                | N             | N                 | N       | N                                | 0%                                | E  |                                      |                                      |
| Εκ των οποίων δραστηριότητες μετάβασης   | 0       | 0%    |   |                                  |                                  |               |                   |              |                                  | N  | N                                | N             | N                 | N       | N                                | 0%                                |  | M                                    |                                      |
| <b>Α.2 Επιλέξιμες για την ταξινόμηση αλλά μη περιβαλλοντικά βιώσιμες δραστηριότητες</b>                                      |         |       |   |                                  |                                  |               |                   |              |                                  |  |                                  |               |                   |         |                                  |                                   |  |                                      |                                      |
| Μεταφορά και διανομή ηλεκτρικής ενέργειας  | CCM 4.9 | 0     | 0%  | ΕΠ                               | M/E Π                            | M/E Π         | M/E Π             | M/E Π        | M/EΠ                             |  |                                  |               |                   |         |                                  | 0%                                |  |                                      |                                      |
| Εγκατάσταση, συντήρηση και επισκευή οργάνων και συσκευών μέτρησης, ρύθμισης και ελέγχου της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων | CCM 7.5 | 0     | 0%  | ΕΠ                               | M/E Π                            | M/E Π         | ΕΠ                | M/E Π        | M/EΠ                             |  |                                  |               |                   |         |                                  | 0%                                |  |                                      |                                      |
| Απόκτηση και ιδιοκτησία κτιρίων  | CCM 7.7 | 12.43 | 50.0%                                     | ΕΠ                               | M/E Π                            | M/E Π         | M/E Π             | M/E Π        | M/EΠ                             |  |                                  |               |                   |         |                                  | 100%                              |  |                                      |                                      |
| Κατασκευή νέων κτιρίων   | CE 3.1  | 0     | 0%  | M/E Π                            | M/E Π                            | M/E Π         | M/E Π             | ΕΠ           | M/EΠ                             |  |                                  |               |                   |         |                                  | 0%                                |  |                                      |                                      |
| CapEx επιλέξιμων για την ταξινόμηση αλλά μη περιβαλλοντικά βιώσιμων δραστηριοτήτων (Α.2)                                     | 12.43   | 50.0% | 50.0%                                     | 0%                               | 0%                               | 0%            | 0%                | 0%           | 0%                               |  |                                  |               |                   |         |                                  | 100%                              |  |                                      |                                      |
| CapEx επιλέξιμων για την ταξινόμηση δραστηριοτήτων (Α.1 + Α.2)   | 12.43   | 50.0% | 50.0%                                     | 0%                               | 0%                               | 0%            | 0%                | 0%           | 0%                               |  |                                  |               |                   |         |                                  | 100%                              |  |                                      |                                      |
| <b>Β. ΜΗ-ΕΠΙΛΕΞΙΜΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΤΑΞΙΝΟΜΙΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ</b>   |         |       |   |                                  |                                  |               |                   |              |                                  |  |                                  |               |                   |         |                                  |                                   |  |                                      |                                      |
| CapEx Μη Επιλέξιμων για την ταξινόμηση δραστηριοτήτων  | 12.42   | 50.0% |   |                                  |                                  |               |                   |              |                                  |  |                                  |               |                   |         |                                  |                                   |  |                                      |                                      |

|                     |       |        |
|---------------------|-------|--------|
| Συνολικό CapEx(A+B) | 24.85 | 100.0% |
|---------------------|-------|--------|

N- Ναι, δραστηριότητα επιλέξιμη για την Ταξινόμια και ευθυγραμμισμένη με την Ταξινόμια για τον σχετικό περιβαλλοντικό στόχο

O-Όχι, δραστηριότητα επιλέξιμη για την Ταξινόμια αλλά μη ευθυγραμμισμένη με την Ταξινόμια για τον σχετικό περιβαλλοντικό στόχο

ΕΠ- Δραστηριότητα επιλέξιμη για την Ταξινόμια για τον σχετικό στόχο

M/ΕΠ-Δραστηριότητα μη επιλέξιμη για την Ταξινόμια για τον σχετικό περιβαλλοντικό στόχο

|                 | Ποσοστό CapEx/Συνολικό CapEx                |  |
|-----------------|---|--|
|                 | Ευθυγραμμισμένες με την ταξινόμια ανά στόχο | Επιλέξιμες για την ταξινόμια ανά στόχο |
| CCM             | 0%  | 50.0%                                  |
| CCA             | 0%  | 0%                                     |
| WTR             | 0%  | 0%                                     |
| CE <sup>3</sup> | 0%  | 50.0%                                  |
| PPC             | 0%  | 0%                                     |
| BIO             | 0%  | 0%                                     |

<sup>3</sup> Το CapEx που αφορά τα υπό κατασκευή κτίρια της δραστηριότητας CCM 7.7, είναι επίσης επιλέξιμο και για την δραστηριότητα CE 3.1

| Οικονομικό Έτος  | 2023        |              |  | Κριτήρια σημαντικής συμβολής     |                                  |               |                   |              | Κριτήρια DNSH (Μη Πρόκλησης Σημαντικής Βλάβης) |                                  |                                  |               |                   | Ποσοστό ΟρΕχ ευθυγραμμισμένο (Α.1) με ή επιλέξιμο (Α.2) για την ταξινόμηση της ΕΕ για το οικονομικό έτος 2022 | Κατηγορία- (ευνοϊκή ή δραστηριότητα) | Κατηγορία- (δραστηριότητα μετάβασης) |         |                                |
|--|-------------|--------------|--|----------------------------------|----------------------------------|---------------|-------------------|--------------|--|----------------------------------|----------------------------------|---------------|-------------------|---|--------------------------------------|--------------------------------------|---------|--------------------------------|
|  | Κωδικός     | ΟρΕχ         | Ποσοστό ΟρΕχ για το οικονομικό έτος 2023 | Μετρισμός της Κλιματικής Αλλαγής | Προσαρμογή στην Κλιματική Αλλαγή | Υδατικο Πόροι | Κυκλική Οικονομία | Ρύπανση      | Βιοοικιότητα και Οικοσυστήματα                 | Μετρισμός της Κλιματικής Αλλαγής | Προσαρμογή στην Κλιματική Αλλαγή | Υδατικο Πόροι | Κυκλική Οικονομία |   |                                      |                                      | Ρύπανση | Βιοοικιότητα και Οικοσυστήματα |
| Οικονομικές Δραστηριότητες   | €m          | %            | N, O, M/ E-Π                             | N, O, M/ E-Π                     | N, O, M/ E-Π                     | N, O, M/ E-Π  | N, O, M/ E-Π      | N, O, M/ E-Π | N / O  | N / O                            | N / O                            | N / O         | N / O             | N / O   | N / O                                | %                                    | E       | M                              |
| <b>A. ΕΠΙΛΕΞΙΜΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΤΑΞΙΝΟΜΙΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ</b>  |             |              |  |                                  |                                  |               |                   |              |  |                                  |                                  |               |                   |   |                                      |                                      |         |                                |
| <b>A.1 Περιβαλλοντικά βιώσιμες δραστηριότητες (ευθυγραμμισμένες με την Ταξινόμηση της Ε.Ε)</b>                               |             |              |  |                                  |                                  |               |                   |              |  |                                  |                                  |               |                   |   |                                      |                                      |         |                                |
| ΟρΕχ περιβαλλοντικά βιώσιμων δραστηριοτήτων (ευθυγραμμισμένες με την ταξινόμηση (Α.1))                                       | 0           | 0%           | 0%                                       | 0%                               | 0%                               | 0%            | 0%                | 0%           | 0%   | N                                | N                                | N             | N                 | N   | N                                    | 0%                                   |         |                                |
| Εκ των οποίων ευνοϊκές δραστηριότητες  | 0           | 0%           | 0%                                       | 0%                               | 0%                               | 0%            | 0%                | 0%           | 0%   | N                                | N                                | N             | N                 | N   | N                                    | 0%                                   | E       |                                |
| Εκ των οποίων δραστηριότητες μετάβασης   | 0           | 0%           |  |                                  |                                  |               |                   |              |  | N                                | N                                | N             | N                 | N   | N                                    | 0%                                   |         | M                              |
| <b>A.2 Επιλέξιμες για την ταξινόμηση αλλά μη περιβαλλοντικά βιώσιμες δραστηριότητες</b>                                      |             |              |  |                                  |                                  |               |                   |              |  |                                  |                                  |               |                   |   |                                      |                                      |         |                                |
| Μεταφορά και διανομή ηλεκτρικής ενέργειας  | CCM 4.9     | 0            | 0%                                       | ΕΠ                               | M/E Π                            | M/E Π         | M/E Π             | M/E Π        | M/E Π  |                                  |                                  |               |                   |   |                                      | 0%                                   |         |                                |
| Εγκατάσταση, συντήρηση και επισκευή οργάνων και συσκευών μέτρησης, ρύθμισης και ελέγχου της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων | CCM 7.5     | 0.00         | 0.2%                                     | ΕΠ                               | M/E Π                            | M/E Π         | M/E Π             | M/E Π        | M/E Π  |                                  |                                  |               |                   |   |                                      | 0%                                   |         |                                |
| Απόκτηση και ιδιοκτησία κτιρίων  | CCM 7.7     | 1.88         | 75.0%                                    | ΕΠ                               | M/E Π                            | M/E Π         | M/E Π             | M/E Π        | M/E Π  |                                  |                                  |               |                   |   |                                      | 100%                                 |         |                                |
| Κατασκευή νέων κτιρίων   | CE 3.1      | 0            | 0%                                       | M/E Π                            | M/E Π                            | M/E Π         | ΕΠ                | M/E Π        | M/E Π  |                                  |                                  |               |                   |   |                                      | 0%                                   |         |                                |
| <b>ΟρΕχ επιλέξιμων για την ταξινόμηση αλλά μη περιβαλλοντικά βιώσιμων δραστηριοτήτων (Α.2)</b>                               | <b>1.88</b> | <b>75.2%</b> | <b>75.2%</b>                             | <b>0%</b>                        | <b>0%</b>                        | <b>0%</b>     | <b>0%</b>         | <b>0%</b>    | <b>0%</b>                                      |                                  |                                  |               |                   |   |                                      | <b>100%</b>                          |         |                                |
| <b>ΟρΕχ επιλέξιμων για την ταξινόμηση δραστηριοτήτων (Α.1 + Α.2)</b>   | <b>1.88</b> | <b>75.2%</b> | <b>75.2%</b>                             | <b>0%</b>                        | <b>0%</b>                        | <b>0%</b>     | <b>0%</b>         | <b>0%</b>    | <b>0%</b>                                      |                                  |                                  |               |                   |   |                                      | <b>100%</b>                          |         |                                |
| <b>B. ΜΗ-ΕΠΙΛΕΞΙΜΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΤΑΞΙΝΟΜΙΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ</b>   |             |              |  |                                  |                                  |               |                   |              |  |                                  |                                  |               |                   |   |                                      |                                      |         |                                |

|   |             |               |
|---|-------------|---------------|
| <b>ΟρEx Μη Επιλέξιμων για την ταξινόμηση δραστηριοτήτων</b> | <b>0.62</b> | <b>24.8%</b>  |
| <b>Συνολικό ΟρEx (Α+Β)</b>                                  | <b>2.50</b> | <b>100.0%</b> |

N- Ναι, δραστηριότητα επιλέξιμη για την Ταξινόμηση και ευθυγραμμισμένη με την Ταξινόμηση για τον σχετικό περιβαλλοντικό στόχο

O-Όχι, δραστηριότητα επιλέξιμη για την Ταξινόμηση αλλά μη ευθυγραμμισμένη με την Ταξινόμηση για τον σχετικό περιβαλλοντικό στόχο

ΕΠ- Δραστηριότητα επιλέξιμη για την Ταξινόμηση για τον σχετικό στόχο

Μ/ΕΠ-Δραστηριότητα μη επιλέξιμη για την Ταξινόμηση για τον σχετικό περιβαλλοντικό στόχο

|                 | <b>Ποσοστό ΟρEx/Συνολικό ΟρEx</b>            |   |
|-----------------|--|---|
|                 | Ευθυγραμμισμένες με την ταξινόμηση ανά στόχο | Επιλέξιμες για την ταξινόμηση ανά στόχο |
| CCM             | 0%   | 75.2%                                   |
| CCA             | 0%   | 0%                                      |
| WTR             | 0%   | 0%                                      |
| CE <sup>4</sup> | 0%   | 10.7% <sup>5</sup>                      |
| PPC             | 0%   | 0%                                      |
| BIO             | 0%   | 0%                                      |

<sup>4</sup> Το ΟρEx που αφορά τα υπό κατασκευή κτίρια της δραστηριότητας CCM 7.7, είναι επίσης επιλέξιμο και για την δραστηριότητα CE 3.1

## 11 Συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών

Ως συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου θεωρούνται η Εταιρεία, οι θυγατρικές της, οι συγγενείς επιχειρήσεις, η Διοίκηση και τα ανώτατα στελέχη της και τα συνδεδεμένα με αυτά φυσικά και νομικά πρόσωπα (κατά το ΔΛΠ 24).

Στον παρακάτω πίνακα αναλύονται οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και την 31 Δεκεμβρίου 2022 που προέρχονται κυρίως από τιμολογήσεις μισθωμάτων και κοινοχρήστων, μερίσματα και σύναψη δανειακών συμβάσεων. Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε χιλ. ευρώ.

|                          |                                | Ο Όμιλος     |              | Η Εταιρεία    |               |
|--------------------------|--------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
|                          |                                | 31/12/2023   | 31/12/2022   | 31/12/2023    | 31/12/2022    |
| <b>Απαιτήσεις από:</b>   | FOURLIS HOLDINGS SA            | 1            | 0            | 1             | 0             |
|                          | HOUSE MARKET SA                | 886          | 381          | 886           | 381           |
|                          | H.M. HOUSE MARKET (CYPRUS) LTD | 15           | 0            | 0             | 0             |
|                          | INTERSPORT SA                  | 104          | 86           | 80            | 65            |
|                          | TRADE LOGISTICS SA             | 617          | 0            | 617           | 0             |
|                          | RENTIS SA                      | 0            | 0            | 1             | 0             |
|                          | TRADE ESTATES BULGARIA EAD     | 0            | 0            | 17,040        | 18,830        |
|                          | H.M. ESTATES CYPRUS LTD        | 0            | 0            | 2,200         | 1,800         |
|                          | BERSENCO SA                    | 0            | 0            | 323           | 0             |
|                          | ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΑΕ                 | 0            | 0            | 15,626        | 17,676        |
|                          | POLIKENCO                      | 0            | 0            | 1,037         | 0             |
|                          | ΓΥΑΛΟΥ ΜΑΕ                     | 0            | 0            | 5,900         | 0             |
|                          | RECON                          | 3,061        | 2,326        | 3,061         | 2,326         |
|                          | <b>Σύνολο</b>                  | <b>4,684</b> | <b>2,792</b> | <b>46,771</b> | <b>41,076</b> |
| <b>Υποχρεώσεις προς:</b> | FOURLIS HOLDINGS SA            | 50           | 49           | 16            | 22            |
|                          | HOUSE MARKET SA                | 84           | 23           | 76            | 22            |
|                          | H.M. HOUSE MARKET (CYPRUS) LTD | 1            | 1            | 0             | 0             |
|                          | BERSENCO SA                    | 0            | 0            | 300           | 300           |
|                          | <b>Σύνολο</b>                  | <b>135</b>   | <b>73</b>    | <b>392</b>    | <b>344</b>    |

Την χρήση 1/1-31/12/2023 και την χρήση 1/1-31/12/2022 έγιναν οι ακόλουθες συναλλαγές μεταξύ μητρικής και συνδεδεμένων μερών του Ομίλου, που προέρχονται κυρίως από τιμολογήσεις μισθωμάτων και κοινοχρήστων και σύναψη δανειακών συμβάσεων:

|  | Ο Όμιλος       |                | Η Εταιρεία     |                |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  | 1/1-31/12/2023 | 1/1-31/12/2022 | 1/1-31/12/2023 | 1/1-31/12/2022 |
| Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων | 14,096         | 13,369         | 7,197          | 6,650          |
| Λοιπά έσοδα                              | 804            | 431            | 529            | 217            |
| Πιστωτικοί τόκοι                         | 75             | 41             | 2,127          | 607            |
| <b>Σύνολο</b>                            | <b>14,975</b>  | <b>13,842</b>  | <b>9,853</b>   | <b>7,474</b>   |

|  | Ο Όμιλος       |                | Η Εταιρεία     |                |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  | 1/1-31/12/2023 | 1/1-31/12/2022 | 1/1-31/12/2023 | 1/1-31/12/2022 |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα | (2)            | 0              | 0              | 0              |
| Λοιπά λειτουργικά έξοδα                          | (302)          | (188)          | (237)          | (137)          |
| <b>Σύνολο</b>                                    | <b>(304)</b>   | <b>(188)</b>   | <b>(237)</b>   | <b>(137)</b>   |

Την 13/5/2022 η εταιρεία ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ εξέδωσε πρόγραμμα και Σύμβαση Κάλυψης Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού έως του ποσού ευρώ 10,283,000 για την έκδοση έως 10,283,000 κοινών ονομαστικών ομολογιών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1.00) εκάστης, με κάλυψή τους από την TRADE ESTATES ΑΕΑΑΠ ως αρχικό ομολογιούχο. Το ανωτέρω κοινό ομολογιακό δάνειο έχει διάρκεια επτά (7) ετών από την ημερομηνία έκδοσης της πρώτης ομολογίας, ήτοι από τις 13/5/2022.

Η αποπληρωμή της ονομαστικής αξίας των ομολογιών, θα πραγματοποιηθεί τμηματικά σύμφωνα με το πρόγραμμα αποπληρωμής. Επισημαίνεται ότι δεν έχουν παρασχεθεί εμπράγματα ασφάλειες ή/και εγγυήσεις προς εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου. Το ύψος του δανείου που έχει καταβληθεί από την μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΑΑΠ την 31/12/2023 ανέρχεται σε ποσό ευρώ 3,061 εκ.

Την 30/6/2023 η Εταιρεία απέκτησε ακίνητα στη Λάρισα και στα Ιωάννινα από την HOUSE MARKET ΑΕ με συνολικό τίμημα ποσού ευρώ 13,5 εκ.

Την χρήση 1/1-31/12/2023 και την 1/1-31/12/2022 οι συναλλαγές και αμοιβές των διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης ήταν:

|  | Ο Όμιλος   |            | Η Εταιρεία |            |
|--|------------|------------|------------|------------|
|  | 31/12/2023 | 31/12/2022 | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
| Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης | 660        | 355        | 660        | 355        |

Σημειώνεται ότι με την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών, παραχωρήθηκαν σε διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης 407,320 δωρεάν μετοχές στο πλαίσιο του προγράμματος διάθεσης δωρεάν μετοχών της Εταιρείας («Founders' Grant»).

Δεν υφίστανται άλλες συναλλαγές, απαιτήσεις – υποχρεώσεις μεταξύ του Ομίλου και της Εταιρείας με τα διευθυντικά στελέχη και τα μέλη Διοίκησης.

Στις χρήσεις 2023 και 2022 οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις μεταξύ μητρικής και θυγατρικών του Ομίλου αφορούν κυρίως μερίσματα και σύναψη δανειακών συμβάσεων και αναλύονται ως εξής:

|          | Ο Όμιλος   |            | Η Εταιρεία |            |
|----------|------------|------------|------------|------------|
|          | 31/12/2023 | 31/12/2022 | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
| Χρεώστες | 44,647     | 40,456     | 42,127     | 38,306     |
| Πιστωτές | (44,647)   | (40,456)   | (300)      | (300)      |

Στις 7/6/2022 η μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης ενδοομιλικού δανείου με τη θυγατρική TRADE ESTATES BULGARIA EAD, συνολικού ποσού ευρώ 13,8 εκ. (σημείωση 11).

Στις 22/9/2022 η μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης ενδοομιλικού δανείου με τη θυγατρική ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ, συνολικού ποσού ευρώ 19 εκ. Κατά την 31/12/2023 το υπόλοιπο του δανείου είναι ποσού ευρώ 15,6 εκ. (σημείωση 11).

Στις 2/5/2023 η μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης ενδοομιλικού δανείου με τη θυγατρική POLIKENCO ΑΕ, έως του συνολικού ποσού ευρώ 2.4 εκ. με επιτόκιο 2.5% πλέον euribor 3 μηνών. Κατά την 31/12/2023 το υπόλοιπο του δανείου είναι ποσού ευρώ 1,032 χιλ.

Επίσης, στις παραπάνω συναλλαγές περιλαμβάνονται απαιτήσεις από μερίσματα ποσού ευρώ 12,000 χιλ. Την χρήση 1/1-31/12/2023 και την χρήση 1/1-31/12/2022 έγιναν οι ακόλουθες συναλλαγές μεταξύ μητρικής και θυγατρικών του Ομίλου:

|  | Ο Όμιλος       |                | Η Εταιρεία     |                |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  | 1/1-31/12/2023 | 1/1-31/12/2022 | 1/1-31/12/2023 | 1/1-31/12/2022 |
| Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων         | (2)            | 0              | (2)            | 0              |
| Λοιπά έσοδα                                      | (25)           | 7              | (25)           | 7              |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα | 25             | (7)            | 0              | 0              |
| Λοιπά λειτουργικά έξοδα                          | 2              | 0              | 0              | 0              |
| Πιστωτικοί τόκοι                                 | (2,053)        | (566)          | (2,053)        | (566)          |
| Χρεωστικοί τόκοι                                 | 2,053          | 566            | 0              | 0              |

## 12 Απασχολούμενο ανθρώπινο δυναμικό

Ο αριθμός του απασχολούμενου ανθρώπινου δυναμικού του Ομίλου την 31/12/2023 είναι 24 άτομα (31/12/2022: 11 άτομα) και αντίστοιχα, το ανθρώπινο δυναμικό της Εταιρείας την 31/12/2023 είναι 14 άτομα (31/12/2022: 10 άτομα).

## 13 Ίδιες μετοχές

Την 31/12/2023 η Εταιρεία δε διαθέτει ίδιες μετοχές.

## 14 Επεξηγηματική Έκθεση σχετικά με τις πληροφορίες του άρθρου 4 παρ. 7 Ν.3556/2007

### α. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το μετοχικό κεφάλαιο την 31η Δεκεμβρίου 2023 ανερχόταν σε ευρώ 192,846,033.60 διαιρούμενο σε 120,528,771 μετοχές ονομαστικής αξίας 1.60 Ευρώ η κάθε μία. Το μετοχικό κεφάλαιο την 31η Δεκεμβρίου 2022 ανερχόταν σε ευρώ 138,821,902.40 διαιρούμενο σε 86,763,689 μετοχές ονομαστικής αξίας 1.60 ευρώ η κάθε μία.

Όλες οι μετοχές είναι κοινές ονομαστικές μετά ψήφου. Κάθε μετοχή παρέχει το δικαίωμα μιας ψήφου.

Η ευθύνη των μετόχων περιορίζεται στην ονομαστική αξία των μετοχών που κατέχουν.

#### **β. Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας**

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

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

Την 31/12/2023 οι μέτοχοι που κατείχαν ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας ήτοι:

- FOURLIS AE ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ
- HOUSE MARKET ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΕΙΔΩΝ ΟΙΚΙΑΚΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ, ΕΠΙΠΛΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ
- HOUSEMARKET BULGARIA EAD
- HM HOUSEMARKET CYPRUS LTD
- AUTOHELLAS ATEE

#### **δ. Μετοχές παρέχουσες ειδικά δικαιώματα ελέγχου**

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου στους κατόχους τους.

#### **ε. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου**

Δεν προβλέπονται στο Καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

#### **στ. Συμφωνίες μετόχων της Εταιρείας, γνωστές στην Εταιρεία, που συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών ή περιορισμούς στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου**

Δεν είναι γνωστές στην Εταιρεία συμφωνίες μετόχων, ούτε προβλέπεται στο Καταστατικό της δυνατότητα συμφωνιών μετόχων που συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών ή περιορισμούς στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου.

#### **ζ. Κανόνες για το διορισμό και την αντικατάσταση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και την τροποποίηση του Καταστατικού, που διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στο Ν. 4548/2018**

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

#### **η. Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, για την έκδοση νέων μετοχών ή την αγορά ίδιων μετοχών σύμφωνα με το άρθρο 49 του Ν. 4548/2018**

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 24 παρ. 1 του Ν. 4548/2018 και το άρθρο 6 παρ. 1 του Καταστατικού της Εταιρείας, κατά τη διάρκεια μιας πενταετίας από τη σύσταση της εταιρείας, το διοικητικό συμβούλιο έχει το δικαίωμα με απόφασή του που λαμβάνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) του συνόλου των μελών του να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας με την έκδοση νέων μετοχών, για ποσό που δεν μπορεί να υπερβεί το τριπλάσιο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Η εξουσία αυτή του διοικητικού συμβουλίου μπορεί να ανανεώνεται από τη γενική συνέλευση με απόφασή της, για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τα πέντε (5) έτη για κάθε χορηγούμενη ανανέωση. Οι αποφάσεις της γενικής συνέλευσης για χορήγηση ή ανανέωση εξουσίας αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το διοικητικό συμβούλιο υποβάλλονται σε δημοσιότητα. Οι αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου που αποφασίζονται σύμφωνα με τα παραπάνω (έκτακτες αυξήσεις) αποτελούν τροποποίηση του καταστατικού, κατά το άρθρο 6 παράγραφος 3.

Επίσης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 25 παρ. 2 του Ν. 4548/2018 και το άρθρο 6 παρ. 5 του Καταστατικού της Εταιρείας, σε περίπτωση αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, η οποία πραγματοποιείται με απόφαση της γενικής συνέλευσης, που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία (τακτική αύξηση), η γενική συνέλευση μπορεί να εξουσιοδοτήσει το Διοικητικό Συμβούλιο ν' αποφασίσει για τον προσδιορισμό της τιμής διάθεσης των νέων μετοχών. Η διάρκεια ισχύος της εξουσιοδότησης προσδιορίζεται στη σχετική απόφαση της γενικής συνέλευσης και δεν μπορεί να υπερβεί το ένα (1) έτος. Στην περίπτωση αυτή, η προθεσμία καταβολής του κεφαλαίου κατά το άρθρο 20 του ν. 4548/2018 αρχίζει από τη λήψη της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, με την οποία καθορίζεται η τιμή διάθεσης των μετοχών. Η εξουσιοδότηση υποβάλλεται σε δημοσιότητα.

**θ. Κάθε σημαντική συμφωνία που έχει συνάψει ο εκδότης και η οποία τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγει σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο του εκδότη κατόπιν δημόσιας πρότασης και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής**

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

**ι. Συμφωνίες που ο εκδότης έχει συνάψει με μέλη του Διοικητικού του Συμβουλίου ή με το προσωπικό του, οι οποίες προβλέπουν αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχόλησής τους εξαιτίας της δημόσιας πρότασης**

Δεν υπάρχουν συμφωνίες της Εταιρείας με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το ανθρώπινο δυναμικό της, οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης ειδικά σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης.

## 15. Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης για τη χρήση 1/1 - 31/12/2023

Σύμφωνα με το άρθρο 152 του ν.4548/2018 και το άρθρο 18 του ν.4706/2020, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δηλώνει τα παρακάτω:

- α) Αναφορά στον κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης στον οποίο υπάγεται η Εταιρεία ή τον οποίο έχει αποφασίσει αυτοβούλως να εφαρμόζει η Εταιρεία, καθώς και τον τόπο στον οποίο είναι διαθέσιμο στο κοινό το σχετικό κείμενο
- β) Αναφορά στις πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζει η Εταιρεία επιπλέον των προβλέψεων του νόμου, καθώς και παραπομπή στον τόπο όπου τις έχει δημοσιοποιήσει
- γ) Περιγραφή των κύριων χαρακτηριστικών των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων
- δ) Πληροφοριακά στοιχεία που απαιτούνται κατά το άρθρο 10 παράγραφος 1 στοιχεία γ), δ), στ), η) και θ) της οδηγίας 2004/25/EK του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 21ης Απριλίου 2004, σχετικά με τις δημόσιες προσφορές εξαγοράς, εφόσον η Εταιρεία υπάγεται στην εν λόγω οδηγία
- ε) Πληροφοριακά στοιχεία για τον τρόπο λειτουργίας της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων και τις βασικές εξουσίες της, καθώς και περιγραφή των δικαιωμάτων των μετόχων και του τρόπου άσκησης τους
- στ) Σύνθεση και τρόπος λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου και τυχόν άλλων διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων ή επιτροπών της Εταιρείας
- ζ) Αν η Εταιρεία αποκλίνει από τον κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης, στον οποίο υπάγεται ή τον οποίο εφαρμόζει, η δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης περιλαμβάνει περιγραφή της απόκλισης με αναφορά στα σχετικά μέρη του κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης και αιτιολόγηση της απόκλισης αυτής. Αν η εταιρεία δεν εφαρμόζει ορισμένες διατάξεις του κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης, στον οποίο υπάγεται ή τον οποίο εφαρμόζει, η δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης περιλαμβάνει αναφορά της διάταξης που δεν εφαρμόζει και εξήγηση των λόγων της μη εφαρμογής
- η) Αναφορά στην πολιτική καταλληλότητας
- θ) Αναφορά στα πεπραγμένα των Επιτροπών του άρθρου 10 του ν.4706/2020
- ι) Αναλυτικά βιογραφικά σημειώματα μελών Διοικητικού Συμβουλίου και ανώτατων διευθυντικών στελεχών
- ια) Πληροφορίες για τη συμμετοχή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στις συνεδριάσεις του και στις συνεδριάσεις των Επιτροπών του άρθρου 10 του ν.4706/2020
- ιβ) Πληροφορίες για τον αριθμό των μετοχών που κατέχει κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και κάθε κύριο διευθυντικό στέλεχος στην Εταιρεία
- ιγ) Επιβεβαίωση της πλήρωσης των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας βάσει του άρθρου 9 του ν.4706/2020 των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου πριν τη δημοσιοποίηση της ετήσιας οικονομικής έκθεσης 2023

- ιδ) Αναφορές και εκθέσεις των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου βάσει του άρθρου 9 του ν.4706/2020

Αναλυτικότερα:

**15.1 Αναφορά στον κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης στον οποίο υπάγεται η Εταιρεία ή τον οποίο έχει αποφασίσει αυτοβούλως να εφαρμόζει η Εταιρεία, καθώς και τον τόπο στον οποίο είναι διαθέσιμο στο κοινό το σχετικό κείμενο**

Στην Ελλάδα το πλαίσιο εταιρικής διακυβέρνησης για τις ελληνικές εταιρείες με κινητές αξίες εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά, συνίσταται αφενός στην υιοθέτηση αναγκαστικού δικαίου νομικών κανόνων και αφετέρου στην εφαρμογή των αρχών της εταιρικής διακυβέρνησης καθώς και στην υιοθέτηση βέλτιστων πρακτικών και συστάσεων μέσω αυτορρύθμισης. Συγκεκριμένα, περιλαμβάνει τον ν.4706/2020 («Νόμος εταιρικής διακυβέρνησης»), τις αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του Νόμου εταιρικής διακυβέρνησης, ορισμένες διατάξεις του ν.4548/2018 περί ανωνύμων εταιρειών και αρχές, βέλτιστες πρακτικές και συστάσεις αυτορρύθμισης που ενσωματώνονται στον κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης.

Ο Ελληνικός Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης (εφεξής αναφερόμενος και ως «ο ΕΚΕΔ» ή «ο Κώδικας»), έχει καταρτισθεί από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (εφεξής: «το ΕΣΕΔ») και έχει ήδη επικαιροποιηθεί (έκδοση Ιουνίου 2021) στο πλαίσιο της περιοδικής αναθεώρησης και εναρμόνισής του με τις απαιτήσεις της νομοθεσίας της Κεφαλαιαγοράς. Το ΕΣΕΔ ιδρύθηκε το 2012 και είναι αποτέλεσμα της σύμπραξης των Ελληνικών Χρηματιστηρίων (ΕΧΑΕ) και του Συνδέσμου Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (ΣΕΒ).

Σκοπός του ΕΣΕΔ είναι να παρακολουθεί την εφαρμογή του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, από τις ελληνικές επιχειρήσεις και γενικότερα να λειτουργεί ως εξειδικευμένος φορέας για τη διάδοση των αρχών της εταιρικής διακυβέρνησης, την αύξηση της αξιοπιστίας της ελληνικής αγοράς μεταξύ των διεθνών και εγχώριων επενδυτών και τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας των ελληνικών επιχειρήσεων και επιδιώκει την ανάπτυξη κουλτούρας καλής διακυβέρνησης στην ελληνική οικονομία και κοινωνία. Το γενικό πλάνο δράσης του ΕΣΕΔ περιλαμβάνει τη διαμόρφωση θέσεων επί του θεσμικού πλαισίου, την υποβολή προτάσεων, τη συμμετοχή σε διαβουλεύσεις και ομάδες εργασίας, τη διοργάνωση εκπαιδευτικών και ενημερωτικών δράσεων, την παρακολούθηση και αξιολόγηση των πρακτικών εταιρικής διακυβέρνησης και εφαρμογής των κωδίκων εταιρικής διακυβέρνησης, την παροχή εργαλείων συνδρομής και βαθμολόγησης των επιδόσεων των ελληνικών επιχειρήσεων.

Απευθυνόμενος στις ελληνικές ανώνυμες εταιρείες (όπως ορίζονται από τον Νόμο 4548/2018) με έδρα

την Ελλάδα, ειδικά αυτές των οποίων αξίες έχουν εισαχθεί προς διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά (εισηγμένες), σύμφωνα με το άρθρο 17 του ν. 4706/2020 και το άρθρο 4 της Απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (Απόφαση 2/905/3.3.2021 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς), ο Ελληνικός Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ - Ιούνιος 2021), που αντικαθιστά τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης για Εισηγμένες Εταιρείες που είχε εκδοθεί από το ΕΣΕΔ το 2013, είναι προσαρμοσμένος στην ελληνική νομοθεσία και την επιχειρηματική πραγματικότητα και έχει συνταχθεί με βάση την αρχή της «συμμόρφωσης ή εξήγησης» (“comply or explain”). Ο ΕΚΕΔ δεν επιβάλλει υποχρεώσεις, αλλά εξηγεί πώς να υιοθετηθούν ορθές (βέλτιστες) πρακτικές με συστάσεις αυτορρύθμισης και διευκολύνει τη διαμόρφωση πολιτικών και πρακτικών εταιρικής διακυβέρνησης, που θα ανταποκρίνονται στις συγκεκριμένες συνθήκες κάθε εταιρείας.

Κεντρικός στόχος του ΕΚΕΔ είναι η δημιουργία ενός προσβάσιμου και κατανοητού οδηγού αναφοράς, που θέτει με κωδικοποιημένο τρόπο σε ενιαίο κείμενο, υψηλές (υψηλότερες των υποχρεωτικών) απαιτήσεις και προδιαγραφές εταιρικής διακυβέρνησης. Ειδικότερα, ο ΕΚΕΔ δεν υπεισέρχεται στα θέματα που αποτελούν αναγκαστικού δικαίου ρυθμίσεις της νομοθεσίας (νόμους και κανονιστικές αποφάσεις), οι οποίες είναι ήδη ιδιαίτερα εκτενείς. Αντίθετα, ο Κώδικας θεσπίζει αρχές πέραν του υποχρεωτικού πλαισίου της νομοθεσίας Εταιρικής Διακυβέρνησης και πραγματεύεται εκείνα τα θέματα που είτε α) δεν ρυθμίζονται νομοθετικά, είτε β) ρυθμίζονται, αλλά το ισχύον πλαίσιο επιτρέπει επιλογή ή παρέκκλιση, είτε γ) ρυθμίζονται κατά το ελάχιστο περιεχόμενό τους. Στις περιπτώσεις αυτές, ο Κώδικας είτε συμπληρώνει τις υποχρεωτικές διατάξεις, είτε εισάγει αυστηρότερες αρχές, αντλώντας εμπειρία από τις ευρωπαϊκές και διεθνείς βέλτιστες πρακτικές, με γνώμονα πάντα τα χαρακτηριστικά του ελληνικού επιχειρείν και της ελληνικής χρηματιστηριακής αγοράς.

Ο Ελληνικός Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης (Ιούνιος 2021) τίθεται σε ισχύ από την έναρξη ισχύος των άρθρων 1 έως 24 του ν. 4706/2020, ήτοι από την 17/7/2021 (σύμφωνα με τη μεταβατική διάταξη του άρθρου του 92 § 3 του ως άνω Νόμου) και είναι αναρτημένος στον ιστότοπο του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης, στη διεύθυνση: <http://www.esed.org.gr>.

Η Εταιρεία με την από 29/11/2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της, έχει αποφασίσει αυτοβούλως να εφαρμόζει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (Ιούνιος 2021) ο οποίος έχει καταρτιστεί από το ΕΣΕΔ που είναι φορέας εγνωσμένου κύρους με βάση σχετική απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σε συμμόρφωση και με την υποχρέωση που απορρέει από τη διάταξη του άρθρου 17 ν. 4706/2020.

Το ΕΣΕΔ θα επανεξετάζει το περιεχόμενο του Κώδικα σε τακτική βάση και θα το προσαρμόζει σύμφωνα με τις εξελίξεις, τόσο στις ειδικές πρακτικές όσο και στο κανονιστικό πλαίσιο αλλά και σύμφωνα με τις εκάστοτε ανάγκες του ελληνικού επιχειρηματικού κόσμου.

Ο Κώδικας αποτελείται από Μέρη και Ενότητες. Αναλυτικότερα:

- Μέρος Α΄ - Διοικητικό Συμβούλιο
  - Πρώτη Ενότητα: Ρόλος και Αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου
  - Δεύτερη Ενότητα: Μέγεθος και Σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου
  - Τρίτη Ενότητα: Λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου
- Μέρος Β΄ – Εταιρικό Συμφέρον
  - Τέταρτη Ενότητα: Υποχρέωση Πίστης & Επιμέλειας
  - Πέμπτη Ενότητα: Βιωσιμότητα
- Μέρος Γ΄ – Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου
  - Έκτη Ενότητα: Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου
- Μέρος Δ΄ – Μέτοχοι, Ενδιαφερόμενα Μέρη
  - Έβδομη Ενότητα: Γενική Συνέλευση
  - Όγδοη Ενότητα: Συμμετοχή των Μετόχων
  - Ένατη Ενότητα: Ενδιαφερόμενα Μέρη
- Μέρος Ε΄ – Οδηγίες Σύνταξης Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία υιοθετώντας βέλτιστες πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης, επιδιώκει την αύξηση της εμπιστοσύνης των επενδυτών και διευρύνει τους ορίζοντες προσέλκυσης επενδυτικών κεφαλαίων με απώτερο στόχο την εξασφάλιση περαιτέρω αξίας στους μετόχους της, με διαφάνεια και διασφάλιση των συμφερόντων τους.

### **15.2 Αναφορά στις πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζει η Εταιρεία επιπλέον των προβλέψεων του νόμου, καθώς και παραπομπή στον τόπο όπου τις έχει δημοσιοποιήσει**

Ενδεικτικά, αναφέρονται οι κάτωθι αρχές, βέλτιστες πρακτικές και συστάσεις αυτορρύθμισης που εφαρμόζει η Εταιρεία και ενσωματώνονται στον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης:

- Το Διοικητικό Συμβούλιο υποστηρίζεται από ικανό, εξειδικευμένο και έμπειρο Εταιρικό Γραμματέα ο οποίος παρίσταται στις συνεδριάσεις του. Όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν πρόσβαση στις υπηρεσίες του Εταιρικού Γραμματέα, ο ρόλος του οποίου είναι να παρέχει πρακτική υποστήριξη στον Πρόεδρο και τα άλλα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου συλλογικά και ατομικά, με γνώμονα τη συμμόρφωση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με τους εσωτερικούς κανόνες και στους σχετικούς νόμους και κανονισμούς. Ο Εταιρικός Γραμματέας τηρεί τα πρακτικά των συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου και των επιτροπών του και εξασφαλίζει την αποτελεσματική ροή πληροφοριών μεταξύ του Διοικητικού Συμβουλίου και των επιτροπών του καθώς και μεταξύ της Ανώτερης Διοίκησης και του Διοικητικού Συμβουλίου. Ο Εταιρικός Γραμματέας σχεδιάζει το πρόγραμμα εισαγωγικής ενημέρωσης των νεοεκλεγέντων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

αμέσως μετά την εκλογή τους και διασφαλίζει ότι τους παρέχεται συνεχής πληροφόρηση και κατάρτιση σε θέματα που σχετίζονται με την Εταιρεία. Επίσης, ο Εταιρικός Γραμματέας διασφαλίζει την αποτελεσματική οργάνωση των Γενικών Συνελεύσεων. Τα αναλυτικό βιογραφικό σημείωμα του Εταιρικού Γραμματέα παρουσιάζεται στην ενότητα 15.10 της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης.

- Η Εταιρεία υιοθετεί και εφαρμόζει πολιτική για θέματα ESG, βιώσιμης ανάπτυξης (Πολιτική Βιωσιμότητας) και ανθρώπινων δικαιωμάτων (Πολιτική Ανθρώπινων Δικαιωμάτων) που είναι αναρτημένη στον διαδικτυακό τόπο της (<http://www.trade-estates.com>).
- Η Επιτροπή Ελέγχου εφαρμόζει διαδικασία περιοδικής αξιολόγησης της αποτελεσματικότητας της λειτουργίας της όπως αναφέρεται στον Κανονισμό Λειτουργίας της που είναι αναρτημένος στον διαδικτυακό τόπο της (<http://www.trade-estates.com>).

### **15.3 Περιγραφή των κύριων χαρακτηριστικών των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

Η Εταιρεία έχει καταρτίσει και εφαρμόζει διαδικασία για την έκδοση των οικονομικών καταστάσεων (ενοποιημένων και εταιρικών) και της Οικονομικής Έκθεσης. Οι Εταιρείες του Ομίλου καταχωρούν τις συναλλαγές τους στα πληροφοριακά τους συστήματα και με αυτοματοποιημένες διαδικασίες ενημερώνεται η εφαρμογή ενοποίησης. Πραγματοποιείται διασταύρωση στοιχείων και ελέγχονται τα προς απαλοιφή στοιχεία (ενδοομιλικές συναλλαγές, απαιτήσεις και υποχρεώσεις κλπ). Πραγματοποιούνται οι εγγραφές απαλοιφών και ενοποίησης και εκδίδονται οι οικονομικές καταστάσεις και οι πληροφοριακοί Πίνακες που περιλαμβάνονται στην Οικονομική Έκθεση. Μετά την ολοκλήρωση των ελεγκτικών διαδικασιών, η Οικονομική Έκθεση που περιλαμβάνει τις οικονομικές καταστάσεις παραδίδεται στο Διοικητικό Συμβούλιο προς έγκριση. Πριν την έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο, η Επιτροπή Ελέγχου έχει πραγματοποιήσει επισκόπηση της Οικονομικής Έκθεσης προκειμένου να αξιολογήσει την πληρότητα και τη συνέπεια αυτής σε σχέση με την πληροφόρηση που έχει τεθεί υπόψη της καθώς και με τις λογιστικές αρχές που εφαρμόζει η Εταιρεία και ενημερώνει σχετικά το Διοικητικό Συμβούλιο.

Τα κύρια χαρακτηριστικά του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων που εφαρμόζει η Εταιρεία σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων και της Οικονομικής Έκθεσης είναι:

- Επάρκεια σε γνώσεις, προσόντα και διαθεσιμότητα των εμπλεκόμενων στελεχών με σαφώς διαχωρισμένους ρόλους και περιοχές ευθύνης.
- Ύπαρξη καταγεγραμμένων και επικαιροποιημένων διαδικασιών σχετικών με την έκδοση των οικονομικών καταστάσεων και κατάλληλου χρονοδιαγράμματος.
- Τακτική επικαιροποίηση των λογιστικών αρχών και πολιτικών και έλεγχος τήρησής τους.
- Χρήση πληροφοριακών συστημάτων έκδοσης οικονομικών καταστάσεων και σύνταξης οικονομικών εκθέσεων, συνδεδεμένων με το ERP της Εταιρείας, προσβάσιμο με διακριτούς ρόλους και δικαιώματα χρήσης σε όλες τις εταιρείες του Ομίλου που ενοποιούνται.

- Ύπαρξη δικλείδων σχετικών με την ασφάλεια των χρησιμοποιούμενων πληροφοριακών συστημάτων.
- Τακτική επικοινωνία των Ανεξάρτητων Ορκωτών ελεγκτών με τη Διοίκηση και την Επιτροπή Ελέγχου.
- Τακτική επικοινωνία των μελών της Επιτροπής Ελέγχου με τον Οικονομικό Διευθυντή και τον επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου.
- Επιβεβαίωση από το Διοικητικό Συμβούλιο της πλήρωσης των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας των ανεξάρτητων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου σε ετήσια τουλάχιστον βάση και σε κάθε περίπτωση πριν από τη δημοσιοποίηση της ετήσιας οικονομικής έκθεσης.
- Πραγματοποίηση τακτικών συναντήσεων επικύρωσης και καταγραφής των σημαντικών κρίσεων, παραδοχών και εκτιμήσεων που επηρεάζουν τις οικονομικές καταστάσεις.
- Ύπαρξη μεθοδολογίας διαχείρισης κινδύνων και τεκμηρίωση της εφαρμογής της. Παρουσίαση των αποτελεσμάτων διαχείρισης κινδύνων στο Διοικητικό Συμβούλιο.
- Ύπαρξη ενιαίου λογιστικού σχεδίου για όλες τις εταιρείες του Ομίλου και κεντρική διαχείρισή του.
- Ετήσια αξιολόγηση του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων που ακολουθείται για την έκδοση των οικονομικών καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου.

**15.4 Πληροφοριακά στοιχεία που απαιτούνται κατά το άρθρο 10 παράγραφος 1 στοιχεία γ), δ), στ), η) και θ) της οδηγίας 2004/25/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 21ης Απριλίου 2004, σχετικά με τις δημόσιες προσφορές εξαγοράς, εφόσον η Εταιρεία υπάγεται στην εν λόγω οδηγία**

Κατά τη διάρκεια της περιόδου δε συνέτρεξαν περιπτώσεις εξαγοράς ή δημόσιας προσφοράς.

**15.5 Πληροφοριακά στοιχεία για τον τρόπο λειτουργίας της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων και τις βασικές εξουσίες της, καθώς και περιγραφή των δικαιωμάτων των μετόχων και του τρόπου άσκησής τους**

Η σύγκληση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας πραγματοποιείται σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018 όπως ισχύει.

Σχετικά με τον τρόπο λειτουργίας της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της η Εταιρεία ακολουθεί τις παρακάτω πρακτικές:

- Έγκαιρη και εμπρόθεσμη ενημέρωση των μετόχων της Εταιρείας, με τις προβλεπόμενες από το Νόμο δημοσιεύσεις σχετικά με τη σύγκληση της Γενικής Συνέλευσης.
- Διασφάλιση της δυνατότητας όλων των μετόχων να λάβουν μέρος στη διαδικασία των Γενικών Συνελεύσεων είτε με τη διατύπωση των απόψεών τους είτε με την υποβολή ερωτήσεων.

Η Εταιρεία λαμβάνει όλα τα μέτρα για τη σύννομη διεξαγωγή της και τη διασφάλιση των δικαιωμάτων των μετόχων σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία. Αναλυτικότερα:

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας είναι το ανώτατο όργανό της και δικαιούται να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά την Εταιρεία. Οι μέτοχοι ασκούν τα σχετικά με τη διοίκηση της Εταιρείας δικαιώματά τους μόνο με τη συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση. Κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου στη Γενική Συνέλευση. Ειδικότερα, η Γενική Συνέλευση είναι η μόνη αρμόδια να αποφασίζει για:

- Αναβίωση ή λύση της Εταιρείας, καθώς και τροποποιήσεις του Καταστατικού, ως τέτοιων νοούμενων και των αυξήσεων και μειώσεων του κεφαλαίου εκτός από εκείνες που ρητά ανατίθενται από το νόμο στο Διοικητικό Συμβούλιο,
- Εκλογή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και Ελεγκτών,
- Έγκριση της συνολικής διαχείρισης κατά το άρθρο 108 του Ν.4548/2018 και απαλλαγή των Ελεγκτών,
- Έγκριση των ετήσιων και των τυχόν ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων,
- Διάθεση των ετήσιων κερδών,
- Έγκριση παροχής αμοιβών ή προκαταβολής αμοιβών κατά το άρθρο 109 του Ν.4548/2018,
- Έγκριση της πολιτικής αποδοχών,
- Συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή λύση της Εταιρείας,
- Διορισμό εκκαθαριστών και
- Κάθε άλλο θέμα που προβλέπεται από τη Νομοθεσία.

Οι αρμοδιότητες της Γενικής Συνέλευσης αναφέρονται στο Καταστατικό της Εταιρείας, κωδικοποιημένο στην ισχύουσα μορφή του, που είναι αναρτημένο στον ιστότοπό της: <http://www.trade-estates.com>.

Η Γενική Συνέλευση συνέρχεται τουλάχιστον μία φορά κάθε εταιρική χρήση, το αργότερο έως τη δέκατη (10<sup>η</sup>) ημερολογιακή ημέρα του ενάτου μήνα μετά τη λήξη της εταιρικής χρήσης. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να συγκαλεί σε έκτακτη συνεδρίαση τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων, όταν το κρίνει σκόπιμο ή αναγκαίο.

Η Γενική Συνέλευση, με εξαίρεση τις επαναληπτικές συνελεύσεις και εκείνες που εξομοιώνονται μ' αυτές, πρέπει να καλείται είκοσι (20) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από την οριζόμενη συνεδρίασή της. Διευκρινίζεται ότι συνυπολογίζονται και οι μη εργάσιμες ημέρες. Η ημέρα της δημοσίευσής της πρόσκλησης της Γενικής Συνέλευσης και η ημέρα της συνεδρίασής της δεν υπολογίζονται.

Πρόσκληση για σύγκληση Γενικής Συνέλευσης, δεν απαιτείται στην περίπτωση κατά την οποία στη Συνέλευση παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται μέτοχοι που εκπροσωπούν το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου και κανείς από αυτούς δεν αντιλέγει στην πραγματοποίησή της και στη λήψη αποφάσεων.

Επιτρέπεται η συμμετοχή στη Γενική Συνέλευση από απόσταση με οπτικοακουστικά ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα, χωρίς τη φυσική παρουσία του μετόχου στον τόπο διεξαγωγής της. Επίσης, επιτρέπεται η συμμετοχή στην ψηφοφορία από απόσταση, με ηλεκτρονικά μέσα ή δι' αλληλογραφίας, διεξαγόμενης πριν από τη Συνέλευση.

Η Γενική Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της ημερήσιας διατάξεως όταν εκπροσωπείται σ' αυτή ποσοστό τουλάχιστον 1/5 του καταβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των ψήφων, που εκπροσωπούνται στη Συνέλευση αυτή. Εξαιρετικά η Γενική Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της ημερήσιας διατάξεως, εάν εκπροσωπούνται σε αυτή το ήμισυ (1/2) τουλάχιστον του καταβεβλημένου κεφαλαίου όταν πρόκειται για αποφάσεις που αφορούν: τη μεταβολή της εθνικότητας της Εταιρείας, τη μεταβολή του αντικειμένου της επιχείρησης αυτής, την επαύξηση των υποχρεώσεων των μετόχων, την τακτική αύξηση του κεφαλαίου εκτός αν επιβάλλεται από το νόμο ή γίνεται με κεφαλαιοποίηση αποθεματικών, τη μείωση του κεφαλαίου εκτός αν γίνεται σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 21 του Ν.4548/2018 ή την παρ. 6 του άρθρου 49 του Ν.4548/2018, τη μεταβολή του τρόπου διάθεσης των κερδών, τη συγχώνευση, τη διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή διάλυση της Εταιρείας, την παροχή ή ανανέωση της εξουσίας προς το Διοικητικό Συμβούλιο για αύξηση κεφαλαίου σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 24 του Ν.4548/2018 καθώς και σε κάθε άλλη περίπτωση που ορίζεται από το Νόμο ότι η Γενική Συνέλευση αποφασίζει με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία.

Της Γενικής Συνέλευσης προεδρεύει προσωρινά ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου ή όταν κωλύεται αυτός ο αναπληρωτής του. Χρέη γραμματέα εκτελεί προσωρινά αυτός που ορίζεται από τον Πρόεδρο. Αφού εγκριθεί ο κατάλογος των μετόχων, που έχουν δικαίωμα ψήφου, η Συνέλευση προχωρεί στην εκλογή του οριστικού Προέδρου της και ενός γραμματέα που εκτελεί και χρέη ψηφοδέκτη. Οι αποφάσεις για τα θέματα αυτά λαμβάνονται με πλειοψηφία των 2/3 των ψήφων που εκπροσωπούνται στη Γενική Συνέλευση.

Οι συζητήσεις και οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης περιορίζονται στα θέματα που αναγράφονται στην ημερήσια διάταξη. Η ημερήσια διάταξη καταρτίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και περιλαμβάνει τις προτάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου προς τη Συνέλευση, καθώς και τις τυχόν προτάσεις των ελεγκτών ή των μετόχων που εκπροσωπούν το 1/20 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Για τα θέματα που συζητούνται και για τα οποία λαμβάνονται αποφάσεις στη Συνέλευση, τηρούνται πρακτικά, που υπογράφονται από τον Πρόεδρο και τον Γραμματέα της. Στην αρχή των πρακτικών καταχωρείται ο κατάλογος των μετόχων που είναι παρόντες ή αντιπροσωπεύονται στη Γενική Συνέλευση.

Στη Γενική Συνέλευση, μετά την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο χρηματιστήριο, θα δικαιούται να συμμετέχει όποιος εμφανίζεται ως μέτοχος στο αρχείο των άυλων τίτλων της Εταιρείας, το οποίο τηρείται ηλεκτρονικά στην εταιρεία «Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Ανώνυμη Εταιρεία (ΕΛΚΑΤ) κατά την έναρξη της 5ης ημέρας που προηγείται της αρχικής συνεδρίασης (ημερομηνία καταγραφής). Η ως άνω ημερομηνία καταγραφής ισχύει και στην περίπτωση εξ' αναβολής ή επαναληπτικής συνεδρίασης δεδομένου ότι η εξ αναβολής ή επαναληπτική συνεδρίαση δεν απέχει περισσότερο από 30 ημέρες από την ημερομηνία καταγραφής κατά το άρθρο 124 του Ν.4548/2018.

Η απόδειξη της μετοχικής ιδιότητας μπορεί να γίνεται με κάθε νόμιμο μέσο και πάντως βάσει ενημέρωσης που λαμβάνει η Εταιρεία απευθείας με ηλεκτρονική σύνδεση της Εταιρείας με τα αρχεία της ΕΛΚΑΤ. Έναντι της Εταιρείας θεωρείται ότι έχει δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου στην Τακτική Γενική Συνέλευση, μόνο όποιος φέρει την ιδιότητα του μετόχου κατά την ως άνω ημερομηνία καταγραφής. Σε περίπτωση μη συμμόρφωσης προς τις διατάξεις του άρθρου 124 του Ν.4548/2018, οι μέτοχοι μετέχουν στην Τακτική Γενική Συνέλευση μόνο μετά από άδειά της.

Η άσκηση των εν λόγω δικαιωμάτων δεν προϋποθέτει τη δέσμευση των μετοχών του δικαιούχου ούτε την τήρηση άλλης ανάλογης διαδικασίας, η οποία περιορίζει τη δυνατότητα πώλησης και μεταβίβασης αυτών κατά το χρονικό διάστημα που μεσολαβεί ανάμεσα στην ημερομηνία καταγραφής και την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης.

Οι μέτοχοι που δικαιούνται να συμμετέχουν στη Γενική Συνέλευση μπορούν να ψηφίσουν είτε αυτοπροσώπως είτε μέσω αντιπροσώπων. Ο μέτοχος μπορεί να διορίσει αντιπρόσωπο για μία ή περισσότερες Γενικές Συνελεύσεις και για ορισμένο χρόνο. Ο διορισμός και η ανάκληση και η κοινοποίησή τους στην Εταιρεία, μπορούν να γίνονται και με ηλεκτρονικά μέσα, το αργότερο πριν από τη Γενική Συνέλευση.

#### **15.6 Σύνθεση και τρόπος λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου και τυχόν άλλων διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων ή επιτροπών της Εταιρείας**

Την 31/12/2023, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι συγκροτημένο σε Σώμα ως εξής:

|  |  |
|--|--|
| Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Εκτελεστικό Μέλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής  | Βασίλειος Φουρλής του Στυλιανού                |
| Αντιπρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Εκτελεστικό Μέλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής  | Γεώργιος Αλεβίζος του Κωνσταντίνου - Βασιλείου |
| Ανεξάρτητος Αντιπρόεδρος, Ανώτατο Ανεξάρτητο Μέλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών | Χριστόδουλος Αίσωπος του Αλέξανδρου            |
| Σύμβουλος, Μη Εκτελεστικό Μέλος  | Ευτύχιος Βασιλάκης του Θεοδώρου                |
| Σύμβουλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών                 | Αλέξιος Πιλάβιος του Ανδρέα                    |
| Σύμβουλος, Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου, Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών                    | Αναστασία Μαρτσέκη του Μιχαήλ                  |
| Σύμβουλος, Μη Εκτελεστικό Μέλος  | Δάφνη Φουρλή του Αναστάσιου                    |
| Σύμβουλος, Μη Εκτελεστικό Μέλος  | Μαρία Γεώργαλου του Σοφοκλή                    |
| Σύμβουλος, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επενδυτικής Επιτροπής  | Δημήτριος Παπούλης του Αθανασίου               |

Αναλυτικά βιογραφικά όλων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και του Εταιρικού Γραμματέα κ. Σταυρούλα Μουντάνου, παρουσιάζονται στην ενότητα 15.10 της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Το Καταστατικό της Εταιρείας προβλέπει το Διοικητικό Συμβούλιο να έχει αριθμό από 5 έως 11 μέλη. Η

Εταιρεία έχει επιλέξει το Διοικητικό της Συμβούλιο να αποτελείται από 9 μέλη διασφαλίζοντας την ποικιλομορφία φύλου, ηλικίας, γνώσεων, προσόντων, εμπειρίας που εξυπηρετούν τους στόχους της Εταιρείας καθώς και τη ενισχυμένη ανεξαρτησία. Την 31/12/2023 τα 3 (33%) από τα 9 μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ήταν ανεξάρτητα.

### **Ρόλος και αρμοδιότητες Διοικητικού Συμβουλίου**

Το Διοικητικό Συμβούλιο σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, είναι αρμόδιο για τη διοίκηση και εκπροσώπησή της, τη διαχείριση της περιουσίας της και την εν γένει επιδίωξη του σκοπού της. Αποφασίζει για όλα γενικά τα ζητήματα που αφορούν την Εταιρεία, μέσα στο πλαίσιο του εταιρικού σκοπού, με εξαίρεση εκείνα που σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό ανήκουν στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης.

Οι βασικές αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας είναι οι εξής:

- Χάραξη της μακροπρόθεσμης στρατηγικής και έγκριση των λειτουργικών στόχων της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τον καθορισμό των αξιών και του στρατηγικού προσανατολισμού της Εταιρείας. Παράλληλα, παραμένει υπεύθυνο για την έγκριση της στρατηγικής και του επιχειρηματικού σχεδίου της Εταιρείας καθώς και για τη διαρκή παρακολούθηση της υλοποίησής τους. Το Διοικητικό Συμβούλιο επίσης, επανεξετάζει τακτικά τις ευκαιρίες και τους κινδύνους σε σχέση με την καθορισμένη στρατηγική καθώς και τα σχετικά μέτρα που έχουν ληφθεί για την αντιμετώπισή τους. Το Διοικητικό Συμβούλιο επιδιώκοντας να λαμβάνει όλες τις απαραίτητες πληροφορίες από τα εκτελεστικά μέλη του ή και από τα διευθυντικά στελέχη, ενημερώνεται για την αγορά και για κάθε άλλη εξέλιξη που επηρεάζει την Εταιρεία.
- Διασφάλιση ότι οι αξίες και ο στρατηγικός σχεδιασμός της Εταιρείας ευθυγραμμίζονται με την εταιρική κουλτούρα. Οι αξίες και ο σκοπός της Εταιρείας μεταφράζονται και εφαρμόζονται στην πράξη και επηρεάζουν τις πρακτικές, τις πολιτικές και τις συμπεριφορές εντός της Εταιρείας σε όλα τα επίπεδα. Το Διοικητικό Συμβούλιο και η ανώτατη διοίκηση θέτουν το πρότυπο των χαρακτηριστικών και των συμπεριφορών που διαμορφώνουν την εταιρική κουλτούρα και αποτελούν παράδειγμα της εφαρμογής της. Παράλληλα, χρησιμοποιούν εργαλεία και τεχνικές που στοχεύουν στην ενσωμάτωση της επιθυμητής κουλτούρας στα συστήματα και τις διαδικασίες της Εταιρείας.
- Κατανόηση των κινδύνων της Εταιρείας και της φύσης αυτών και καθορισμός της έκτασης της έκθεσης της Εταιρείας στους κινδύνους που προτίθεται να αναλάβει στο πλαίσιο των μακροπρόθεσμων στρατηγικών στόχων της.
- Κατάρτιση και έγκριση του ετήσιου προϋπολογισμού και του επιχειρησιακού σχεδίου, καθώς και λήψη αποφάσεων για μείζονες κεφαλαιουχικές δαπάνες, εξαγορές και εκποιήσεις οι οποίες υπόκεινται στην τελική έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει την προσήκουσα έγκριση, παρακολουθεί την πορεία υλοποίησης των στρατηγικών κατευθύνσεων και στόχων και διασφαλίζει την ύπαρξη των αναγκαίων οικονομικών και ανθρώπινων πόρων, καθώς και την ύπαρξη Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ).

- Θέσπιση πολιτικής για τον εντοπισμό, την αποφυγή και την αντιμετώπιση των συγκρούσεων συμφερόντων ανάμεσα στα συμφέροντα της Εταιρείας και αυτά των μελών του ή προσώπων στα οποία το Διοικητικό Συμβούλιο έχει αναθέσει κάποιες από τις αρμοδιότητές του, σύμφωνα με το άρθρο 87 του ν.4548/2018.
- Επιλογή και, όποτε χρειάζεται, αντικατάσταση της εκτελεστικής ηγεσίας της Εταιρείας, όπως και εποπτεία του σχεδιασμού της διαδοχής.
- Ορισμός ή / και οριοθέτηση των αρμοδιοτήτων του Διευθύνοντος Συμβούλου και του Αναπληρωτή Διευθύνοντος Συμβούλου, ο οποίος τις ασκεί εφόσον υφίσταται.
- Έλεγχο απόδοσης των διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας και καθορισμό της πολιτικής αποδοχών τους σε εναρμόνιση με τα μακροπρόθεσμα συμφέροντα της Εταιρείας και των μετόχων της και λαμβάνοντας υπόψη τις προτάσεις της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών.
- Κατάρτιση και έγκριση της πολιτικής αποδοχών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου η οποία υπόκειται στην τελική έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη τις προτάσεις της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών.
- Κατάρτιση και έγκριση της ετήσιας έκθεσης αποδοχών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου η οποία υποβάλλεται για ενημέρωση στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη τις προτάσεις της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών.
- Έγκριση λήψης μέτρων σε καταστάσεις κρίσεων ή κινδύνων καθώς και όταν επιβάλλεται από τις συνθήκες να ληφθούν μέτρα τα οποία αναμένεται ευλόγως να επηρεάσουν σημαντικά την Εταιρεία.
- Διασφάλιση της επαρκούς και αποτελεσματικής λειτουργίας Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) που αποβλέπει στη συνεπή υλοποίηση της επιχειρησιακής στρατηγικής με την αποτελεσματική χρήση των διαθέσιμων πόρων, στην αναγνώριση και διαχείριση των ουσιωδών κινδύνων που συνδέονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα και λειτουργία της Εταιρείας, στην αποτελεσματική λειτουργία της μονάδας εσωτερικού ελέγχου, στη διασφάλιση της πληρότητας και της αξιοπιστίας των στοιχείων και πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή και έγκαιρο προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής κατάστασης της Εταιρείας και την κατάρτιση αξιόπιστων οικονομικών καταστάσεων καθώς και της μη χρηματοοικονομικής κατάστασης, στη συμμόρφωση με το κανονιστικό και νομοθετικό πλαίσιο καθώς και τους εσωτερικούς κανονισμούς που διέπουν την Εταιρεία.
- Διασφάλιση ότι οι λειτουργίες που απαρτίζουν το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) είναι ανεξάρτητες από τους επιχειρηματικούς τομείς που ελέγχουν και ότι διαθέτουν τους κατάλληλους οικονομικούς και ανθρώπινους πόρους καθώς και τις εξουσίες για την αποτελεσματική λειτουργία τους.
- Ορισμός και επίβλεψη της υλοποίησης του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης, παρακολούθηση και αξιολόγηση περιοδικά ανά τρία (3) τουλάχιστον έτη, της εφαρμογής και της αποτελεσματικότητάς του προβαίνοντας στις δέουσες ενέργειες για την αντιμετώπιση ελλείψεων. Το Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης περιλαμβάνει επαρκές και αποτελεσματικό Σύστημα

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

- Έγκριση της πολιτικής καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και κάθε τροποποίησής της, η οποία υποβάλλεται για τελική έγκριση στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.
- Διορισμός αντιπρόεδρου εκ των μη εκτελεστικών μελών του στις περιπτώσεις που ο Πρόεδρος είναι εκτελεστικό μέλος του.
- Διασφάλιση της συμμόρφωσης με τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας και τον χαρακτηρισμό ενός μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου ως ανεξάρτητου μέλους. Επανεξέταση σε ετήσια τουλάχιστον βάση και πάντως πριν από τη δημοσίευση της ετήσιας οικονομικής έκθεσης, της πλήρωσης των προϋποθέσεων της ανεξαρτησίας. Σε περίπτωση διαπίστωσης ότι οι προϋποθέσεις έπαψαν να συντρέχουν στο πρόσωπο ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους, λήψη των δεουσών ενεργειών αντικατάστασής του.
- Ορισμός των μελών της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών και της Επιτροπής Ελέγχου στην περίπτωση που η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας έχει αποφασίσει να αποτελείται αποκλειστικά από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στην πλειοψηφία τους ανεξάρτητα.
- Επαγρύπνηση, όσον αφορά υπάρχουσες και πιθανές συγκρούσεις συμφερόντων μεταξύ αφενός της Εταιρείας και αφετέρου της Διοίκησής της, των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου ή των κύριων μετόχων (συμπεριλαμβανομένων των μετόχων με άμεση ή έμμεση εξουσία να διαμορφώνουν ή να επηρεάζουν τη σύνθεση και τη συμπεριφορά του Διοικητικού Συμβουλίου), καθώς και την κατάλληλη αντιμετώπιση τέτοιων συγκρούσεων και για το σκοπό αυτό, το Διοικητικό Συμβούλιο υιοθετεί διαδικασία εποπτείας των συναλλαγών με γνώμονα τη διαφάνεια και την προστασία των εταιρικών συμφερόντων.
- Ευθύνη λήψης σχετικών αποφάσεων και παρακολούθηση της αποτελεσματικότητας του συστήματος διοίκησης της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των διαδικασιών λήψης αποφάσεων και ανάθεσης εξουσιών και καθηκόντων σε άλλα στελέχη.
- Διατύπωση, διάδοση και εφαρμογή των βασικών αξιών και αρχών της Εταιρείας που διέπουν τις σχέσεις της με όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη, των οποίων τα συμφέροντα συνδέονται με αυτά της Εταιρείας.
- Καθορισμός της πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης της Εταιρείας και παρακολούθηση της εφαρμογής της.

- Έγκριση του Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας, του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που υιοθετεί και εφαρμόζει η Εταιρεία, του Κώδικα Δεοντολογίας και των αναθεωρήσεών τους.
- Έγκριση του Κανονισμού Λειτουργίας της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου, του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου και του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών και των αναθεωρήσεών τους.
- Εξέταση των αναφορών της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου οι οποίες υποβάλλονται τουλάχιστον κάθε τρεις (3) μήνες στο Διοικητικό Συμβούλιο από την Επιτροπή Ελέγχου μαζί με τις παρατηρήσεις της.
- Έγκριση της πολιτικής ίσων ευκαιριών και ποικιλομορφίας συμπεριλαμβανομένης της ισορροπίας μεταξύ των φύλων για τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Ενημέρωση των μετόχων, μέσω του ιστότοπου της Εταιρείας, για τα υποψήφια μέλη του το αργότερο 20 ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση ως προς την αιτιολόγηση της πρότασης, το αναλυτικό βιογραφικό σημείωμα και την διαπίστωση των κριτηρίων καταλληλότητας των υποψηφίων μελών.
- Μέριμνα ώστε το καταστατικό της Εταιρείας, κωδικοποιημένο στην ισχύουσα κάθε φορά μορφή του, να βρίσκεται αναρτημένο στον ιστότοπο της Εταιρείας.
- Υποχρέωση για την συμπερίληψη στη δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης αναφοράς στην πολιτική καταλληλότητας, στα πεπραγμένα των επιτροπών του, στα βιογραφικά σημειώματα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των ανώτατων διευθυντικών στελεχών, στη συμμετοχή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στις συνεδριάσεις του και στις συνεδριάσεις των επιτροπών του και σε πληροφορίες για τον αριθμό μετοχών της Εταιρείας που κατέχει κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και κάθε ανώτατο διευθυντικό στέλεχος της Εταιρείας με βάση το άρθρο 152 του Ν.4548/2018.

### **Ρόλος και αρμοδιότητες Εκτελεστικών, Μη Εκτελεστικών και Ανεξάρτητων μη Εκτελεστικών Μελών Διοικητικού Συμβουλίου**

Τα εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ασχολούνται με τα καθημερινά θέματα διοίκησης της Εταιρείας και την εποπτεία εκτέλεσης των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου. Στις αρμοδιότητές τους περιλαμβάνονται:

- Η εφαρμογή της στρατηγικής που καθορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Η τακτική διαβούλευση με τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου σχετικά με την καταλληλότητα της εφαρμοζόμενης στρατηγικής.
- Η έγγραφη ενημέρωση είτε από κοινού είτε χωριστά του Διοικητικού Συμβουλίου σε υφιστάμενες καταστάσεις κρίσεων ή κινδύνων καθώς και όταν επιβάλλεται από τις συνθήκες να ληφθούν μέτρα τα οποία αναμένεται ευλόγως να επηρεάσουν σημαντικά την Εταιρεία, όπως όταν πρόκειται να ληφθούν αποφάσεις σχετικά με την εξέλιξη της επιχειρηματικής δραστηριότητας και τους κινδύνους

που αναλαμβάνονται, οι οποίες αναμένεται να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας. Η ενημέρωση γίνεται αμελλητί, υποβάλλοντας σχετική έκθεση με τις εκτιμήσεις και τις προτάσεις τους.

Τα εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου συμμετέχουν σε αυστηρά περιορισμένο αριθμό άλλων Διοικητικών Συμβουλίων (εκτός των εταιρειών του Ομίλου).

Τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι επιφορτισμένα με την εποπτεία της εκτέλεσης των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου και την εποπτεία θεμάτων αντικειμένων που τους έχουν ανατεθεί με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Στις αρμοδιότητές τους περιλαμβάνονται:

- Η παρακολούθηση και εξέταση της στρατηγικής της Εταιρείας και της υλοποίησής της καθώς και της επίτευξης των στόχων της.
- Η διασφάλιση της αποτελεσματικής εποπτείας των εκτελεστικών μελών συμπεριλαμβανομένης της παρακολούθησης και του ελέγχου των επιδόσεών τους.
- Η εξέταση και έκφραση απόψεων σχετικά με τις προτάσεις που υποβάλλουν τα εκτελεστικά μέλη, βάσει υφιστάμενων πληροφοριών.

Τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου συνέρχονται τουλάχιστον ετησίως, ή και εκτάκτως όποτε κρίνεται σκόπιμο χωρίς την παρουσία εκτελεστικών μελών προκειμένου να συζητείται η επίδοση των τελευταίων. Στις συνεδριάσεις αυτές τα μη εκτελεστικά μέλη δεν ενεργούν ως de facto όργανο ή επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου.

Τα μη εκτελεστικά μέλη μπορούν να ζητούν, σύμφωνα με τη διαδικασία που περιλαμβάνεται στον Κανονισμό Λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου, να έρχονται σε επικοινωνία με τα στελέχη της ανώτατης διοίκησης της Εταιρείας, μέσω τακτικών παρουσιάσεων από τους επικεφαλής τομέων και υπηρεσιών.

Τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δε συμμετέχουν σε Διοικητικά Συμβούλια περισσότερων των πέντε (5) εισηγμένων εταιρειών και στην περίπτωση του Προέδρου όταν είναι μη εκτελεστικός, περισσότερων των τριών (3).

Ένα μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου θεωρείται ανεξάρτητο εφόσον κατά τον ορισμό και κατά τη διάρκεια της θητείας του δεν κατέχει άμεσα ή έμμεσα ποσοστό δικαιωμάτων ψήφου μεγαλύτερο του μηδέν κόμμα πέντε τοις εκατό (0,5%) του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και είναι απαλλαγμένο από οικονομικές, επιχειρηματικές, οικογενειακές ή άλλου είδους σχέσεις εξάρτησης, οι οποίες μπορούν να επηρεάσουν τις αποφάσεις του και την ανεξάρτητη και αντικειμενική κρίση του.

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη υποβάλλουν από κοινού ή το καθένα χωριστά, αναφορές και εκθέσεις προς την τακτική ή έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, ανεξάρτητα από τις εκθέσεις που υποβάλλει το Διοικητικό Συμβούλιο.

Στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου που έχουν ως θέμα την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας ή η ημερήσια διάταξη των οποίων περιλαμβάνει θέματα για την έγκριση των

οποίων προβλέπεται η λήψη απόφασης από τη Γενική Συνέλευση με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία σύμφωνα με τον Ν.4548/2018, το Διοικητικό Συμβούλιο βρίσκεται σε απαρτία όταν παρίστανται τουλάχιστον δύο (2) ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη.

### **Ρόλος Προέδρου Διοικητικού Συμβουλίου**

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου συντονίζει τη λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου και προΐσταται αυτού. Έχει την αρμοδιότητα σύγκλησης του Διοικητικού Συμβουλίου, καθορισμού των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης των συνεδριάσεων του και διασφάλισης της καλής οργάνωσης των εργασιών του και της αποτελεσματικής διεξαγωγής των συνεδριάσεων του. Διασφαλίζει την έγκαιρη και ορθή πληροφόρηση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, με γνώμονα τη δίκαιη και ισότιμη μεταχείριση των συμφερόντων όλων των μετόχων, τη μεγιστοποίηση της αποδοτικότητας των επενδύσεων και την προστασία της περιουσίας της Εταιρείας. Συντονίζει την υλοποίηση του συστήματος εταιρικής διακυβέρνησης της Εταιρείας και την αποτελεσματική εφαρμογή του.

Τον Πρόεδρο, όταν απουσιάζει ή κωλύεται, αναπληρώνει σε όλη την έκταση των εκτελεστικών αρμοδιοτήτων του ο Αντιπρόεδρος.

Ενδεικτικά, οι αρμοδιότητες και τα καθήκοντα του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν ως εξής:

- Καταρτίζει το ετήσιο πρόγραμμα συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου και το διανέμει το πρώτο δεκαπενθήμερο κάθε έτους στα μέλη του.
- Προτείνει στο Διοικητικό Συμβούλιο τα θέματα και την ημερομηνία Γενικών Συνελεύσεων.
- Καθορίζει τα θέματα της ημερήσιας διάταξης των συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Αποστέλλει στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου το υλικό που θα συζητηθεί κατά τη συνεδρίασή του, τουλάχιστον τέσσερις (4) εργάσιμες ημέρες προ της συνεδρίασης.
- Συντονίζει τις συζητήσεις μεταξύ των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, διαμορφώνει και θέτει σε ψηφοφορία τις προτάσεις επί των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης.
- Διασφαλίζει την καλή οργάνωση των εργασιών του Διοικητικού Συμβουλίου και την αποτελεσματική διεξαγωγή των συνεδριάσεων του.
- Διασφαλίζει την έγκαιρη και ορθή πληροφόρηση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, με γνώμονα τη δίκαιη και ισότιμη μεταχείριση των συμφερόντων όλων των μετόχων, τη μεγιστοποίηση της αποδοτικότητας των επενδύσεων και την προστασία της περιουσίας της Εταιρείας.
- Παρίσταται στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, λαμβάνει ενεργό μέρος στις διαδικασίες της και απαντά σε ερωτήσεις που του απευθύνουν οι μέτοχοι. Προβλέπει μέσα από τις διαδικασίες της Γενικής Συνέλευσης να διατίθεται επαρκής χρόνος για την υποβολή ερωτήσεων από τους μετόχους.
- Διασφαλίζει την αποτελεσματική επικοινωνία του Διοικητικού Συμβουλίου με όλους τους μετόχους και είναι διαθέσιμος να συναντά τους μετόχους και να συζητά μαζί τους θέματα διακυβέρνησης της

Εταιρείας.

- Διασφαλίζει ότι οι απόψεις των μετόχων γνωστοποιούνται στο Διοικητικό Συμβούλιο.
- Φροντίζει ώστε να αξιοποιείται η Γενική Συνέλευση των μετόχων για να διευκολύνει τον ουσιαστικό και ανοικτό διάλογό τους με την Εταιρεία.
- Προτείνει στο Διοικητικό Συμβούλιο τη διανομή μερίσματος, που αφού εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο, θα προταθεί στη Γενική Συνέλευση.
- Συμμετέχει σε εταιρικές ημερίδες/ παρουσιάσεις (roadshows).
- Διευκολύνει την αποτελεσματική συμμετοχή των μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στις εργασίες του και διασφαλίζει εποικοδομητικές σχέσεις μεταξύ των εκτελεστικών και των μη εκτελεστικών μελών του.
- Αξιολογεί προτάσεις των μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για διορισμό εξειδικευμένων συμβούλων, όταν κρίνεται απαραίτητο για την εκτέλεση των καθηκόντων τους.
- Παρέχει οδηγίες στο πλαίσιο των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου, για τη σύνταξη του Κανονισμού Λειτουργίας, του Κώδικα Δεοντολογίας και των αναθεωρήσεών τους και εισηγείται στο Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με την έγκρισή τους.
- Εισηγείται στο Διοικητικό Συμβούλιο την έγκριση του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου, της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αμοιβών του Κανονισμού Λειτουργίας της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου και του Κανονισμού Λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Λαμβάνει τα πρακτικά των συνεδριάσεων της Επιτροπής Ελέγχου και ενημερώνεται τακτικά από τον Πρόεδρό της για την πρόοδο και τα ευρήματα των ελεγκτικών διαδικασιών.
- Εγκρίνει τον Ετήσιο Απολογισμό Κοινωνικής Υπευθυνότητας.
- Εισηγείται, προς έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο, το οργανόγραμμα της Εταιρείας και τις τροποποιήσεις του.
- Αξιολογεί τη διαδικασία διαχείρισης κινδύνων που εφαρμόζει η Εταιρεία και την αποτελεσματικότητα των σχεδίων διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας.
- Εποπτεύει τις αρμοδιότητες του Εταιρικού Γραμματέα.
- Αξιολογεί, τις σημαντικές επενδυτικές ευκαιρίες που παρουσιάζονται για την Εταιρεία και εισηγείται στο Διοικητικό Συμβούλιο τα σχετικά προγράμματα δράσης.
- Αξιολογεί προτάσεις των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου για την πρόσληψη εξωτερικών συμβούλων, στο βαθμό που χρειάζονται.
- Εγκρίνει τις διαδικασίες που αφορούν στην εταιρική διακυβέρνηση.
- Αξιολογεί την αποτελεσματικότητα της λειτουργίας των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Λαμβάνει τακτική ενημέρωση σε σχέση με την πορεία της Εταιρείας και τους κινδύνους που αντιμετωπίζει και τις τυχόν ευκαιρίες που παρουσιάζονται. Αξιολογεί τα ζητήματα και αναλόγως της

σοβαρότητάς τους, μπορεί να συγκαλέσει το Διοικητικό Συμβούλιο, εκτός του τακτικού ετήσιου προγραμματισμού για λήψη αποφάσεων.

- Λαμβάνει τις σημαντικές διαδικασίες της Εταιρείας, προς υποβολή και έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Παρουσιάζει στο Διοικητικό Συμβούλιο την πρόοδο των νέων έργων/ δραστηριοτήτων/ συνεργασιών για την ανάπτυξη των εργασιών του Ομίλου.
- Εγκρίνει τα προγράμματα εισαγωγικής ενημέρωσης για νέα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου που εισηγείται ο Εταιρικός Γραμματέας.
- Εγκρίνει τις δημοσιεύσεις που αναρτώνται στον ιστότοπο της Εταιρείας και αφορούν θέματα εταιρικής διακυβέρνησης, διοικητικής διάρθρωσης, ιδιοκτησιακού καθεστώτος και άλλων χρήσιμων για τους επενδυτές πληροφοριών.
- Προετοιμάζει τον Κανονισμό Λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου και εισηγείται την έγκρισή του.
- Παρουσιάζει στο Διοικητικό Συμβούλιο τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις και την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου που θα υποβληθούν προς έγκριση στην Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας. Υποβάλλει προς έγκριση στο Διοικητικό Συμβούλιο τις ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις και την Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Δεσμεύει και εκπροσωπεί την Εταιρεία σύμφωνα με το ισχύον Πρακτικό Εκπροσώπησης

#### **Ρόλος Αντιπροέδρου Διοικητικού Συμβουλίου**

Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου αναπληρώνει τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου στο σύνολο των εκτελεστικών αρμοδιοτήτων, όταν απουσιάζει ή κωλύεται.

#### **Ρόλος Ανεξάρτητου Αντιπροέδρου ή Ανώτατου Ανεξάρτητου Μέλους Διοικητικού Συμβουλίου (Lead ή Senior Independent Director)**

Ο Ανεξάρτητος Αντιπρόεδρος υποστηρίζει τον Πρόεδρο να δρα ως σύνδεσμος μεταξύ του Προέδρου και των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Επίσης, προϊστάται της αξιολόγησης του Προέδρου που διενεργείται από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς επίσης και στις συνεδριάσεις των μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Υποχρεούται να είναι διαθέσιμος και να παρίσταται κατά τις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων της Εταιρείας προκειμένου να συζητάει θέματα εταιρικής διακυβέρνησης όταν και εφόσον αυτά προκύπτουν.

Παρακολουθεί και διασφαλίζει την ομαλή και αποτελεσματική επικοινωνία μεταξύ των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου και του Διοικητικού Συμβουλίου. Συντονίζει τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου συμπεριλαμβανομένων των ανεξάρτητων μελών, στην εκπλήρωση των υποχρεώσεών τους.

## **Ρόλος Διευθύνοντος Συμβούλου**

Ο Διευθύνων Σύμβουλος είναι υπεύθυνος για τη διασφάλιση της ομαλής, εύρυθμης, σύννομης και αποτελεσματικής λειτουργίας της Εταιρείας, σύμφωνα με τους στρατηγικούς στόχους, τα επιχειρησιακά σχέδια και το πρόγραμμα δράσης, όπως καθορίζονται με αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και της Γενικής Συνέλευσης και το νομικό/ κανονιστικό πλαίσιο. Ο Διευθύνων Σύμβουλος συμμετέχει και αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και υλοποιεί τις στρατηγικές επιλογές και τις σημαντικές αποφάσεις της Εταιρείας.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος και τα στελέχη της ανώτατης διοίκησης διασφαλίζουν ότι κάθε πληροφορία που είναι απαραίτητη για την εκτέλεση των καθηκόντων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου είναι διαθέσιμη σε αυτά σε οποιαδήποτε χρονική στιγμή.

Ενδεικτικά, οι αρμοδιότητες του Διευθύνοντος Συμβούλου είναι οι ακόλουθες:

- Έχει την ευθύνη για τη Διοίκηση και διαχείριση της Εταιρείας στο πλαίσιο των διατάξεων του καταστατικού της, των αποφάσεων των Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων της και του Διοικητικού Συμβουλίου της και σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.
- Μεριμνά για την προστασία της εταιρικής περιουσίας και των συμφερόντων των μετόχων και επιδιώκει τη μεγιστοποίηση της αποτελεσματικότητας των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.
- Έχει την ευθύνη σύνταξης/ αναθεώρησης του Κανονισμού Λειτουργίας, του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και του Κώδικα Δεοντολογίας.
- Έχει την ευθύνη της παρακολούθησης της εφαρμογής του εγκεκριμένου από το Διοικητικό Συμβούλιο, Κανονισμού Λειτουργίας, του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και του Κώδικα Δεοντολογίας.
- Εγκρίνει τις διαδικασίες των Διευθύνσεων της Εταιρείας.
- Διαμορφώνει προτάσεις αναθεώρησης του οργανογράμματος της Εταιρείας προκειμένου να ανταποκρίνεται καλύτερα στις ανάγκες της και το υποβάλλει για έγκριση στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Προετοιμάζει σε συνεργασία με τις Διευθύνσεις της Εταιρείας το υλικό των παρουσιάσεων που αφορά τους σημαντικούς κινδύνους που αντιμετωπίζει η Εταιρεία και διαμορφώνει προτάσεις προς τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου σχετικά με την αξιολόγηση και την αντιμετώπισή τους.
- Συντονίζει και ελέγχει τις Διευθύνσεις και το ανθρώπινο δυναμικό της Εταιρείας με στόχο τη βελτίωση της αποδοτικότητάς τους.
- Ελέγχει τα σχέδια δράσης των Διευθύνσεων με στόχο την επίτευξη των επιχειρηματικών στόχων της Εταιρείας και προτείνει τυχόν τροποποιήσεις τους για τη βελτίωση των επιδόσεών τους.
- Εγκρίνει το Σχέδιο Δράσης της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης.
- Αξιολογεί τις προτάσεις που υποβάλλουν οι Διευθύνσεις και καθορίζει τις προτεραιότητες λαμβάνοντας υπόψη τις ανάγκες της Εταιρείας και τις σχετικές αποφάσεις των οργάνων της Διοίκησης.

- Έχει την εποπτεία προϋπολογιστικών και απολογιστικών μεγεθών όσον αφορά τα έξοδα και τις δαπάνες της Εταιρείας ανά Διεύθυνση και στο σύνολό της, καθώς επίσης τα αντίστοιχα των επενδύσεων για τις οποίες αξιολογεί την αποδοτικότητά τους.
- Ενημερώνει τακτικά τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου (ιδιαίτερα στις ενδιάμεσες περιόδους μεταξύ των συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου) σε σχέση με την πορεία της Εταιρείας και των οικονομικών της μεγεθών, τους κινδύνους που αντιμετωπίζει και τις τυχόν ευκαιρίες που παρουσιάζονται.
- Μεριμνά για την εξασφάλιση των απαιτούμενων πόρων (ανθρώπινων, τεχνικών και οικονομικών) για την εύρυθμη, αποδοτική και ανταγωνιστική λειτουργία της Εταιρείας.
- Συνεργάζεται με τους νομικούς συμβούλους της Εταιρείας για την εξέταση των συμβάσεων και τυχόν άλλων δεσμεύσεων που αναλαμβάνει η Εταιρεία.
- Συνεργάζεται με τους νομικούς συμβούλους της Εταιρείας για τη σύννομη σύνταξη των Προσκήσεων των Γενικών Συνελεύσεων και τη σύννομη διεξαγωγή τους και τις υποβάλλει στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου, ώστε να υποβληθούν προς έγκριση στο Διοικητικό Συμβούλιο και να λάβουν την προβλεπόμενη από το νόμο δημοσιότητα.
- Παρουσιάζει στο Διοικητικό Συμβούλιο το Annual Operating Plan (AOP) του Ομίλου και την αναθεώρησή του όταν απαιτείται.
- Σε κάθε τακτική συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου παρουσιάζει τα οικονομικά αποτελέσματα σε σχέση με το Annual Operating Plan (AOP) του Ομίλου και αιτιολογεί τυχόν αποκλίσεις.
- Είναι μέλος της ομάδας διαχείρισης κινδύνου του Ομίλου και έχει την ευθύνη εισήγησης στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου της μεθοδολογίας διαχείρισης κινδύνων.
- Εγκρίνει τους στόχους των Διευθυντών της Εταιρείας.
- Αξιολογεί την απόδοση των Διευθυντών της Εταιρείας και υποβάλει εισηγήσεις στην Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών.
- Ενημερώνει το Διοικητικό Συμβούλιο, σε συνεργασία με τον Πρόεδρο, για τη γενική πορεία της Εταιρείας και λοιπά θέματα.
- Επιβλέπει τη λειτουργία των θυγατρικών εταιρειών στην Ελλάδα και το εξωτερικό.
- Συνεργάζεται με τα Διοικητικά Συμβούλια των θυγατρικών, λαμβάνει εκθέσεις σχετικά με την πορεία των εργασιών τους, τους κινδύνους που αντιμετωπίζουν και τυχόν ευκαιρίες που παρουσιάζονται. Αξιολογεί και παρουσιάζει τα θέματα στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου και στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.
- Μελετά σενάρια και εναλλακτικές προτάσεις ανάπτυξης του Ομίλου σε νέες δραστηριότητες στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Επεξεργάζεται, αξιολογεί και παρουσιάζει τα θέματα στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου και στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας προς έγκριση των σχετικών επενδυτικών πλάνων.
- Επιβλέπει την πορεία των εργασιών για τη σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων και των Εκθέσεων Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

- Παρέχει στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κάθε πληροφορία που θεωρούν απαραίτητη για την εκτέλεση των καθηκόντων τους σε οποιαδήποτε χρονική στιγμή.
- Συζητά με τους ορκωτούς ελεγκτές της Εταιρείας τις σημαντικότερες διαπιστώσεις από τον έλεγχό τους.
- Υπογράφει τα representation letters που ζητούνται από τους ορκωτούς ελεγκτές.
- Συμμετέχει σε εταιρικές ημερίδες/ παρουσιάσεις (road shows).
- Εκπροσωπεί την Εταιρεία στις εργοδοτικές οργανώσεις, επιμελητήρια, σωματεία και συνδέσμους και προωθεί τα συμφέροντα των μετόχων της.
- Λαμβάνει τα πρακτικά των συνεδριάσεων της Επιτροπής Ελέγχου και ενημερώνεται τακτικά από τον Πρόεδρό της για την πρόοδο και τα ευρήματα των ελεγκτικών διαδικασιών στα πλαίσια ενημέρωσης των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Παρίσταται στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, λαμβάνει ενεργό μέρος στις διαδικασίες της και απαντά σε ερωτήσεις που του απευθύνουν οι μέτοχοι.
- Δεσμεύει και εκπροσωπεί την Εταιρεία σύμφωνα με το ισχύον Πρακτικό Εκπροσώπησης

### **Ρόλος Εταιρικού Γραμματέα**

Το Διοικητικό Συμβούλιο και οι Επιτροπές του υποστηρίζονται από ικανό, εξειδικευμένο και έμπειρο Εταιρικό Γραμματέα. Ο ρόλος του Εταιρικού Γραμματέα είναι να παρέχει πρακτική υποστήριξη στον Πρόεδρο και τα άλλα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, συλλογικά και ατομικά, με γνώμονα τη συμμόρφωση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με τους εσωτερικούς κανόνες και τους σχετικούς νόμους και κανονισμούς. Οι αρμοδιότητες του Εταιρικού Γραμματέα ενδεικτικά περιλαμβάνουν:

- Έλεγχο της νομιμότητας των εισηγήσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο όπως καθορίζονται αναλυτικά στις διαδικασίες και τους κανονισμούς της Εταιρείας και από τις αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Νομική επεξεργασία των θεμάτων ημερήσιας διάταξης για τις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.
- Διασφάλιση καλής ροής πληροφοριών ανάμεσα στο Διοικητικό Συμβούλιο και τις Επιτροπές του καθώς και μεταξύ της ανώτατης Διοίκησης και του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Διασφάλιση της αποτελεσματικής οργάνωσης των συνελεύσεων των μετόχων και την εν γένει καλή επικοινωνία των τελευταίων με το Διοικητικό Συμβούλιο, με γνώμονα τη συμμόρφωση του Διοικητικού Συμβουλίου με τις νομικές και καταστατικές απαιτήσεις.
- Τήρηση αρχείων μελών Διοικητικού Συμβουλίου για τη συμμόρφωση με την νομοθεσία (ενδεικτικά ανεξαρτησία, προϋποθέσεις μελών Επιτροπής Ελέγχου και Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών, σύγκρουση συμφερόντων, επικαιροποιημένα αναλυτικά βιογραφικά σημειώματα κλπ).
- Υποβοήθηση της Επιτροπής Ελέγχου στο έργο της με τη συνδρομή του Διευθυντή Εσωτερικού Ελέγχου όπου χρειάζεται, οργανώνοντας τις συναντήσεις της Επιτροπής Ελέγχου (τακτικές συναντήσεις πραγματοποιούνται κάθε τρίμηνο), εκδίδοντας την ατζέντα και τηρώντας τα πρακτικά

των συναντήσεων της Επιτροπής Ελέγχου, συντονίζοντας τις συναντήσεις και με τους εξωτερικούς ελεγκτές αλλά και με τον Οικονομικό Διευθυντή Προγραμματισμού και Ελέγχου του Ομίλου και προετοιμάζοντας το απαραίτητο υλικό για την παρουσίαση των θεμάτων που θα συζητηθούν κατά τις συναντήσεις της Επιτροπής Ελέγχου.

- Διαμόρφωση προγράμματος εισαγωγικής ενημέρωσης των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, αμέσως μετά την έναρξη της θητείας τους και συνεχής ενημέρωση και επιμόρφωσή τους σε θέματα που αφορούν την Εταιρεία.

Ο διορισμός του Εταιρικού Γραμματέα και η ανάκληση του είναι υπόθεση του Διοικητικού Συμβουλίου ως συλλογικού οργάνου. Όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν πρόσβαση στις υπηρεσίες του Εταιρικού Γραμματέα.

### **Λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου**

Η λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου περιγράφεται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Στον Κανονισμό αυτό περιγράφεται τουλάχιστον ο τρόπος που συνέρχεται και λαμβάνει αποφάσεις και οι διαδικασίες που ακολουθεί, λαμβάνοντας υπόψη τα σχετικώς οριζόμενα στο Καταστατικό και στις υποχρεωτικές διατάξεις του νόμου. Στον Κανονισμό Λειτουργίας περιλαμβάνονται ενδεικτικά τα κάτωθι:

- Εκλογή Διοικητικού Συμβουλίου
- Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου
- Καθορισμός ανεξαρτησίας υποψήφιων ή εν ενεργεία μελών του Διοικητικού Συμβουλίου
- Θητεία Διοικητικού Συμβουλίου
- Συγκρότηση Διοικητικού Συμβουλίου σε σώμα
- Αρμοδιότητες Διοικητικού Συμβουλίου
- Καθήκοντα και συμπεριφορά των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου
- Επιτροπές Διοικητικού Συμβουλίου
- Απαγορεύσεις
- Συνεδριάσεις Διοικητικού Συμβουλίου
- Απαρτία Διοικητικού Συμβουλίου και λήψη αποφάσεων
- Υποστήριξη λειτουργίας Διοικητικού Συμβουλίου
- Πρακτικά συνεδριάσεων Διοικητικού Συμβουλίου
- Πολιτική καταλληλότητας μελών Διοικητικού Συμβουλίου
- Πολιτική αποδοχών μελών Διοικητικού Συμβουλίου
- Πρόγραμμα εισαγωγικής ενημέρωσης των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνέρχεται με την απαραίτητη συχνότητα, ώστε να εκτελεί αποτελεσματικά τα καθήκοντά του. Στην αρχή κάθε ημερολογιακού έτους το Διοικητικό Συμβούλιο υιοθετεί ένα ημερολόγιο συνεδριάσεων και ένα 12μηνο πρόγραμμα δράσης, το οποίο δύναται να αναθεωρείται ανάλογα με τις εξελίξεις και τις ανάγκες της Εταιρείας, προκειμένου να διασφαλίζεται η σωστή, πλήρης και έγκαιρη

εκπλήρωση των καθηκόντων του καθώς και την εξέταση όλων των θεμάτων, επί των οποίων λαμβάνει αποφάσεις.

Η αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του πραγματοποιείται ετησίως με χρήση ερωτηματολογίων που συμπληρώνονται από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Ειδικότερα, η συλλογική αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου πραγματοποιείται στις παρακάτω περιοχές:

- Στρατηγική και Επιχειρηματικός Σχεδιασμός
- Διαχείριση Κινδύνων και Εσωτερικές Δικλίδες Ασφαλείας
- Στρατηγική Ανθρώπινου Δυναμικού
- Βιώσιμη Ανάπτυξη
- Πληροφοριακά Συστήματα και Διαχείριση Κινδύνων Ασφάλειας Πληροφοριακών Συστημάτων
- Σύνθεση και Υποψηφιότητες Διοικητικού Συμβουλίου
- Λειτουργία και Δυναμική Διοικητικού Συμβουλίου
- Διαδικασίες Διοικητικού Συμβουλίου και Εταιρικός Γραμματέας
- Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου
- Ροή Πληροφόρησης και Συνεργασία με τη Διοίκηση
- Αποτελεσματικότητα των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου
- Αποτελεσματικότητα της Επιτροπής Ελέγχου
- Αποτελεσματικότητα της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών

Τα ερωτηματολόγια για τη συλλογική αξιολόγηση συμπληρώνονται από κάθε μέλος σε ειδική ψηφιακή πλατφόρμα και τα στοιχεία ανωνυμοποιημένα, τα επεξεργάζεται εξωτερικός σύμβουλος και παρουσιάζονται από την Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών στο Διοικητικό Συμβούλιο.

Η ατομική αξιολόγηση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου πραγματοποιείται στις παρακάτω περιοχές:

- Συνεισφορά στις εργασίες του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του (ποιότητα, σχετικότητα, δημιουργικότητα)
- Γενικότερη συνεισφορά στην τεχνογνωσία, την εμπειρία, το προφίλ και τις δεξιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου
- Ενεργός συμμετοχή, παρουσία και συνέπεια
- Ομαδικό πνεύμα, ενεργή ακρόαση, σεβασμός, συμπεριφορά και συναδελφικότητα
- Ανεξαρτησία σκέψης και δημιουργική πρόκληση

Τα ερωτηματολόγια για την ατομική αξιολόγηση συμπληρώνονται από κάθε μέλος σε ειδική ψηφιακή πλατφόρμα και συζητώνται με τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου σε συνάντηση που προγραμματίζεται για το σκοπό αυτό. Ακολούθως, ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου ενημερώνει την Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών αλλά και τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

για την ολοκλήρωση της διαδικασίας. Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου αξιολογείται από όλα τα μέλη κατά τη διαδικασία της συλλογικής αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου. Το ίδιο και ο Εταιρικός Γραμματέας. Όσον αφορά τον CEO συμπληρώνει ειδικά διαμορφωμένο ερωτηματολόγιο για την ατομική του αξιολόγηση ώστε να καλύπτει και τον ρόλο του ως εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου αλλά και ως πρόσωπο που ασκεί διευθυντικά καθήκοντα στην Εταιρεία.

Αμέσως μετά την ανάληψη των καθηκόντων των νέων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου τίθεται σε εφαρμογή ειδικό πρόγραμμα εισαγωγικής ενημέρωσης των νέων μελών (induction) που περιλαμβάνει ενημερωτικές συναντήσεις, παρουσιάσεις και συζητήσεις με τα βασικά στελέχη της Διοίκησης με στόχο την κατανόηση του σκοπού και της φύσης των εργασιών της Εταιρείας. Επιπλέον, τα νέα μέλη ενημερώνονται για τις υποχρεώσεις τους σχετικά με τον Κώδικα Δεοντολογίας, τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, τον Κανονισμό Λειτουργίας, τη νομοθεσία και γενικότερα τις πολιτικές και τις διαδικασίες που διέπουν τη λειτουργία της Εταιρείας. Στο πρόγραμμα της εισαγωγικής ενημέρωσης περιλαμβάνονται και συναντήσεις με τους τακτικές ελεγκτές της Εταιρείας.

Πληροφορίες για τη συμμετοχή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στις συνεδριάσεις του και στις συνεδριάσεις των Επιτροπών του άρθρου 10 του ν.4706/2020 δίνονται στην ενότητα 15.11.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδρίασε σαράντα τέσσερις (44) φορές μέσα στο έτος 2023. Στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου που είχαν ως θέμα την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας ή η ημερήσια διάταξη των οποίων περιλάμβανε θέματα για την έγκριση των οποίων προβλεπόταν η λήψη απόφασης από τη Γενική Συνέλευση με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία, σύμφωνα με τον Ν.4548/2018, το Διοικητικό Συμβούλιο βρισκόταν σε απαρτία και παρίσταντο σε αυτές δύο (2) τουλάχιστον ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του.

Τη λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου υποστηρίζουν δύο Επιτροπές: Η Επιτροπή Ελέγχου και η Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών. Γραμματέας και των δύο Επιτροπών είναι ο Εταιρικός Γραμματέας η κα Σταυρούλα Μουντάνου, το βιογραφικό της οποίας περιλαμβάνεται στην ενότητα 15.10.

### **Επιτροπή Ελέγχου**

Την 31/12/2023, η Επιτροπή Ελέγχου είναι συγκροτημένη σε Σώμα ως εξής:

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Σύμβουλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών, | Αλέξιος Πιλάβιος του Ανδρέα      |
| Σύμβουλος, Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου και Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών  | Αναστασία Μαρτσέκη του Μιχαήλ    |
| Τρίτος, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου εκλεγμένο από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 4/10/2023                          | Δημήτριος Βαλαχής του Ευστρατίου |

Η Επιτροπή Ελέγχου λειτουργεί σύμφωνα με το άρθρο 44 του ν.4449/2017 όπως τροποποιήθηκε με το

άρθρο 74 του ν.4706/2020, τα άρθρα 10, 15 και 16 του ν.4706/2020 και τον Κανονισμό ΕΕ αριθμ. 537/2014, τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που οικειοθελώς έχει υιοθετήσει η Εταιρεία (<http://www.helex.gr/el/esed>) και των διατάξεων του Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας. Η Επιτροπή Ελέγχου έχει τις παρακάτω υποχρεώσεις:

α) Όσον αφορά την εποπτεία του τακτικού ελέγχου:

- Είναι υπεύθυνη για τη διαδικασία επιλογής τακτικού ελεγκτή και κάνει προτάσεις στο Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με το διορισμό, τον επαναδιορισμό και την ανάκληση του τακτικού ελεγκτή, καθώς και για την αμοιβή και τους όρους πρόσληψης του τακτικού ελεγκτή βάσει του άρθρου 44 «Επιτροπή Ελέγχου» του Ν. 4449/2017 και του άρθρου 16 του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014 που θα εγκριθούν από τη Γενική Συνέλευση.
- Εξετάζει και παρακολουθεί την ανεξαρτησία του τακτικού ελεγκτή και την αντικειμενικότητα και την αποτελεσματικότητα της ελεγκτικής διαδικασίας, λαμβάνοντας υπόψη τις σχετικές επαγγελματικές και κανονιστικές απαιτήσεις στην Ελλάδα.
- Εξετάζει και παρακολουθεί την παροχή επιπρόσθετων υπηρεσιών στην Εταιρεία από την ελεγκτική εταιρεία στην οποία ανήκει ο/οι τακτικός/οί ελεγκτής/ές για το σκοπό αυτό, έχει αναπτύξει και εφαρμόζει διαδικασία έγκρισης λήψης μη ελεγκτικών υπηρεσιών από την ελεγκτική εταιρεία που διενεργεί τον υποχρεωτικό έλεγχο των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων των εταιρειών του Ομίλου και επιβλέπει την εφαρμογή της.
- Επισκοπεί τις οικονομικές εκθέσεις πριν την έγκρισή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο προκειμένου να αξιολογήσει την πληρότητα και τη συνέπεια αυτών σε σχέση με την πληροφόρηση που έχει τεθεί υπόψη της καθώς και με τις λογιστικές αρχές που εφαρμόζει η Εταιρεία και ενημερώνει σχετικά το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Πραγματοποιεί συναντήσεις με τη Διοίκηση/ αρμόδια διευθυντικά στελέχη κατά τη διάρκεια προετοιμασίας των οικονομικών εκθέσεων καθώς επίσης και τον ορκωτό ελεγκτή κατά το στάδιο προγραμματισμού και ελέγχου, κατά τη διάρκεια εκτέλεσής του καθώς και κατά το στάδιο προετοιμασίας των εκθέσεων ελέγχου.
- Ενημερώνεται για τη διαδικασία και το χρονοδιάγραμμα σύνταξης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης από τη Διοίκηση και για το ετήσιο πρόγραμμα υποχρεωτικού ελέγχου από τον ορκωτό ελεγκτή.
- Λαμβάνει από τον τακτικό ελεγκτή συμπληρωματική έκθεση βάσει του άρθρου 11 του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014 που περιλαμβάνει τα αποτελέσματα του υποχρεωτικού ελέγχου και τις τυχόν αδυναμίες του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, ιδίως, τις αδυναμίες των διαδικασιών που αφορούν τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και ενημερώνει τον Πρόεδρο, τον Διευθύνοντα Σύμβουλο και το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας.
- Ενημερώνει το Διοικητικό Συμβούλιο για το αποτέλεσμα του υποχρεωτικού ελέγχου και επεξηγεί πως συνέβαλλε ο υποχρεωτικός έλεγχος στην ακεραιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και ποιος ήταν ο ρόλος της ΕΕ στην εν λόγω διαδικασία.

- Παρακολουθεί την απόδοση των εξωτερικών ελεγκτών λαμβάνοντας υπόψη οποιαδήποτε πορίσματα και συμπεράσματα της αρμόδιας αρχής σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 26 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθμ. 537/2014.

β) Όσον αφορά τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και το σύστημα εσωτερικού ελέγχου, κανονιστικής συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων, η Επιτροπή Ελέγχου:

- Παρακολουθεί τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και υποβάλλει συστάσεις ή προτάσεις για την εξασφάλιση της ακεραιότητάς της και της αξιοπιστίας των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.
- Επιβλέπει κάθε επίσημη ανακοίνωση που αφορά στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας (ανακοινώσεις, δελτία τύπου), ενημερώνει το Διοικητικό Συμβούλιο για τις διαπιστώσεις της και υποβάλει προτάσεις βελτίωσης εφόσον το κρίνει αναγκαίο.
- Επιθεωρεί τους εσωτερικούς χρηματοοικονομικούς ελέγχους της Εταιρείας και παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου, κανονιστικής συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας. Για το σκοπό αυτό, η Επιτροπή Ελέγχου εξετάζει σε περιοδική βάση το σύστημα εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων της εταιρείας, ώστε να διασφαλίζει ότι οι κυριότεροι κίνδυνοι προσδιορίζονται, αντιμετωπίζονται και δημοσιοποιούνται με ορθό τρόπο. Ενημερώνει το Διοικητικό Συμβούλιο για τις διαπιστώσεις της και υποβάλει προτάσεις βελτίωσης εφόσον το κρίνει αναγκαίο.
- Εξετάζει και αξιολογεί διεξοδικά σημαντικά θέματα όπως:
  - Σημαντικές κρίσεις, παραδοχές και εκτιμήσεις κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων
  - Την αποτίμηση περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία.
  - Την αξιολόγηση ανακτησιμότητας περιουσιακών στοιχείων.
  - Την επάρκεια γνωστοποιήσεων για τους σημαντικούς κινδύνους που αντιμετωπίζει η Εταιρεία.
  - Τις σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.
  - Τις σημαντικές ασυνήθεις συναλλαγές.
  - Την τήρηση των λογιστικών αρχών και προτύπων και τις τυχόν αλλαγές από την προηγούμενη χρήση.
- Εξετάζει συγκρούσεις συμφερόντων κατά τις συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα με αυτήν πρόσωπα και υποβάλλει στο Διοικητικό Συμβούλιο σχετικές αναφορές,
- Εξετάζει την ύπαρξη και το περιεχόμενο των διαδικασιών εκείνων, σύμφωνα με τις οποίες οι εργαζόμενοι της Εταιρείας μπορούν, υπό εχεμύθεια, να εκφράσουν τις ανησυχίες τους για ενδεχόμενες παρανομίες και παρατυπίες σε θέματα χρηματοοικονομικής πληροφόρησης ή για άλλα ζητήματα που άπτονται της λειτουργίας της Εταιρείας. Η Επιτροπή Ελέγχου διασφαλίζει την ύπαρξη διαδικασιών για την αποτελεσματική και ανεξάρτητη διερεύνηση τέτοιων ζητημάτων, καθώς και για την κατάλληλη αντιμετώπισή τους.

- Εξετάζει το σύστημα κανονιστικής συμμόρφωσης που περιλαμβάνει τη θέσπιση και εφαρμογή κατάλληλων και επικαιροποιημένων διαδικασιών, με σκοπό να επιτυγχάνεται έγκαιρα η πλήρης και διαρκής συμμόρφωση της Εταιρείας προς το εκάστοτε ισχύον ρυθμιστικό πλαίσιο και να υφίσταται ανά πάσα στιγμή πλήρης εικόνα για το βαθμό επίτευξης του σκοπού αυτού.
- Εξετάζει την πολιτική και τη διαδικασία για τη διενέργεια περιοδικής αξιολόγησης του συστήματος εσωτερικού ελέγχου από πρόσωπα που διαθέτουν αποδεδειγμένη σχετική επαγγελματική εμπειρία και δεν έχουν σχέσεις εξάρτησης σύμφωνα με το άρθρο 14 του Ν. 4706/2020.

γ) Όσον αφορά την εποπτεία της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου, η Επιτροπή Ελέγχου:

- Εξασφαλίζει την αποτελεσματική λειτουργία της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με πρότυπα για την επαγγελματική εφαρμογή του εσωτερικού ελέγχου.
- Προσδιορίζει και εξετάζει τον κανονισμό λειτουργίας της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας.
- Παρακολουθεί και επιθεωρεί την ορθή λειτουργία της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου και εξετάζει τις τριμηνιαίες εκθέσεις ελέγχου της Διεύθυνσης.
- Διασφαλίζει την ανεξαρτησία του εσωτερικού ελέγχου, προτείνοντας στο Διοικητικό Συμβούλιο το διορισμό και την ανάκληση του επικεφαλής της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου.
- Έχει τακτικές συναντήσεις με τον επικεφαλής της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου για τη συζήτηση θεμάτων της αρμοδιότητάς του καθώς και προβλημάτων που ενδεχομένως προκύπτουν από τους εσωτερικούς ελέγχους.
- Ο επικεφαλής της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου υπάγεται διοικητικά στον Διευθύνοντα Σύμβουλο και λειτουργικά στην Επιτροπή Ελέγχου.
- Ο επικεφαλής της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου υποβάλλει στην Επιτροπή Ελέγχου ετήσιο πρόγραμμα ελέγχων και τις απαιτήσεις των απαραίτητων πόρων καθώς και τις επιπτώσεις περιορισμού των πόρων ή του ελεγκτικού έργου της μονάδας εν γένει. Το ετήσιο πρόγραμμα ελέγχων καταρτίζεται με βάση την αξιολόγηση των κινδύνων της Εταιρείας αφού προηγουμένως ληφθεί υπόψη η γνώμη της Επιτροπής Ελέγχου. Το ετήσιο πρόγραμμα ελέγχων εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Λαμβάνει κάθε τρίμηνο από τον Διευθυντή Εσωτερικού Ελέγχου αναφορά σχετική με την πρόοδο των εργασιών της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και την παρουσιάζει στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας μαζί με τις παρατηρήσεις και τις διαπιστώσεις της.

ε) Όσον αφορά τη βιώσιμη ανάπτυξη

- Περιλαμβάνει στην έκθεση πεπραγμένων που υποβάλει στην ετήσια τακτική Γενική Συνέλευση, περιγραφή της πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης που ακολουθεί η Εταιρεία.

Η λειτουργία της Επιτροπής Ελέγχου περιγράφεται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου (Audit Committee Charter) που εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και αναρτάται στον ιστότοπο της Εταιρείας (<http://www.trade-estates.com>). Η Επιτροπή Ελέγχου χρησιμοποιεί οποιουσδήποτε πόρους κρίνει πρόσφορους για την εκπλήρωση του σκοπού της, συμπεριλαμβανομένων υπηρεσιών από εξωτερικούς συμβούλους.

Πληροφορίες για τη συμμετοχή των μελών στις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου δίνονται στην

ενότητα 15.11.

Οι συζητήσεις και αποφάσεις της Επιτροπής Ελέγχου καταχωρίζονται σε πρακτικά σύμφωνα με το άρθρο 74 του Ν.4706/2020, τα οποία εγκρίνονται μέσω ηλεκτρονικής αλληλογραφίας από τα παρόντα μέλη, σύμφωνα με το άρθρο 93 του Ν.4548/2018. Χρέη Γραμματέα της Επιτροπής Ελέγχου ασκεί ο Γραμματέας του Διοικητικού Συμβουλίου.

Για το έτος 2023, η Επιτροπή Ελέγχου συνέταξε Ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων προς την τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας η οποία περιλαμβάνεται στην ενότητα 17 της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Στο πλαίσιο του ρόλου της η Επιτροπή Ελέγχου για το έτος που έληξε την 31/12/2023, ενέκρινε τη λήψη μη ελεγκτικών υπηρεσιών, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία των Ορκωτών Ελεγκτών. Για τον Όμιλο, το ποσοστό των λοιπών αμοιβών (Μη ελεγκτικών υπηρεσιών) σε σχέση με τις ελεγκτικές υπηρεσίες ανήλθε στο 2% και για την Εταιρεία στο 2%.

### **Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών**

Η Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών είναι συγκροτημένη σε Σώμα ως εξής:

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Ανεξάρτητος Αντιπρόεδρος, Ανώτατο Ανεξάρτητο Μέλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών | Χριστόδουλος Αίσωπος του Αλέξανδρου |
| Σύμβουλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών                 | Αλέξιος Πιλάβιος του Ανδρέα         |
| Σύμβουλος, Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου και Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών                 | Αναστασία Μαρτσόκη του Μιχαήλ       |

Η Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών της Εταιρείας έχει συσταθεί με σκοπό την υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου, στην εκπλήρωση των υποχρεώσεων του απέναντι στους μετόχους, σχετικά με τη διασφάλιση ότι η ανάδειξη υποψηφίων για το Διοικητικό Συμβούλιο γίνεται αξιοκρατικά και με αντικειμενικά κριτήρια, ώστε να διασφαλίζεται η ομαλή διαδοχή των μελών του καθώς και των ανώτατων διευθυντικών στελεχών με σκοπό τη μακροπρόθεσμη επιτυχία της Εταιρείας. Στο πλαίσιο του ρόλου της, η Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών, εντοπίζει και προτείνει προς το Διοικητικό Συμβούλιο πρόσωπα κατάλληλα για την απόκτηση της ιδιότητας του μέλους Διοικητικού Συμβουλίου, βάσει διαδικασίας η οποία προβλέπεται στον Κανονισμό Λειτουργίας της. Για την επιλογή των υποψηφίων λαμβάνει υπόψη τους παράγοντες και τα κριτήρια που καθορίζει η Εταιρεία, σύμφωνα με την Πολιτική Καταλληλότητας που υιοθετεί.

Η Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών διατυπώνει προτάσεις προς το Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με την Πολιτική Αποδοχών που υποβάλλεται προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση (ν.4548/2018, αρ.112) και τις αποδοχές των προσώπων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της Πολιτικής Αποδοχών και των διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας, ιδίως του επικεφαλής της μονάδας

εσωτερικού ελέγχου και εξετάζει τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στο τελικό σχέδιο της ετήσιας έκθεσης αποδοχών, παρέχοντας τη γνώμη της προς το Διοικητικό Συμβούλιο πριν από την υποβολή της έκθεσης στην Γενική Συνέλευση. Η πολιτική και οι πρακτικές αποδοχών που υιοθετεί η Εταιρεία χαρακτηρίζονται από δικαιοσύνη και υπευθυνότητα και συνδέουν ξεκάθαρα την απόδοση της Εταιρείας με αυτήν του ατόμου.

Στο πλαίσιο του ρόλου της η Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών:

- Συμμετέχει στον προσδιορισμό των κριτηρίων επιλογής και των διαδικασιών ανάδειξης των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Υποβάλλει προτάσεις για την Πολιτική Πολυμορφίας περιλαμβανομένης της ισορροπίας μεταξύ των φύλων.
- Υποβάλλει προτάσεις στο Διοικητικό Συμβούλιο για την ανάδειξη των υποψήφιων μελών του στο πλαίσιο της εγκεκριμένης Πολιτικής Καταλληλότητας.
- Διεκπεραιώνει τη διαδικασία προσδιορισμού και επιλογής υποψήφιων μελών Διοικητικού Συμβουλίου στο πλαίσιο της εγκεκριμένης Πολιτικής Καταλληλότητας.
- Υποβάλλει προτάσεις στο Διοικητικό Συμβούλιο για την αναθεώρηση της Πολιτικής Καταλληλότητας εφόσον απαιτείται.
- Περιοδικά αξιολογεί το μέγεθος και τη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου και υποβάλλει προτάσεις προς εξέταση σχετικά με το επιθυμητό προφίλ του.
- Αξιολογεί την υφιστάμενη ισορροπία προσόντων, γνώσεων, απόψεων, ικανοτήτων, εμπειρίας σχετικής με τους εταιρικούς στόχους καθώς και μεταξύ των φύλων και με βάση αυτή την αξιολόγηση, περιγράφει το ρόλο και τις ικανότητες που απαιτούνται για την πλήρωση κενών θέσεων.
- Ενημερώνει το Διοικητικό Συμβούλιο για τα αποτελέσματα της εφαρμογής της Πολιτικής Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τη λήψη τυχόν μέτρων σε περίπτωση αποκλίσεων.
- Εξετάζει την Ετήσια Έκθεση Αποδοχών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Υποβάλλει προτάσεις στο Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με τις αποδοχές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στο πλαίσιο της εγκεκριμένης Πολιτικής Αποδοχών.
- Υποβάλλει προτάσεις στο Διοικητικό Συμβούλιο για την αναθεώρηση της Πολιτικής Αποδοχών εφόσον απαιτείται.
- Ενημερώνει το Διοικητικό Συμβούλιο για τα αποτελέσματα της εφαρμογής της Πολιτικής Αποδοχών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τη λήψη τυχόν μέτρων σε περίπτωση αποκλίσεων.
- Υποβάλλει προτάσεις στο Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με τις αποδοχές των διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας, ιδίως του επικεφαλής της μονάδας εσωτερικού ελέγχου.

Πληροφορίες για τη συμμετοχή των μελών στις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών δίνονται στην ενότητα 15.11.

Η λειτουργία της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών του Διοικητικού Συμβουλίου

περιγράφεται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής που εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και αναρτάται στον ιστότοπο της Εταιρείας (<http://www.trade-estates.com>). Η Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών χρησιμοποιεί οποιουσδήποτε πόρους κρίνει πρόσφορους για την εκπλήρωση του σκοπού της, συμπεριλαμβανομένων υπηρεσιών από εξωτερικούς συμβούλους.

### **Επενδυτική Επιτροπή**

Η Επενδυτική Επιτροπή είναι συγκροτημένη σε Σώμα ως εξής:

|   |  |
|---|--|
| Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επενδυτικής Επιτροπής              | Δημήτριος Παπούλης του Αθανασίου               |
| Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Εκτελεστικό Μέλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής     | Βασίλειος Φουρλής του Στυλιανού                |
| Αντιπρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Εκτελεστικό Μέλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής | Γεώργιος Αλεβίζος του Κωνσταντίνου - Βασιλείου |

Η Επενδυτική Επιτροπή (κατόπιν σχετικής απόφασης του Δ.Σ. που της αναθέτει τις αρμοδιότητές της) είναι αρμόδια για τη λήψη οποιασδήποτε απόφασης σχετίζεται με την υλοποίηση της επενδυτικής στρατηγικής της Εταιρείας αλλά και με την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων, ρευστοποίησης υφιστάμενων επενδύσεων, και άλλων σχετικών δραστηριοτήτων, κατά τρόπο συνεπή προς την εκάστοτε υιοθετούμενη από το Δ.Σ. επιχειρηματική στρατηγική της Εταιρείας. Η Επενδυτική Επιτροπή (Ε.Ε.) αποτελείται από τρία (3) έως πέντε (5) μέλη, που ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, βάσει σημαντικής σχετικής επαγγελματικής εμπειρίας και αναγνώρισης. Πρόεδρος της Επιτροπής ορίζεται εκ των μελών της. Τα μέλη της Επιτροπής δύνανται να είναι μέλη Δ.Σ. της Εταιρείας, τυχόν άλλα στελέχη της Εταιρείας ή ακόμη και τρίτα πρόσωπα με αποδεδειγμένη γνώση και εμπειρία στο αντικείμενο δραστηριοτήτων της Εταιρείας. Η θητεία των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής ορίζεται με μέγιστη θητεία τεσσάρων (4) ετών χωρίς όμως να αποκλείεται η επανεκλογή τους. Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδριάζει τουλάχιστον μία φορά το εξάμηνο ή όποτε άλλοτε κρίνεται (από οποιοδήποτε από τα μέλη της) αναγκαίο ή σκόπιμο, μετά από πρόσκληση του Προέδρου της. Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδριάζει εγκύρως, πέραν της έδρας της Εταιρείας, στους Δήμους της Περιφέρειας Αττικής. Η Επενδυτική Επιτροπή δύναται επίσης να συνεδριάζει με τηλεδιάσκεψη ή κλήση συνδιάσκεψης ή με άλλα μέσα επικοινωνίας τα οποία επιτρέπουν σε όλα τα πρόσωπα που λαμβάνουν μέρος στη συνεδρίαση να ακούν το ένα το άλλο. Στην περίπτωση αυτή, η πρόσκληση προς τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής περιλαμβάνει τις απαραίτητες πληροφορίες για τη συμμετοχή τους στη συνεδρίαση (π.χ. κωδικοί πρόσβασης σε συνομιλία). Η Επενδυτική Επιτροπή μπορεί αντί συνεδρίασης να υιοθετήσει γραπτή απόφαση, υπό την προϋπόθεση ότι η απόφαση υπογράφεται από όλα τα μέλη της (απόφαση δια περιφοράς).

Οι κύριες αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής είναι οι ακόλουθες:

- Εποπτεία της επενδυτικής πολιτικής της Εταιρείας, κατά τρόπο συνεπή προς την επιχειρηματική

στρατηγική, την οποία έχει χαράξει το Διοικητικό Συμβούλιο της.

- Προετοιμασία εισήγησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικά με τον ετήσιο προϋπολογισμό για νέες επενδύσεις και την πρόβλεψη σχετικά με τον τρόπο χρηματοδότησης αυτών.
- Λήψη αποφάσεων σχετικά με την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων μετά από αξιολόγηση των επενδυτικών ευκαιριών που υποβάλλονται στην Επενδυτική Επιτροπή από το Διευθύνοντα Σύμβουλο. Η αξιολόγηση των επενδυτικών ευκαιριών γίνεται πάντα με γνώμονα τη γενικότερη στρατηγική και τα επενδυτικά κριτήρια της Εταιρείας. Για τη λήψη των αποφάσεων λαμβάνονται υπόψη οι γενικότερες χρηματιστηριακές, οικονομικές και πολιτικές εξελίξεις τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό, αλλά και ειδικότερα οι εξελίξεις στην εγχώρια και διεθνή αγορά ακινήτων, κατά τρόπο συνεπή προς την επιχειρηματική στρατηγική της Εταιρείας.
- Έγκριση όρων μισθώσεων των ακινήτων που περιέχονται στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας, είτε πρόκειται για νέες μισθώσεις είτε πρόκειται για επαναδιαπραγμάτευση υφιστάμενων μισθώσεων, μετά από σχετική εισήγηση του Διευθύνοντος Συμβούλου, σύμφωνα με τον κανονισμό λειτουργίας της Επενδυτικής Επιτροπής. Η λήψη των σχετικών αποφάσεων γίνεται και πάλι με βάση τη γενικότερη επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας και τις συνθήκες της αγοράς, αλλά επίσης και με βάση τις ειδικότερες προϋποθέσεις κάτω από τις οποίες πραγματοποιήθηκε εξαρχής η επένδυση στο ακίνητο για το οποίο διαπραγματεύεται η μίσθωση, κατά τρόπο συνεπή προς την επιχειρηματική στρατηγική της Εταιρείας.
- Λήψη αποφάσεων σχετικά με ρευστοποίηση επενδύσεων μετά από σχετική εισήγηση του Διευθύνοντος Συμβούλου λαμβάνοντας υπόψη κάθε φορά: α) εάν η κάθε επένδυση αποφέρει τις προσδοκώμενες αποδόσεις, β) εάν υπάρχει εναλλακτική μορφή επένδυσης η οποία θα αποφέρει στην Εταιρεία μεγαλύτερη απόδοση, γ) ποια είναι η κατάλληλη χρονική στιγμή για να αποσυρθεί η Εταιρεία από τη συγκεκριμένη επένδυση, πάντοτε κατά τρόπο συνεπή προς την επιχειρηματική στρατηγική της Εταιρείας.

Τα βασικά καθήκοντα και οι αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής ορίζονται στον Κανονισμό Λειτουργίας της.

### **Πληροφορίες για τον αριθμό των μετοχών που κατέχουν τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας**

Στον Πίνακα που ακολουθεί δίνονται πληροφορίες για τον αριθμό των μετοχών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των κύριων διευθυντικών στελεχών με ημερομηνία 31/12/2023. Στον Πίνακα περιλαμβάνονται και οι έμμεσες συμμετοχές.

| Όνοματεπώνυμο                      | Ιδιότητα  | Θέση<br>31/12/2023 | Έμμεση<br>συμμετοχή |
|------------------------------------|---|--------------------|---------------------|
| Βασίλειος Φουρλής                  | Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου,<br>Εκτελεστικό Μέλος, Μέλος Επενδυτικής<br>Επιτροπής   | 226.289            | -                   |
| Γεώργιος Αλεβίζος                  | Αντιπρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου,<br>Εκτελεστικό Μέλος, Μέλος Επενδυτικής<br>Επιτροπής   | 81.464             | -                   |
| Δημήτριος Παπούλης                 | Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό<br>Μέλος, Πρόεδρος Επενδυτικής Επιτροπής   | 181.031            | -                   |
| Αλέξιος Πιλάβιος                   | Σύμβουλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό<br>Μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου,<br>Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης<br>Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών | 3.000              | -                   |
| Αλέξιος Θωμαδάκης<br>Κυριακόπουλος | Διευθυντής Ανάπτυξης και Επενδύσεων   | 85.719             | -                   |
| Ιωάννης Μεσσήνης                   | Οικονομικός Διευθυντής  | 42.995             | -                   |
| Ευτύχιος<br>Τριανταφυλλίδης        | Διευθυντής Περιουσίας   | 18.103             | -                   |
| Χρυσάνθη<br>Τριανταφύλλου          | Εσωτερικός Ελεγκτής   | 6.789              | -                   |

### **Σύστημα εταιρικής διακυβέρνησης**

Το Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας περιλαμβάνει:

- Πολιτική για την Πρόληψη και Καταπολέμηση της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες και της Χρηματοδότησης της Τρομοκρατίας
- Πολιτική για την καταπολέμηση των διακρίσεων, της βίας και της παρενόχλησης στην εργασία
- Κώδικας Δεοντολογίας Προμηθευτών
- Πολιτική Ίσων Ευκαιριών και Πολυμορφίας (Diversity Policy)
- Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης (Sustainability Policy)
- Πολιτική Πραγματοποίησης Συναλλαγών Συνδεδεμένων Μερών
- Πολιτική Σύγκρουσης Συμφερόντων
- Πολιτική Αποδοχών (Remuneration Policy)
- Πολιτική Καταλληλότητας των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου (Fit and Proper Policy)
- Κώδικας Δεοντολογίας (Code of Conduct)

- Κανονισμός Λειτουργίας
- Σύστημα Διαχείρισης Κινδύνων
- Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ)
- Σύστημα Κανονιστικής Συμμόρφωσης
- Πολιτική Δέουσας Επιμέλειας Αποδοχής Προμηθευτών
- Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου
- Μονάδα Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων
- Εξωτερική ανάθεση εργασιών (outsourcing)

Αναλυτικότερα:

### **Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΣΕΔ)**

Το Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΣΕΔ) προσδιορίζεται ως το σύνολο των Πολιτικών, Κανονισμών και άλλων κανόνων που διέπουν την διοίκηση και λειτουργία της Εταιρείας και που προκύπτουν από τις πρόνοιες των άρθρων 1 έως 24 του ν. 4706/2020 και περιλαμβάνει τουλάχιστον τα κάτωθι:

α) επαρκές και αποτελεσματικό Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ), συμπεριλαμβανομένων των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων και κανονιστικής συμμόρφωσης,

β) επαρκείς και αποτελεσματικές διαδικασίες για την πρόληψη, τον εντοπισμό και την καταστολή καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων,

γ) πολιτική αποδοχών, η οποία συνεισφέρει στην επιχειρηματική στρατηγική, στα μακροπρόθεσμα συμφέροντα και στη βιωσιμότητα της Εταιρείας.

δ) επαρκείς και αποτελεσματικούς μηχανισμούς επικοινωνίας με τους μετόχους, ώστε να διευκολύνονται η άσκηση των δικαιωμάτων τους και ο ενεργός διάλογος με αυτούς (shareholder engagement),

### **Περιοδική αξιολόγηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΣΕΔ)**

Η αξιολόγηση του ΣΕΔ διενεργείται περιοδικά ανά τρία τουλάχιστον έτη. Η πρώτη περίοδος αξιολόγησης αφορά το διάστημα από 17/7/2021 έως 31/12/2022 και υλοποιείται την περίοδο από τον Μάιο έως τον Αύγουστο του 2023.

### **Εύρος αξιολόγησης**

Το ΔΣ (εφεξής «ΔΣ»), επιβλέπει την υλοποίηση του ΣΕΔ, παρακολουθεί και αξιολογεί την εφαρμογή και την αποτελεσματικότητά του και προβαίνει στις δέουσες ενέργειες για την αντιμετώπιση ελλείψεων.

Στο παραπάνω πλαίσιο, ο προσδιορισμός του εύρους της αξιολόγησης του ΣΕΔ πραγματοποιείται από το ΔΣ το οποίο υποστηρίζεται από την Οικονομική Διεύθυνση Προγραμματισμού, Ελέγχου και Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας.

Σε κάθε περίπτωση, πριν την έναρξη της αξιολόγησης, με τη συνδρομή της παραπάνω Διεύθυνσης της Εταιρείας, προσδιορίζονται οι μονάδες και οι θυγατρικές που θα συμπεριληφθούν στο εύρος της αξιολόγησης.

Περιοχές, αντικείμενο και τρόπος αξιολόγησης

Αντικείμενο της αξιολόγησης αποτελεί η εκτίμηση του βαθμού συμμόρφωσης του ΣΕΔ με τις ισχύουσες θεσμικές και εποπτικές απαιτήσεις εταιρικής διακυβέρνησης.

Κατά την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του ΣΕΔ εξετάζονται οι ρυθμίσεις της Εταιρείας που περιλαμβάνουν τις παρακάτω ενότητες:

| Περιοχές αξιολόγησης | Αντικείμενα αξιολόγησης   | Παραπομπές στο ισχύον θεσμικό και εποπτικό πλαίσιο       | Τρόπος Αξιολόγησης  |
|----------------------|---|--|---|
| 1. ΣΕΕ               | <p>Το ΣΕΕ το οποίο αξιολογείται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην «Πολιτική περιοδικής αξιολόγησης του ΣΕΕ» και ειδικότερα ως προς τα 5 βασικά συστατικά του στοιχεία βάσει και των κατευθύνσεων που παρέχονται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Το Περιβάλλον Ελέγχου (Control Environment)</li> <li>• Την Αξιολόγηση Κινδύνων (Risk Assessment)</li> <li>• Τις Δικλίδες Ασφαλείας (Control Activities)</li> <li>• Την Πληροφόρηση &amp; Επικοινωνία (Information &amp; Communication)</li> <li>• Την Παρακολούθηση (Monitoring).</li> </ul> <p>Σημειώνεται ότι τυχόν ευρήματα, διαπιστώσεις, προτάσεις βελτίωσης καθώς και σχόλια της Διοίκησης / σχέδια δράσης / χρονοδιαγράμματα που περιλαμβάνονται στην έκθεση αξιολόγησης του ΣΕΕ που έχει προηγηθεί χρονικά της αξιολόγησης του ΣΕΔ (βλ. παρ. 3.5.3) αξιολογούνται και</p> | Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (ΕΚ) 1/891/30.9.2020 | Εξωτερική αξιολόγηση και ετήσιος εσωτερικός έλεγχος της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου |

| Περιοχές αξιολόγησης                        | Αντικείμενα αξιολόγησης   | Παραπομπές στο ισχύον θεσμικό και εποπτικό πλαίσιο | Τρόπος Αξιολόγησης  |
|---|---|--|---|
|   | λαμβάνονται υπόψη κατά την αξιολόγηση του ΣΕΔ.  |  |   |
| 2. Σύγκρουση Συμφερόντων                    | Την τήρηση εγκεκριμένων και επικαιροποιημένων διαδικασιών σύγκρουσης συμφερόντων και τη διασφάλιση ότι τυχόν περιπτώσεις σύγκρουσης συμφερόντων έχουν εντοπιστεί, ερευνηθεί και διαχειριστεί εντός εύλογης προθεσμίας.  | Άρθρο 13 παρ. 1β ν. 4706/2020.                     | Εξωτερική αξιολόγηση και εκθέσεις Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου |
| 3. Μηχανισμοί επικοινωνίας με τους Μετόχους | <p>Την επάρκεια και αποτελεσματικότητα των μηχανισμών επικοινωνίας με τους μετόχους όπως τεκμηριώνονται από τα κάτωθι:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• την ενημέρωση των μετόχων από το ΔΣ αναφορικά με τα υποψήφια μέλη του,</li> <li>• τη λειτουργία της μονάδας εξυπηρέτησης μετόχων και εταιρικών ανακοινώσεων,</li> <li>• την πιστοποίηση του Κανονισμού Λειτουργίας και της διαδικασίας παραγωγής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης,</li> <li>• την τήρηση των δεσμεύσεων για χρήση των κεφαλαίων αναφορικά με τις αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών, ή την έκδοση ομολογιακού δανείου με δημόσια προσφορά,</li> </ul> | Άρθρα 13 παρ. 1γ και 18, 19, 20 ν. 4706/2020.      | Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου (πρόσθετος εσωτερικός έλεγχος)     |

| Περιοχές αξιολόγησης       | Αντικείμενα αξιολόγησης  | Παραπομπές στο ισχύον θεσμικό και εποπτικό πλαίσιο  | Τρόπος Αξιολόγησης  |
|----------------------------|--|---|---|
|                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>τη διάθεση περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.</li> </ul>   |   |   |
| 4. Πολιτική Αποδοχών       | Την τήρηση εγκεκριμένης και επικαιροποιημένης πολιτικής αποδοχών σύμφωνα με τις απαιτήσεις του θεσμικού και εποπτικού πλαισίου καθώς και την εφαρμογή της στις αποδοχές (τακτικές και έκτακτες) των προσώπων που αφορά η πολιτική. | Άρθρο 13 παρ. 1δ ν. 4706/2020. Επίσης σχετικά άρθρα ν. 4548/2018  | Εκθέσεις Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου                      |
| 5. Πολιτική Καταλληλότητας | Την τήρηση εγκεκριμένης και επικαιροποιημένης πολιτικής καταλληλότητας και την εφαρμογή των κριτηρίων αξιολόγησης καταλληλότητας.  | Άρθρο 3 και 9 παρ. 1,2 ν. 4706/2020<br>Εγκύκλιος Αρ. 60/18.09.2020 της ΕΚ.  | Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου (πρόσθετος εσωτερικός έλεγχος) |
| 6. ΔΣ                      | Τη σύνθεση, οργάνωση και λειτουργία του ΔΣ.  | Άρθρα 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 (παρ. 3, 4 και 5) του ν. 4706/2020.<br>Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (ΕΚ) 1/891/30.9.2020 – Περιβάλλον Ελέγχου-ΔΣ | Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου (πρόσθετος εσωτερικός έλεγχος) |
| 7. Επιτροπές ΔΣ            | Την οργάνωση και λειτουργία των Επιτροπών του ΔΣ.  | Άρθρα 10, 11 και 12 του ν. 4706/2020<br>Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (ΕΚ) 1/891/30.9.2020 – Περιβάλλον Ελέγχου-ΔΣ                          | Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου (πρόσθετος εσωτερικός έλεγχος) |

| Περιοχές αξιολόγησης  | Αντικείμενα αξιολόγησης  | Παραπομπές στο ισχύον θεσμικό και εποπτικό πλαίσιο        | Τρόπος Αξιολόγησης  |
|---|--|---|---|
| 8. Κανονισμός Λειτουργίας   | Την τήρηση επικαιροποιημένου και αρμοδίως εγκεκριμένου κανονισμού λειτουργίας της Εταιρείας σε συμμόρφωση με το ελάχιστο περιεχόμενο που ορίζει το θεσμικό και εποπτικό πλαίσιο και των σημαντικών θυγατρικών της. | Άρθρο 14 του ν. 4706/2020                                 | Εκθέσεις Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου                      |
| 9. Αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών ή έκδοση ομολογιακού δανείου Αλλαγές στη χρήση αντληθέντων κεφαλαίων | Η τήρηση των προβλέψεων του Άρθρου 22 του νόμου στις περιπτώσεις αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών ή έκδοσης ομολογιακού δανείου με δημόσια προσφορά και δημοσίευση ενημερωτικού δελτίου.          | Άρθρο 22 του ν. 4706/2020                                 | Εκθέσεις Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου                      |
| 10. Διάθεση περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας  | Η τήρηση των προβλέψεων στις περιπτώσεις διάθεσης, με μία ή περισσότερες συναλλαγές περιουσιακών στοιχείων, που εμπίπτουν στις ρυθμίσεις του Άρθρου 23 του νόμου.  | Άρθρο 23 του ν. 4706/2020                                 | Εκθέσεις Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου                      |
| 11. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης   | Την υιοθέτηση και εφαρμογή κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης καταρτισμένου από φορέα εγνωσμένου κύρους.   | Άρθρο 17 του ν. 4706/2020<br>ΕΚΕΔ του ΕΣΕΔ (Ιούνιος 2021) | Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου (πρόσθετος εσωτερικός έλεγχος) |

#### Πλαίσιο αξιολόγησης

Η αξιολόγηση της επάρκειας του ΣΕΔ πραγματοποιείται με βάση το Πλαίσιο Διεθνών Επαγγελματικών Προτύπων για τον Εσωτερικό έλεγχο (Institute of Internal Auditors: The International Professional Practices Framework).

Σε περίπτωση που διενεργείται από εξωτερικό αξιολογητή τότε η αξιολόγηση της επάρκειας του ΣΕΔ πραγματοποιείται με βάση τις καλές διεθνείς πρακτικές (βλ. παρ. 3.5.2).

## Διαδικασία αξιολόγησης

### 3.5.1 Ανάθεση αξιολόγησης/ κριτήρια

Η αξιολόγηση του ΣΕΔ διενεργείται εσωτερικά από την Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου (εφεξής «ΔΕΕ») της Εταιρείας με τη συνδρομή όποιων άλλων Διευθύνσεων απαιτούνται και με την εποπτεία της Επιτροπής Ελέγχου. Κάθε 6 χρόνια μπορεί να διενεργείται από εξωτερικό αξιολογητή κατόπιν εξωτερικής ανάθεσης.

Στην περίπτωση που διενεργείται εσωτερικά από τη ΔΕΕ, ο έλεγχος διενεργείται με βάση τις εσωτερικές της πολιτικές/ διαδικασίες.

Στην περίπτωση που ο έλεγχος ανατίθεται σε εξωτερικό αξιολογητή, διασφαλίζεται ότι ο τελευταίος διαθέτει τα παρακάτω χαρακτηριστικά, όπως αυτά ορίζονται στην Απόφαση 1/891/30.09.2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς:

Ο αξιολογητής είναι νομικό ή φυσικό πρόσωπο ή ένωση προσώπων. Ο αξιολογητής πρέπει να έχει τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

Θέματα ανεξαρτησίας και αντικειμενικότητας

Κατά την επιλογή του αξιολογητή του ΣΕΔ λαμβάνονται υπόψη θέματα ανεξαρτησίας και αντικειμενικότητας. Ο αξιολογητής και τα μέλη της ομάδας έργου αξιολόγησης πρέπει να έχει ανεξαρτησία και να μην έχει σχέσεις εξάρτησης, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 9 της Απόφασης, όπως εξειδικεύεται με την παρ. 2, του ν. 4706/2020, καθώς και να έχει αντικειμενικότητα κατά την άσκηση των καθηκόντων του.

Ως αντικειμενικότητα ορίζεται η αμερόληπτη στάση και νοοτροπία, η οποία επιτρέπει στον αξιολογητή να εκτελεί το έργο του όπως πιστεύει ο ίδιος και να μη δέχεται συμβιβασμούς ως προς την ποιότητά του. Η αντικειμενικότητα απαιτεί να μην επηρεάζεται η κρίση του αξιολογητή από τρίτους ή από γεγονότα.

Στο πλαίσιο της διασφάλισης της ανεξαρτησίας και αντικειμενικότητας, η αξιολόγηση του ΣΕΕ δεν δύναται να πραγματοποιείται από τον ίδιο αξιολογητή για 3η συνεχόμενη αξιολόγηση.

Αποδεδειγμένη σχετική επαγγελματική εμπειρία και κατάρτιση

Κατά την επιλογή του αξιολογητή του ΣΕΔ λαμβάνονται υπόψη θέματα που σχετίζονται με τις γνώσεις και την επαγγελματική του εμπειρία. Ειδικότερα, ο επικεφαλής της ομάδας έργου της αξιολόγησης του ΣΕΔ και σε κάθε περίπτωση ο υπογράφων την αξιολόγηση, πρέπει να διαθέτουν τις κατάλληλες επαγγελματικές πιστοποιήσεις (ανάλογα με τα επαγγελματικά πρότυπα που επικαλείται) καθώς και αποδεδειγμένη σχετική εμπειρία (όπως για παράδειγμα σε έργα αξιολόγησης ΣΕΔ και δομών εταιρικής διακυβέρνησης).

Ο αξιολογητής λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα ώστε κατά τη διενέργεια του έργου τα πρόσωπα τα οποία συμμετέχουν διαθέτουν κατάλληλες γνώσεις και πείρα ως προς τα καθήκοντα που τους ανατίθενται και ότι χρησιμοποιεί κατάλληλα συστήματα διασφάλισης ποιότητας, επαρκείς ανθρώπινους και υλικούς

πόρους και διαδικασίες, προκειμένου να εξασφαλίσει τη συνέχεια, την κανονικότητα και την ποιότητα της εκτέλεσης των εργασιών.

Κατ' αντιστοιχία με τη «Διαδικασία Αξιολόγησης του ΣΕΕ», η αξιολόγηση των υποψήφιων παρόχων σε περίπτωση που η αξιολόγηση διενεργείται από εξωτερικό αξιολογητή εκκινεί με την εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο να συγκεντρώσει τρεις (3) γραπτές και υπογεγραμμένες προσφορές από αντικειμενικούς, ανεξάρτητους, αποδεδειγμένα πιστοποιημένους και επαρκώς έμπειρους αξιολογητές που εκπληρώνουν τα κριτήρια του ν. 4706/2020 και της Απόφασης 1/891/30.9.2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Το επόμενο βήμα της διαδικασίας ανάθεσης είναι η εισήγηση του Διευθύνοντος Συμβούλου της Εταιρείας στην Επιτροπή Ελέγχου ως προς τον κατάλληλο αξιολογητή με βάση τα κανονιστικά κριτήρια που προαναφέρθηκαν αλλά και κριτήρια τεχνικά και οικονομικά.

Η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας ελέγχει την εισήγηση του Διευθύνοντος Συμβούλου και εισηγείται με τη σειρά της στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας το οποίο είναι και τελικώς υπεύθυνο για την επιλογή αξιολογητή και ανάθεση του έργου αξιολόγησης του ΣΕΔ.

### 3.5.2 Διενέργεια αξιολόγησης

Η αξιολόγηση διενεργείται με βάση τις καλές διεθνείς πρακτικές και την εγκεκριμένη Πολιτική και Διαδικασία αξιολόγησης ΣΕΔ.

Σε περίπτωση αξιολόγησης από εξωτερικό αξιολογητή, διασφαλίζεται ότι διενεργείται σύμφωνα με τα οριζόμενα στη σχετική σύμβαση ανάθεσης.

Οι εμπλεκόμενες μονάδες της Εταιρείας διασφαλίζουν την έγκαιρη και πλήρη υποβολή του απαιτούμενου υλικού και τη διαθεσιμότητα των στελεχών τους για τη διεξαγωγή συνεντεύξεων και την παροχή διευκρινίσεων (όπου απαιτείται).

### 3.5.3 Έκθεση αποτελεσμάτων αξιολόγησης

Η έκθεση των αποτελεσμάτων της αξιολόγησης περιλαμβάνει τόσο σύνοψη των παρατηρήσεων όσο και αναλυτική παρουσίαση αυτών.

Η σύνοψη περιλαμβάνει το συμπέρασμα του αξιολογητή αναφορικά με την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα του ΣΕΔ. Επίσης, περιλαμβάνει τα σημαντικότερα ευρήματα της αξιολόγησης, τους κινδύνους και τις συνέπειες που απορρέουν από αυτά καθώς και την απόκριση της Διοίκησης της Εταιρείας σε αυτά, συμπεριλαμβανομένων και των σχετικών σχεδίων δράσης με σαφή και ρεαλιστικά χρονοδιαγράμματα.

Η αναλυτική παρουσίαση περιλαμβάνει το σύνολο των ευρημάτων της αξιολόγησης με τις σχετικές παρατηρήσεις.

Η έκθεση αξιολόγησης αναφέρει ρητά τον χρόνο σύνταξής της, την ημερομηνία αναφοράς της αξιολόγησης και την περίοδο που καλύπτει. Η έκθεση αξιολόγησης υποβάλλεται στο ΔΣ με παράλληλη ενημέρωση της Επιτροπής Ελέγχου. Επιπλέον, τα αποτελέσματα της έκθεσης περιλαμβάνονται στην ετήσια Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Η πρώτη περίοδος αξιολόγησης αφορά το διάστημα από 17/7/2021 έως 31/12/2022, διενεργείται από τον Μάιο έως τον Αύγουστο του 2023 και η έκθεση των αποτελεσμάτων της αξιολόγησης παρουσιάστηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο του Αυγούστου 2023.

Μετά την πρώτη περίοδο αξιολόγησης, η αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του ΣΕΔ ακολουθεί την περιοδική αξιολόγηση του ΣΕΕ όπως περιγράφεται στην «Διαδικασία αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ)» και ολοκληρώνεται εντός 6 μηνών ή το αργότερο εντός του ίδιου ημερολογιακού έτους από την ολοκλήρωση της αξιολόγησης του ΣΕΕ.

#### 3.5.4 Παρακολούθηση ενεργειών αντιμετώπισης ευρημάτων αξιολόγησης

Η παρακολούθηση της υλοποίησης των ενεργειών για την αντιμετώπιση των ευρημάτων της αξιολόγησης του ΣΕΔ αποτελεί αρμοδιότητα του ΔΣ, με τον συντονισμό του Προέδρου του και της Οικονομικής Διεύθυνσης Προγραμματισμού, Ελέγχου και Εταιρικής Διακυβέρνησης. Υφίσταται παράλληλη ενημέρωση της Επιτροπής Ελέγχου για την αντιμετώπιση των ευρημάτων της αξιολόγησης, μέσω της ΔΕΕ που επίσης παρακολουθεί την υλοποίηση των διορθωτικών ενεργειών.

#### Επικαιροποίηση/ έγκριση Πολιτικής και Διαδικασίας αξιολόγησης ΣΕΔ

Η Πολιτική και Διαδικασία επανεξετάζεται σε τακτική βάση για τον προσδιορισμό του βαθμού στον οποίο χρήζει επικαιροποίησης, λαμβάνοντας υπόψη την αποτελεσματικότητα της εφαρμογής της, καθώς και τυχόν αλλαγές στο θεσμικό και εποπτικό πλαίσιο.

Η επανεξέταση, επικαιροποίηση και έγκρισή της εμπίπτει στις αρμοδιότητες του ΔΣ. Η Οικονομική Διεύθυνση Προγραμματισμού, Ελέγχου και Εταιρικής Διακυβέρνησης συνεπικουρούμενη από την ΔΕΕ είναι υπεύθυνη για την ανάπτυξη και επικαιροποίηση της Πολιτικής και Διαδικασίας αξιολόγησης του ΣΕΔ.

#### **Πολιτική για την Πρόληψη και Καταπολέμηση της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες και της Χρηματοδότησης της Τρομοκρατίας**

Η Εταιρεία αναγνωρίζει την ανάγκη υιοθέτησης και εφαρμογής αποτελεσματικών μέτρων για την πρόληψη και καταπολέμηση της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες (Ξέπλυμα Χρήματος/ΞΧ) και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας (ΧΤ). Στο πλαίσιο αυτό, θεσπίζει και εφαρμόζει την παρούσα Πολιτική, η οποία είναι ανάλογη προς τον χαρακτήρα και το μέγεθος της Εταιρείας, και θέτει το πλαίσιο, τις βασικές αρχές και τους κανόνες για τον εντοπισμό, την εκτίμηση και την αποτελεσματική διαχείριση των κινδύνων ΞΧ/ΧΤ και την αποτροπή χρήσης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας για σκοπούς ΞΧ και ΧΤ, σύμφωνα και με τις διατάξεις του Ν. 4557/2018 και της Αποφάσεως

της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς για το ΞΧ και τη ΧΤ, και εν γένει με το ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο για την πρόληψη και καταπολέμηση του ΞΧ και της ΧΤ.

Σκοπός της Πολιτικής είναι η διασφάλιση του κύρους και της φήμης της Εταιρείας, η αποφυγή επιβολής κυρώσεων εις βάρος της από ενέργειες που μπορούν να καταλήξουν σε χρησιμοποίησή της για σκοπούς ΞΧ/ΧΤ, η συμμόρφωσή της με τις απαιτήσεις του ισχύοντος κανονιστικού πλαισίου ΞΧ/ΧΤ, καθώς και η συμβολή της στην πρόληψη και καταπολέμηση της χρησιμοποίησης του χρηματοπιστωτικού συστήματος για σκοπούς ΞΧ/ΧΤ.

Η Πολιτική εφαρμόζεται μέσω συγκεκριμένων διαδικασιών που συμμορφώνονται με το ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο και ενισχύεται με τη χρήση κατάλληλων πληροφοριακών συστημάτων για τη συνεχή παρακολούθηση και τον εντοπισμό ύποπτων ή ασυνήθων συναλλαγών ή δραστηριοτήτων.

Η εφαρμογή της αρχής «Γνώρισε τον πελάτη σου» (Know Your Customer ή KYC), η οποία συνεπάγεται τη συλλογή, κατοχή επαρκών πληροφοριών για τον εκάστοτε Συναλλασσόμενο, τη χρήση τους για την εξακρίβωση της ταυτότητάς του καθώς και την αξιολόγηση του συνολικού οικονομικού/ συναλλακτικού του προφίλ, αποτελεί τη βάση όλων των διαδικασιών πρόληψης του ΞΧ και της ΧΤ.

Η πρόληψη και η καταπολέμηση του ΞΧ και της ΧΤ αποτελεί ευθύνη και μέλημα του συνόλου του προσωπικού της Εταιρείας και όλοι οι υπάλληλοι και τα στελέχη της Εταιρείας υποχρεούνται να συμμορφώνονται πλήρως και σε διαρκή βάση με την παρούσα Πολιτική και το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο.

### **Διαχείριση Κινδύνων**

Η Εταιρεία διασφαλίζει ότι αναπτύσσει επαρκείς και αποτελεσματικές διαδικασίες και ελέγχους καθώς και εσωτερικές πρακτικές για τον εντοπισμό δραστηριοτήτων ΞΧ/ΧΤ και τη διαχείριση και τον μετριασμό του σχετικού κινδύνου, οι οποίες περιλαμβάνουν σε γενικές γραμμές τα κάτωθι:

- (α) διαχωρισμό αρμοδιοτήτων εντός της Εταιρείας με σαφή κατανομή σχετικών ευθυνών και καθηκόντων, ιδίως δε με τον διορισμό συγκεκριμένου διοικητικού στελέχους ως υπεύθυνου για τον έλεγχο συμμόρφωσης της Εταιρείας με το ισχύον πλαίσιο καταπολέμησης του ΞΧ και της ΧΤ («Υπεύθυνος Συμμόρφωσης ΞΧ/ΧΤ»),
- (β) εφαρμογή κατάλληλων μέτρων δέουσας επιμέλειας ως προς έκαστο Συναλλασσόμενο, συμπεριλαμβανομένων των πραγματικών δικαιούχων, ακολουθώντας την προσέγγιση με βάση τον κίνδυνο, ώστε η εμβέλεια των εφαρμοζόμενων κάθε φορά μέτρων να είναι ανάλογη προς τον κίνδυνο ΞΧ/ΧΤ (συνήθης, αυξημένη ή απλουστευμένη δέουσα επιμέλεια),

- (γ) διαδικασίες και πληροφοριακά συστήματα σχεδιασμένα για την παρακολούθηση των συναλλαγών με σκοπό τον εντοπισμό ύποπτων ή ασυνήθων συναλλαγών ή δραστηριοτήτων,
- (δ) διερεύνηση και αναφορά, αρχικώς εσωτερικά και έπειτα (εφόσον απαιτείται) στην Αρχή Καταπολέμησης ΞΧ/ΧΤ, κάθε τυχόν ύποπτης ή ασυνήθους συναλλαγής ή δραστηριότητας,
- (ε) εσωτερική διαβίβαση/γνωστοποίηση στο προσωπικό της Εταιρείας όλων των πολιτικών και διαδικασιών αντιμετώπισης κινδύνων ΞΧ/ΧΤ που έχει υιοθετήσει η Εταιρεία και ανάπτυξη κατάλληλων εκπαιδευτικών προγραμμάτων για την επαρκή και τακτική επιμόρφωση του προσωπικού με στόχο την πλήρη κατανόηση της ανάγκης πρόληψης του ΞΧ και της ΧΤ και την επιτυχή εφαρμογή των πολιτικών, διαδικασιών και μέτρων της Εταιρείας για την αντιμετώπισή του,
- (στ) μηχανισμούς εσωτερικού ελέγχου για την εξακρίβωση της εφαρμογής των εσωτερικών πολιτικών, ελέγχων και διαδικασιών της Εταιρείας σχετικά με την καταπολέμηση του ΞΧ και της ΧΤ, και την παρακολούθηση του βαθμού συμμόρφωσής της με το ισχύον σχετικά πλαίσιο, και
- (ζ) τήρηση αρχείου Συναλλασσόμενων, συναλλαγών, διενεργηθέντων ελέγχων και αξιολογήσεων κινδύνου ΞΧ/ΧΤ σύμφωνα με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο.

### **Διάκριση Αρμοδιοτήτων**

Η Εταιρεία διασφαλίζει την ύπαρξη κατάλληλης οργανωτικής δομής και την ανάθεση σαφών αρμοδιοτήτων με σκοπό την αποτελεσματική διαχείριση των κινδύνων ΞΧ/ΧΤ σύμφωνα και με το ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο. Σε αυτό το πλαίσιο, και συμπληρωματικά προς όσα λεπτομερώς προβλέπονται στον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, στον Κανονισμό Λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου («ΔΣ») και στους επιμέρους Κανονισμούς των Επιτροπών του ΔΣ, υιοθετεί την ακόλουθη κατανομή αρμοδιοτήτων αναφορικά με την πρόληψη και την καταπολέμηση του ΞΧ και της ΧΤ.

### **I. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

Το ΔΣ της Εταιρείας έχει τις ακόλουθες αρμοδιότητες σχετικά με την πρόληψη και την καταπολέμηση του ΞΧ και της ΧΤ:

- εγκρίνει τις πολιτικές και διαδικασίες για την πρόληψη και καταπολέμηση του ΞΧ και της ΧΤ, καθώς και όλες τις τροποποιήσεις αυτών,
- ορίζει ένα διευθυντικό στέλεχος της Εταιρείας ως Υπεύθυνο Συμμόρφωσης ΞΧ/ΧΤ (στο οποίο ανατίθενται τα καθήκοντα που προβλέπονται κατωτέρω υπό IV), με κριτήρια το ήθος, την ακεραιότητα, το κύρος, την επιστημονική επάρκεια, την εμπειρία σε αντίστοιχες εργασίες και τη γνώση των εργασιών της Εταιρείας, και διασφαλίζει ότι πρόκειται για υπάλληλο πλήρους απασχόλησης καθώς και ότι διαθέτει όλα τα απαραίτητα μέσα, τους πόρους και τον χρόνο για να επιτελεί τα καθήκοντά του αποτελεσματικά,

- αξιολογεί και εγκρίνει την Ετήσια Έκθεση ΞΧ/ΧΤ που συντάσσει ο Υπεύθυνος Συμμόρφωσης ΞΧ/ΧΤ σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 10 παρ. 2 της Απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς για το ΞΧ και τη ΧΤ, και
- εγκρίνει τη μεθοδολογία και το αποτέλεσμα της αξιολόγησης/εκτίμησης των κινδύνων ΞΧ/ΧΤ.

## II. ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΛΕΓΧΟΥ

Η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί ετησίως και αξιολογεί την επάρκεια και αποτελεσματικότητα της παρούσας Πολιτικής αλλά και ευρύτερα των διαδικασιών της Εταιρείας για την πρόληψη και την καταπολέμηση του ΞΧ και της ΧΤ, λαμβάνοντας υπόψη και την Ετήσια Έκθεση ΞΧ/ΧΤ αλλά και την Έκθεση Εσωτερικού Ελέγχου, τις διαπιστώσεις των αρμόδιων εποπτικών αρχών και τις διαπιστώσεις των εξωτερικών ελεγκτών. Κατόπιν τούτων, συντάσσει τα πορίσματα, τις προτάσεις και τις παρατηρήσεις της και τις υποβάλλει στο ΔΣ προς αξιολόγηση.

## III. ΜΟΝΑΔΑ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΗΣ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ

Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης, στο πλαίσιο των αναφερόμενων στον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας καθηκόντων της, είναι αρμόδια και για τη θέσπιση και εφαρμογή κατάλληλων και επικαιροποιημένων πολιτικών και διαδικασιών προκειμένου να διασφαλίζεται η πλήρης και διαρκής συμμόρφωση της Εταιρείας με το εκάστοτε ισχύον κανονιστικό πλαίσιο για την πρόληψη και καταπολέμηση του ΞΧ και της ΧΤ, και να υφίσταται ανά πάσα στιγμή πλήρης εικόνα για το βαθμό επίτευξης αυτού του σκοπού. Ως εκ τούτου, έχει και την ευθύνη για τη σύνταξη της παρούσας Πολιτικής, καθώς και για τη διαρκή αξιολόγηση και την αναθεώρησή της όποτε τούτο απαιτείται. Επιπλέον, συνδράμει τον Υπεύθυνο Συμμόρφωσης στην εκτέλεση των καθηκόντων του.

## IV. ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ ΞΧ/ΧΤ

Ο Υπεύθυνος Συμμόρφωσης ΞΧ/ΧΤ αποτελεί στέλεχος της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας το οποίο είναι υπεύθυνο και επιμελείται ειδικά για τη συμμόρφωση της Εταιρείας με τις υποχρεώσεις της για την πρόληψη της χρησιμοποίησης του χρηματοπιστωτικού συστήματος για ΞΧ/ΧΤ. Σε αυτό το πλαίσιο, έχει τουλάχιστον τα παρακάτω καθήκοντα, όπως αυτά αναλυτικώς περιγράφονται στο άρθρο 38 του Ν. 4557/2018 και στην Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς για το ΞΧ και τη ΧΤ:

- παραλαμβάνει από υπαλλήλους και διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας αναφορές με πληροφορίες για ύποπτες ή ασυνήθεις συναλλαγές καθώς και για κάθε γεγονός του οποίου λαμβάνουν γνώση και το οποίο θα μπορούσε να αποτελέσει ένδειξη για ΞΧ/ΧΤ, αξιολογεί και εξετάζει τις πληροφορίες αυτές και εφόσον προκύπτουν σοβαρές ενδείξεις ή υποψίες για διάπραξη ΞΧ/ΧΤ υποβάλλει σχετική αναφορά στην Αρχή Καταπολέμησης ΞΧ/ΧΤ, παρέχοντας σε αυτήν - τόσο κατά την έναρξη όσο και καθ' όλη τη διάρκεια της διερεύνησης της υπόθεσης που εξετάζεται μετά την υποβολή της ανωτέρω αναφοράς - όλες τις σχετικές ζητούμενες πληροφορίες και συνεργάζεται με αυτήν,

- συνεργάζεται με τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης για τον εντοπισμό και την εκτίμηση των κινδύνων ΞΧ/ΧΤ, σύμφωνα με τα αναφερόμενα κατωτέρω στο κεφάλαιο 3,
- αξιολογεί σε ετήσια βάση τους κινδύνους που προέρχονται από υφιστάμενους και νέους Συναλλασσόμενους, υφιστάμενες και νέες συναλλαγές ή δραστηριότητες της Εταιρείας και προτείνει στο ΔΣ της Εταιρείας τη λήψη συγκεκριμένων μέτρων με προσθήκες και αλλαγές στα συστήματα και τις διαδικασίες που εφαρμόζει η Εταιρεία για την αποτελεσματική αντιμετώπιση κινδύνων ΞΧ/ΧΤ,
- παρακολουθεί διαρκώς με ιδιαίτερη προσοχή τις συναλλαγές των προσώπων για τα οποία έχει υποβληθεί αναφορά στην Αρχή Καταπολέμησης ΞΧ/ΧΤ,
- παρακολουθεί και αξιολογεί την ορθή και αποτελεσματική εφαρμογή της παρούσας Πολιτικής, και τα σχετικά πορίσματα της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου, και στις περιπτώσεις που εντοπίσει παραλείψεις ή αδυναμίες ή κινδύνους ΞΧ/ΧΤ προτείνει εγγράφως προς το ΔΣ τη λήψη κατάλληλων διορθωτικών μέτρων,
- παρέχει καθοδήγηση στους υπαλλήλους της Εταιρείας σε θέματα που σχετίζονται με την πρόληψη και καταπολέμηση του ΞΧ και της ΧΤ,
- προετοιμάζει και εφαρμόζει, σε συνεργασία με τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και τη Διεύθυνση Ανθρωπίνου Δυναμικού, το πρόγραμμα επιμόρφωσης και εκπαίδευσης του προσωπικού για θέματα πρόληψης και καταπολέμησης του ΞΧ και της ΧΤ,
- σε περίπτωση που η Εταιρεία βασίζεται σε τρίτα μέρη για τη διεξαγωγή της διαδικασίας πιστοποίησης και επαλήθευσης της ταυτότητας των Συναλλασσόμενων και των πραγματικών δικαιούχων, υποβάλλει στο ΔΣ εγγράφως αιτιολογημένη έκθεση για τη διαπίστωση της συνδρομής των προϋποθέσεων του άρθρου 19 του ν. 4557/2018,
- συντάσσει κάθε χρόνο Ετήσια Έκθεση ΞΧ/ΧΤ, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 10 παρ. 2 της Απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς για το ΞΧ και τη ΧΤ, την οποία - αφού εγκριθεί από το ΔΣ - υποβάλλει στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς,

#### V. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

Η Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας ενσωματώνει την παρούσα Πολιτική καθώς και τις διαδικασίες της Εταιρείας για την πρόληψη και την καταπολέμηση του ΞΧ και της ΧΤ, στο πρόγραμμα εσωτερικού ελέγχου, προβαίνει σε έλεγχο και αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας των μέτρων που λαμβάνει η Εταιρεία για τον εντοπισμό, την αξιολόγηση, εκτίμηση, παρακολούθηση και διαχείριση των κινδύνων ΞΧ/ΧΤ και εξακριβώνει την εφαρμογή των σχετικών πολιτικών, ελέγχων και διαδικασιών της Εταιρείας. Ενσωματώνει δε τα πορίσματά της, μαζί με προτάσεις λήψης τυχόν διορθωτικών ενεργειών, στην Έκθεση Εσωτερικού Ελέγχου που συντάσσει σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, την οποία υποβάλλει την Επιτροπή Ελέγχου ώστε αυτή εν συνεχεία να την υποβάλει με τις παρατηρήσεις της στο ΔΣ.

## **Πολιτική για την καταπολέμηση των διακρίσεων, της βίας και της παρενόχλησης στην εργασία**

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει και εφαρμόζει την Πολιτική για την καταπολέμηση των διακρίσεων, της βίας και της παρενόχλησης στην εργασία. Σκοπός της Πολιτικής είναι η περαιτέρω ενίσχυση, στο περιβάλλον εργασίας του Ομίλου του κλίματος σεβασμού, στο πλαίσιο του οποίου προωθείται και διασφαλίζεται η ανθρώπινη αξιοπρέπεια και το δικαίωμα κάθε προσώπου σε έναν κόσμο εργασίας χωρίς διακρίσεις, βία και παρενόχληση. Ο Όμιλος δηλώνει ότι αναγνωρίζει και σέβεται το δικαίωμα όλου του ανθρώπινου δυναμικού του σε ένα εργασιακό περιβάλλον χωρίς διακρίσεις, βία και παρενόχληση, καθώς και ότι δεν ανέχεται καμία τέτοια συμπεριφορά οποιασδήποτε μορφής, από οποιοδήποτε πρόσωπο.

Η αποτελεσματική εφαρμογή της Πολιτικής αποτελεί ευθύνη του συνόλου του ανθρώπινου δυναμικού του Ομίλου.

Παράλληλα, ο Όμιλος έχει σχεδιάσει και εφαρμόζει Πολιτική Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, η οποία αποτελεί για τον Όμιλο ένα ακόμη μέσο δήλωσης συμμόρφωσης με τους ισχύοντες νόμους και τα διεθνή πρότυπα και κατευθυντήριες γραμμές, καθιστώντας σαφές ότι ο Όμιλος σέβεται τα Ανθρώπινα Δικαιώματα και δεν δείχνει καμία ανοχή σε οποιαδήποτε μορφή παραβίασής τους.

Στο πεδίο εφαρμογής της Πολιτικής εμπίπτουν τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα διευθυντικά στελέχη και όλο το ανθρώπινο δυναμικό του Ομίλου, ανεξάρτητα από το συμβατικό τους καθεστώς, συμπεριλαμβανομένων των απασχολούμενων με σύμβαση έργου, ανεξάρτητων υπηρεσιών, έμμισθης εντολής, των απασχολούμενων μέσω τρίτων παρόχων υπηρεσιών, καθώς και ατόμων που παρακολουθούν κατάρτιση, συμπεριλαμβανομένων των ασκουμένων και μαθητευόμενων, εθελοντών, εργαζομένων των οποίων η σύμβαση εργασίας έχει λήξει, καθώς και ατόμων που αιτούνται εργασία, άλλα και ατόμων που συναλλάσσονται ή συνεργάζονται με τον Όμιλο. Ειδικότερα οι απασχολούμενοι με σύμβαση έργου, με σύμβαση παροχής ανεξάρτητων υπηρεσιών, καθώς και τα άτομα που συναλλάσσονται ή συνεργάζονται με τον Όμιλο δεσμεύονται από την Πολιτική σύμφωνα με όσα προβλεπονται ειδικότερα από τις συμβάσεις που έχουν συνάψει με τον Όμιλο.

Όλα τα μέλη του ανθρώπινου δυναμικού του Ομίλου επιβεβαιώνουν ότι έχουν λάβει γνώση του περιεχομένου της Πολιτικής. Η Πολιτική βρίσκεται πάντα αναρτημένη και ελεύθερα προσβάσιμη στα μέσα επικοινωνίας του Ομίλου.

Οι μορφές συμπεριφοράς που απαγορεύονται από Πολιτική παρούσα περιλαμβάνουν τις παρακάτω συμπεριφορές, αλλά δεν περιορίζονται μόνο σε αυτές:

- Παράλογες απαιτήσεις από τους προϊσταμένους (απαιτήσεις που δε σχετίζονται με τις υποχρεώσεις στο πλαίσιο της εργασίας).
- Προσβολή ή κυκλοφορία προσβλητικού ή άσεμνου υλικού.

- Υπονοούμενα, κοροϊδίες, αισχρά ή σεξουαλικά/ρατσιστικά αστεία ή σχόλια, ή χρήση προσβλητικής γλώσσας,
- Χρήση προσβλητικής γλώσσας περιγράφοντας κάποιον με αναπηρία ή κοροϊδεύοντας κάποιον με αναπηρία.
- Σχόλια για τη εξωτερική εμφάνιση ή το χαρακτήρα κάποιου, τα οποία προκαλούν ντροπή ή αμηχανία.
- Ανεπιθύμητη παρακολούθηση, καταδίωξη και ανεπιθύμητη φραστική ή φυσική προσοχή.
- Αποστολή ανεπιθύμητων μηνυμάτων με σεξουαλικά τολμηρό περιεχόμενο μέσω SMS, e-mail, μέσω κοινωνικής δικτύωσης, φαξ ή επιστολής ή κάνοντας απειλητικά τηλεφωνήματα.
- Προσβλητικές και επίμονες ερωτήσεις για την ηλικία, την οικογενειακή κατάσταση κάποιου, την προσωπική του ζωή, τα σεξουαλικά του ενδιαφέροντα ή προτιμήσεις, καθώς και παρόμοιες ερωτήσεις για τη φυλή ή την εθνικότητα κάποιου, συμπεριλαμβανομένης και της πολιτισμικής του ταυτότητας και θρησκείας.
- Ανεπιθύμητες σεξουαλικές χειρονομίες ή επίμονες «προτάσεις» για ραντεβού ή απειλές.
- Υπονοούμενα ότι οι σεξουαλικές χάρες κάποιου μπορεί να προωθήσουν την καριέρα του, ή η άρνηση για σύναψη σεξουαλικής σχέσης μπορεί να την επηρεάσει αρνητικά.
- Πονηρά βλέμματα, αγενείς χειρονομίες, αγγίγματα, φιλικά χτυπηματάκια στην πλάτη, ή κάθε είδους ανεπιθύμητη σωματική επαφή.
- Διάδοση κακόβουλων σχολίων ή προσβολή κάποιου, κυρίως λόγω διακρίσεων για την ηλικία, τη φυλή, την αλλαγή φύλου, το είδος γάμου, το σύμφωνο συμβίωσης, την εγκυμοσύνη και τη μητρότητα, το φύλο, την οποιαδήποτε αναπηρία, τις σεξουαλικές του προτιμήσεις, την θρησκεία ή τα πιστεύω του.
- Τα ξεσπάσματα θυμού εναντίον κάποιου, η άσκηση επίμονης ή αδικαιολόγητης κριτικής, ο αποκλεισμός από κοινωνικές εκδηλώσεις, συναντήσεις ομάδων εργασίας, συζητήσεις και συλλογικές αποφάσεις ή σχεδιασμό.

Οι μορφές συμπεριφοράς που εμπίπτουν στην Πολιτική μπορεί να εκδηλώνονται κατά τη διάρκεια της εργασίας, είτε συνδέονται με αυτή, είτε προκύπτουν από αυτή. Μπορεί να λαμβάνουν χώρα:

- στο χώρο εργασίας, συμπεριλαμβανομένων δημόσιων και ιδιωτικών χώρων και χώρων όπου ο εργαζόμενος παρέχει εργασία, λαμβάνει αμοιβή, κάνει διάλειμμα ιδίως για ανάπαυση ή για φαγητό, χώρων ατομικής υγιεινής και φροντίδας, αποδυτηρίων ή καταλυμάτων που παρέχει ο εργοδότης,
- κατά τις μετακινήσεις από και προς την εργασία, τις λοιπές μετακινήσεις για επαγγελματικούς σκοπούς (ταξίδια, εκπαίδευση), καθώς και κατά τις εκδηλώσεις και τις κοινωνικές δραστηριότητες που σχετίζονται με την εργασία και
- κατά τη διάρκεια επικοινωνιών, που σχετίζονται με την εργασία, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που πραγματοποιούνται μέσω τεχνολογιών πληροφορικής και επικοινωνίας.

Ο Όμιλος δηλώνει ρητά ότι δεσμεύεται να λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για την αντιμετώπιση και την εξάλειψη των διακρίσεων, της βίας και της παρενόχλησης στον χώρο εργασίας, με σκοπό την εξασφάλιση ενός εργασιακού περιβάλλοντος, το οποίο σέβεται, προωθεί και διασφαλίζει το δικαίωμα κάθε προσώπου σε ένα χώρο εργασίας χωρίς διακρίσεις, βία και παρενόχληση.

Λαμβάνοντας υπόψιν τις συνθήκες εργασίας, το μορφωτικό και κοινωνικό επίπεδο του ανθρώπινου δυναμικού του Ομίλου, τη μέχρι σήμερα εμπειρία σχετικά με τέτοια περιστατικά, αλλά και τις πρακτικές που εφαρμόζει ο Όμιλος σε διεθνές και τοπικό επίπεδο, καθώς και τις αξίες που τον διέπουν, οι κίνδυνοι διακρίσεων, βίας και παρενόχλησης κρίνονται περιορισμένοι.

Ο Όμιλος δηλώνει ρητά και κατηγορηματικά τη μηδενική ανοχή του σε κάθε μορφή διάκρισης, βίας και παρενόχλησης, που εκδηλώνεται κατά τη διάρκεια της εργασίας, είτε συνδέεται με αυτή είτε προκύπτει από αυτή.

### **Κώδικας Δεοντολογίας Προμηθευτών**

Ο Κώδικας έχει μοναδικό στόχο να δώσει τις κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με την επιχειρηματική συμπεριφορά των Προμηθευτών του Ομίλου. Αν η σύμβαση που υφίσταται μεταξύ του Ομίλου και του Προμηθευτή περιέχει αυστηρότερους όρους από τον Κώδικα, τότε θα εφαρμόζονται οι όροι της σύμβασης.

Οι προμηθευτές/συνεργάτες οφείλουν να προάγουν και να μεριμνούν για τη διασφάλιση και την προστασία των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, τον σεβασμό στο χώρο της εργασίας, καθώς και την έντιμη συμπεριφορά και την ευθύτητα ανάμεσά στους εργαζόμενους. Οφείλουν να υιοθετούν πολιτικές, διαδικασίες και πρακτικές που αναγνωρίζουν, ενθαρρύνουν και εκτιμούν τη διαφορετικότητα, τις διαφορετικές απόψεις και εμπειρίες, ενώ υποστηρίζουν την ειλικρινή και αμφίδρομη επικοινωνία πάντα με πνεύμα προσαρμογής, διαλλακτικότητας και συμβιβαστικότητας.

Οποιαδήποτε μορφή καταναγκαστικής εργασίας αποτελεί παραβίαση των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και οι Προμηθευτές του Ομίλου θα πρέπει να την απαγορεύουν. Η παροχή εργασίας πρέπει να χαρακτηρίζεται από ελευθερία και να γίνεται σύμφωνα με τη νομοθεσία της χώρας δραστηριοποίησης. Επίσης, οι Προμηθευτές θα πρέπει να απαγορεύουν αυστηρά την απασχόληση ατόμων, που βρίσκονται κάτω από το νόμιμο όριο ενηλικίωσης, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Το ωράριο εργασίας, οι άδειες και οι υπερωρίες του προσωπικού του Προμηθευτή πρέπει να βρίσκονται σε συμμόρφωση με τη σχετική εθνική νομοθεσία και να υπάρχει σεβασμός των σχετικών δικαιωμάτων των εργαζομένων. Οι όροι απασχόλησης πρέπει να είναι δίκαιοι και εύλογοι και σύμφωνοι με τις προβλέψεις της ισχύουσας εργατικής νομοθεσίας. Οι αμοιβές του ανθρώπινου δυναμικού του Προμηθευτή θα πρέπει να καταβάλλονται σύμφωνα με τους όρους της ισχύουσας εργατικής νομοθεσίας.

Η ισότιμη και δίκαιη συμπεριφορά προς τους εργαζόμενους θα πρέπει να χαρακτηρίζει τους Προμηθευτές του Ομίλου. Οφείλουν να δείχνουν μηδενική ανοχή σε οποιαδήποτε μορφή διακρίσεων, λεκτικής ή άλλης παρενόχλησης, ή βίας στο χώρο εργασίας. Οφείλουν να συμμορφώνονται με την κείμενη νομοθεσία για

την παροχή ίσων ευκαιριών στην απασχόληση, συμπεριλαμβανομένων και αυτών που σχετίζονται με την απαγόρευση φαινομένων διάκρισης, παρενόχλησης και προσβλητικής αντιμετώπισης.

Η εφαρμογή κανόνων υγιεινής και ασφάλειας για το ανθρώπινο δυναμικό στους χώρους εργασίας, είναι απαραίτητη για την προστασία της ανθρώπινης ζωής.

Κάθε Προμηθευτής πρέπει να μην επιτρέπει στο ανθρώπινο δυναμικό του να κάνει κατανάλωση αλκοόλ ή ουσιών κατά τη διάρκεια της εργασίας. Η κατάχρηση αλκοόλ, ναρκωτικών και άλλων ψυχοτρόπων ουσιών στο χώρο εργασίας μπορεί να δημιουργήσει σοβαρό πρόβλημα για την υγεία, την ασφάλεια και την εργασιακή απόδοση.

Η διασφάλιση της συμμόρφωσης με το εθνικό και διεθνές θεσμικό και ρυθμιστικό πλαίσιο αποτελεί υποχρέωση των Προμηθευτών του Ομίλου.

Οι Προμηθευτές του Ομίλου οφείλουν να δείχνουν μηδενική ανοχή σε κάθε μορφής δωροδοκία, διαφθορά και απάτη. Οφείλουν να έχουν θεσπίσει και να εφαρμόζουν πολιτικές και διαδικασίες για την προληπτική και κατασταλτική αντιμετώπιση κάθε τέτοιου περιστατικού.

Οι Προμηθευτές έχουν υποχρέωση να καταβάλουν κάθε προσπάθεια ώστε να αποφεύγονται καταστάσεις που είναι δυνατόν να θεωρηθούν ότι οδηγούν σε σύγκρουση συμφερόντων με τις εταιρείες του Όμιλου.

Οι Προμηθευτές του Ομίλου πρέπει να συμμορφώνονται με τους κανόνες που ρυθμίζουν τις πρακτικές του εμπορίου, τον ανταγωνισμό και να απαγορεύουν τη δημιουργία μονοπωλίων. Οφείλουν να απέχουν από οποιαδήποτε συμπεριφορά η οποία θα μπορούσε να εκληφθεί ως αθέμιτος ανταγωνισμός σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία.

Εφόσον οι Προμηθευτές, λόγω της φύσης της παρεχόμενης προς τον Όμιλο υπηρεσίας ή του παρεχόμενου προϊόντος, αποκτούν πρόσβαση σε εμπιστευτικές ή απόρρητες πληροφορίες του Ομίλου, έχουν υποχρέωση να τηρούν το απόρρητο αυτών των πληροφοριών.

Οι Προμηθευτές έχουν υποχρέωση να σέβονται και να μην επιτρέπουν καμία πράξη που αποτελεί παραβίαση των δικαιωμάτων του Ομίλου σχετικά με τις εγκαταστάσεις του ή σχετικά με την πνευματική του ιδιοκτησία. Στο πλαίσιο αυτό έχουν υποχρέωση να διασφαλίζουν την εφαρμογή της σχετικής νομοθεσίας.

Τα προϊόντα ή οι υπηρεσίες που προσφέρουν οι Προμηθευτές στον Όμιλο πρέπει να είναι σύμφωνα με τις προδιαγραφές και τις απαιτήσεις ασφάλειας, που ορίζονται από την εθνική νομοθεσία.

Οι Προμηθευτές οφείλουν να συμμορφώνονται με την κείμενη νομοθεσία που αφορά την προστασία του περιβάλλοντος και να καταβάλουν κάθε δυνατή προσπάθεια για τη μείωση του περιβαλλοντικού τους αποτυπώματος, μέσω της ορθής διαχείρισης των φυσικών πόρων και τον μετριασμό των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, στοχεύοντας στη μείωση των σχετικών επιπτώσεων στο περιβάλλον και την κοινωνία ευρύτερα και στη συμβολή στην αντιμετώπιση του φαινομένου της κλιματικής αλλαγής.

### **Πολιτική Ίσων Ευκαιριών και Πολυμορφίας (Diversity Policy)**

Με σκοπό την προώθηση ενός κατάλληλου επιπέδου διαφοροποίησης στο Διοικητικό Συμβούλιο και μιας πολυσυλλεκτικής ομάδας μελών, η Εταιρεία εφαρμόζει Πολιτική Ίσων Ευκαιριών και Πολυμορφίας κατά τον ορισμό των νέων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Η ισχύουσα Πολιτική Ίσων Ευκαιριών και Πολυμορφίας είναι αναρτημένη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας: <http://www.trade-estates.com> και συνοπτικά περιλαμβάνει τα εξής:

Η Εταιρεία έχει δεσμευτεί να παρέχει ίσες ευκαιρίες για όλους τους εργαζόμενους και τους υποψηφίους, σε όλα τα επίπεδα της ιεραρχίας, ανεξάρτητα από τη φυλή, το χρώμα, τη θρησκεία, την καταγωγή, το φύλο, τον σεξουαλικό προσανατολισμό, την ηλικία, την αναπηρία, την οικογενειακή κατάσταση, ή οποιοδήποτε άλλο χαρακτηριστικό προστατεύεται από το νόμο. Η Εταιρεία απαγορεύει ρητά κάθε διάκριση ή παρενόχληση με βάση αυτούς τους παράγοντες.

Η Εταιρεία διασφαλίζει ότι όλες οι αποφάσεις για την απασχόληση, που περιλαμβάνουν αλλά δεν περιορίζονται σε εκείνες που αφορούν την πρόσληψη, την προαγωγή, την κατάρτιση, τις αμοιβές και παροχές, τις μετακινήσεις, τα πειθαρχικά παραπτώματα, και τις απολύσεις είναι απαλλαγμένα από όποια παράνομη διάκριση.

Η Εταιρεία ενθαρρύνει ένα ασφαλές και υγιές περιβάλλον εργασίας, χωρίς διακρίσεις, παρενόχληση και αντίποινα. Όλες οι αποφάσεις που σχετίζονται με την απασχόληση βασίζονται στα ατομικά προσόντα, την απόδοση και τη συμπεριφορά.

Η Εταιρεία παρέχει τις κατάλληλες προσαρμογές για τα προσόντα των εργαζομένων με αναπηρία σύμφωνα με τον νόμο, αντιμετωπίζει και διαχειρίζεται καταστάσεις τυχόν αναπηρίας εργαζομένων ως ξεχωριστές περιπτώσεις.

Με σκοπό την επίτευξη μιας βιώσιμης και ισόρροπης ανάπτυξης, η Εταιρεία βλέπει την αυξανόμενη πολυμορφία στο Διοικητικό Συμβούλιο ως βασικό στοιχείο για την επίτευξη των στρατηγικών του στόχων και τη διατήρηση της ανάπτυξής του. Με βάση την κατεύθυνση αυτή, η Εταιρεία διαθέτει Πολιτικής Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου σε εναρμόνιση και με απαιτήσεις του Ν.4706/2020, οι βασικές αρχές της οποίας παρουσιάζονται στην παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Όσον αφορά τα Ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη αλλά και τα μέλη όλων των λοιπών επιπέδων της ιεραρχίας της Εταιρείας, τα ελάχιστα προσόντα που πρέπει να έχουν είναι οι ισχυρές αξίες και η πειθαρχία, τα υψηλά πρότυπα ηθικής και η δέσμευση για πλήρη υποστήριξη των δομών και διαδικασιών της Εταιρείας. Οι υποψήφιοι θα πρέπει να διαθέτουν ατομικές δεξιότητες, εμπειρία και ικανότητες που θα υποστηρίξουν το βραχυχρόνιο σχεδιασμό και τη στρατηγική της Εταιρείας.

Η πολυμορφία στα Ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη και τα μέλη όλων των λοιπών επιπέδων της ιεραρχίας της Εταιρείας, βασίζεται σε μια σειρά από στοιχεία, που περιλαμβάνουν ενδεικτικά το φύλο, την ηλικία, το πολιτιστικό και εκπαιδευτικό υπόβαθρο, την εθνικότητα, την επαγγελματική εμπειρία, τις δεξιότητες, τις γνώσεις και το χρόνο προϋπηρεσίας.

Ο διορισμός των Ανώτατων Διευθυντικών Στελεχών και των μελών όλων των λοιπών επιπέδων της ιεραρχίας της Εταιρείας, θα πρέπει να βασίζεται στην αξιοκρατία, και οι υποψήφιοι θα πρέπει να εξεταστούν σε σχέση με αντικειμενικά κριτήρια, λαμβάνοντας πάντα υπόψη τα οφέλη της ποικιλομορφίας στην Εταιρεία.

Ακολουθούν στοιχεία αναφορικά με το ποσοστό εκπροσώπησης των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Διευθυντικών Στελεχών της Εταιρείας ανά φύλο και ηλικία:

|                                    | <b>2023</b> |
|------------------------------------|-------------|
| <b>Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου</b> | <b>9</b>    |
| Άνδρες                             | 67%         |
| Γυναίκες                           | 33%         |
| 50- 60 ετών                        | 56%         |
| 60 ετών >                          | 44%         |
| <b>Διευθυντικά στελέχη</b>         | <b>10</b>   |
| Άνδρες                             | 80%         |
| Γυναίκες                           | 20%         |
| <50 ετών                           | 70%         |
| 50- 60 ετών                        | 30%         |
| <b>Διοικητικά στελέχη</b>          | <b>4</b>    |
| Άνδρες                             | 50%         |
| Γυναίκες                           | 50%         |
| <50 ετών                           | 100%        |

### **Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης:**

Στον Όμιλο TRADE ESTATES λειτουργούμε υπεύθυνα, εξελισσόμαστε διαρκώς και πορευόμαστε σε όλες τις χώρες δραστηριοποίησής μας με προσήλωση στις Αξίες μας και γνώμονα τον σεβασμό στους εργαζομένους μας και στο σύνολο των ενδιαφερόμενων μερών μας, τη στήριξη της κοινωνίας και την προστασία του περιβάλλοντος, στοχεύοντας στη βιώσιμη ανάπτυξη σε επίπεδο οικονομικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό.

#### **Οι Αξίες μας**

Ακεραιότητα, Αλληλοσεβασμός, Αποτελεσματικότητα

#### **Η Αποστολή μας**

Να δημιουργούμε επιπλέον αξία για τους πελάτες μας, τους ανθρώπους μας, τους μετόχους μας και την κοινωνία, παρέχοντας προϊόντα και υπηρεσίες για καλύτερη ζωή.

### **Για τους Ανθρώπους μας**

- Φροντίζουμε για τη δημιουργία και τη διαφύλαξη των θέσεων εργασίας με την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων μας σε Ελλάδα και εξωτερικό.
- Σεβόμαστε, προσπίζουμε και προάγουμε τα διεθνώς αναγνωρισμένα ανθρώπινα δικαιώματα μέσω των πολιτικών που υιοθετούμε και των πρωτοβουλιών που αναλαμβάνουμε.
- Προσφέρουμε ένα εργασιακό περιβάλλον αξιοκρατίας και ίσων ευκαιριών, με πολιτικές δίκαιης πρόσληψης, ανταμοιβής και επαγγελματικής εξέλιξης, στο σύνολο του ανθρώπινου δυναμικού μας, χωρίς καμία διάκριση.
- Επενδύουμε στη διαρκή εκπαίδευση και ανάπτυξη του ανθρώπινου δυναμικού μας, καθώς και στη συστηματική και αξιοκρατική αξιολόγησή του.
- Εφαρμόζουμε Πολιτική Υγιεινής και Ασφάλειας για όλες τις εταιρείες του Ομίλου σε όλες τις χώρες δραστηριοποίησής του, παρέχοντας ένα υγιές και ασφαλές εργασιακό περιβάλλον.
- Προσφέρουμε παροχές υγείας στους εργαζομένους μας και εξατομικευμένη υποστήριξη σε περιπτώσεις σοβαρών θεμάτων υγείας και πληγέντων από φυσικές καταστροφές.
- Ενθαρρύνουμε και προωθούμε τον εθελοντισμό των εργαζομένων μας.

### **Για την Κοινωνία**

- Ενημερωνόμαστε διαρκώς για τις ανάγκες των πολιτών και των κοινωνιών στις οποίες δραστηριοποιούμαστε μέσω θεσμοθετημένων καναλιών επικοινωνίας και διαβούλευσης.
- Αξιολογούμε και ιεραρχούμε τις ανάγκες και στη συνέχεια σχεδιάζουμε και υλοποιούμε προγράμματα και δράσεις με κριτήριο την κάλυψη πραγματικών και σημαντικών αναγκών της εκάστοτε τοπικής κοινωνίας, τον αριθμό των επωφελούμενων καθώς και τη φύση των δραστηριοτήτων μας.
- Εφαρμόζουμε κοινωνικές δράσεις οι οποίες είναι ευθυγραμμισμένες με τη στρατηγική κοινωνικής υπευθυνότητας του Ομίλου μας (στήριξη ευπαθών κοινωνικών ομάδων και κυρίως των παιδιών).
- Ανταποκρινόμαστε σε έκτακτες ανάγκες (π.χ. πανδημία, φυσικές καταστροφές), πέραν του καθιερωμένου προγραμματισμού του πλάνου κοινωνικής υπευθυνότητας.

### **Για την Αγορά**

#### **Οικονομική Ανάπτυξη**

- Στοχεύουμε στην επίτευξη θετικών οικονομικών αποτελεσμάτων, στη συνέχιση αυστηρά επιλεγμένων επενδύσεων και στην αξιοποίηση νέων επενδυτικών ευκαιριών.
- Επενδύουμε στην τεχνολογία και την αναβάθμιση των υπηρεσιών μας, ακολουθώντας τις ταχύτερες αλλαγές στις συνήθειες των καταναλωτών αλλά και τη φυσιογνωμία του λιανικού

εμπορίου, επιδιώκοντας την κάλυψη των αυξανόμενων προσδοκιών των καταναλωτών και τη δημιουργία μιας θετικής εμπειρίας για τον πελάτη.

- Μεριμνούμε για τη συνεχή βελτίωση των σχέσεων με τους προμηθευτές μας, μέσω της επικοινωνίας των όρων συνεργασίας και του βασικού πλαισίου αρχών και αξιών που πρέπει να διέπουν τη μεταξύ μας συνεργασία.

#### Εταιρική Διακυβέρνηση

- Τηρούμε τη νομοθεσία και εφαρμόζουμε δικλείδες ελέγχου συμμόρφωσης με τους κανόνες που αφορούν τη δραστηριότητα όλων των εταιρειών του Ομίλου.
- Έχουμε αναπτύξει και εφαρμόζουμε Κώδικα Δεοντολογίας και σχετικές πολιτικές.
- Έχουμε υιοθετήσει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης για τις εισηγμένες εταιρείες.
- Υιοθετούμε εταιρική δομή και διακυβέρνηση που να επιτρέπει τη στενή σχέση με τους επενδυτές, με απώτερο σκοπό τη δημιουργία περαιτέρω αξίας για τους μετόχους.
- Αξιολογούμε και διαχειριζόμαστε τους επιχειρηματικούς κινδύνους με σκοπό τη διασφάλιση των συμφερόντων όλων των ενδιαφερόμενων μερών μας.
- Διαθέτουμε επιτροπές, λαμβάνουμε μέτρα και ακολουθούμε πολιτικές και διαδικασίες για την ενίσχυση της διαφάνειας και την παρεμπόδιση και καταπολέμηση της απάτης, της διαφθοράς και δωροδοκίας και κάθε συμπεριφοράς που αντίκειται στον Κώδικα Δεοντολογίας.

#### Υγεία, ασφάλεια και προσβασιμότητα πελατών και επισκεπτών

- Εφαρμόζουμε Πολιτική Υγιεινής και Ασφάλειας για όλες τις εταιρείες του Ομίλου σε όλες τις χώρες δραστηριοποίησής του.
- Παρέχουμε ένα υγιές και ασφαλές περιβάλλον για τους συνεργάτες και επισκέπτες στις εγκαταστάσεις μας.
- Μεριμνούμε για τη δυνατότητα ασφαλούς παραμονής και μετακίνησης και τη διευκόλυνση ατόμων με αναπηρία στις εγκαταστάσεις μας.

#### Για το Περιβάλλον

- Υλοποιούμε δράσεις για την προστασία του περιβάλλοντος που ξεπερνούν τα όρια της συμμόρφωσης με τη νομοθεσία.
- Εστιάζουμε σε ενέργειες για τη μείωση του περιβαλλοντικού μας αποτυπώματος, την ορθή διαχείριση της ενέργειας και τη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, την εξοικονόμηση και ανακύκλωση φυσικών πόρων, την υπεύθυνη κατανάλωση νερού.
- Προσφέρουμε προϊόντα που συνεισφέρουν σε έναν βιώσιμο τρόπο ζωής.
- Ευαισθητοποιούμε εργαζόμενους, πελάτες και κοινό σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος και υιοθέτησης ενός βιώσιμου τρόπου ζωής.

Για όλα τα παραπάνω θέματα θέτουμε επιμέρους στόχους βιώσιμης ανάπτυξης, τους οποίους αξιολογούμε σε ετήσια βάση ως προς την αποτελεσματικότητά τους και τους αναθεωρούμε, όταν και

όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο, με στόχο τη συνεχή βελτίωση.

### **Επιπλέον στον Όμιλο TRADE ESTATES**

- Προσυπογράφουμε το Οικουμενικό Σύμφωνο των Ηνωμένων Εθνών (United Nations Global Compact) και δεσμευόμαστε να υιοθετούμε, να υποστηρίζουμε και να προωθούμε, μέσω της επιχειρηματικής μας δραστηριότητας τις 10 Αρχές του.
- Διενεργούμε ανάλυση ουσιαστικότητας, στο πλαίσιο της συνεχούς βελτίωσης της προσέγγισης του Ομίλου σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης και κοινωνικής υπευθυνότητας, ώστε να ιεραρχούμε τα θέματα του Ομίλου που έχουν τις σημαντικότερες οικονομικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές επιδράσεις, αλλά και όσα επηρεάζουν σημαντικά τα ενδιαφερόμενά του μέρη.
- Συνδέουμε τα ουσιαστικά θέματα με τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης (SDGs) του Ο.Η.Ε., συνεισφέροντας στην επίτευξή τους μέσω της υπεύθυνης λειτουργίας, των προγραμμάτων μας και των σχετικών αποτελεσμάτων.
- Ενημερώνουμε τα ενδιαφερόμενά μας μέρη για το διενεργούμενο έργο στον τομέα της Βιώσιμης Ανάπτυξης, δημοσιεύοντας ετησίως σχετική Έκθεση σύμφωνα με διεθνώς αποδεκτά πρότυπα Βιώσιμης Ανάπτυξης.

Η Διοίκηση δεσμεύεται για την εφαρμογή της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης, σε όλα τα επίπεδα, τις εταιρείες και τους τομείς δραστηριοποίησης του Ομίλου.

### **Πολιτική Πραγματοποίησης Συναλλαγών Συνδεδεμένων Μερών**

Η Πολιτική Πραγματοποίησης Συναλλαγών μεταξύ των θυγατρικών της Εταιρείας και Συνδεδεμένων Μερών στοχεύει στην έγκαιρη ενημέρωση για την επιθυμητή συναλλαγή και τη λήψη έγκρισης πριν την πραγματοποίησή της. Η Πολιτική εφαρμόζεται για όλες τις νέες συναλλαγές ανεξαρτήτως της αξίας τους. Σε περίπτωση υφιστάμενων συναλλαγών, έγκριση απαιτείται για ουσιαστική τροποποίηση όρων των συμφωνητικών σε ισχύ (νέος λήπτης, νέα συναλλαγή, επέκταση διάρκειας, αλλαγή όρων πίστωσης, αλλαγή όρων τιμολόγησης κλπ).

Η Εταιρεία ακολουθεί τους κανόνες που αφορούν τη διαφάνεια, την ανεξάρτητη οικονομική διαχείριση, την ακρίβεια και την ορθότητα των συναλλαγών της.

Ως συνδεδεμένα μέρη, αναφορικά με την Εταιρεία, θεωρούνται τα πρόσωπα που ορίζονται ως συνδεδεμένα με αυτήν κατά το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 καθώς και τα νομικά πρόσωπα που ελέγχονται από αυτά, σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 27.

Οι συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν εταιρειών, γίνονται με τίμημα ή αντάλλαγμα το οποίο είναι ανάλογο με εκείνο που θα πραγματοποιείτο εάν η συναλλαγή γινόταν με άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο, με συνθήκες που επικρατούν στην αγορά κατά το χρόνο πραγματοποίησης της συναλλαγής και ιδίως ανάλογο με το τίμημα ή αντάλλαγμα που συμφωνεί η Εταιρεία, όταν συναλλασσεται με οποιονδήποτε τρίτο, σύμφωνα και τα εκάστοτε προβλεπόμενα στη σχετική νομοθεσία.

Οι πληροφορίες για τις ανωτέρω συναλλαγές περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και στις Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων.

### **Πολιτική Σύγκρουσης Συμφερόντων**

Η Εταιρεία διαθέτει και εφαρμόζει Πολιτική και Διαδικασία για τις Συγκρούσεις Συμφερόντων σύμφωνα με το άρθρο 14 του ν.4706/2020 κάθε αναθεώρηση της οποίας εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Η εν λόγω Πολιτική προσδιορίζει τις περιστάσεις που συνιστούν ή ενδέχεται να οδηγήσουν σε σύγκρουση συμφερόντων, ενώ επιπλέον καθορίζει τις διαδικασίες που πρέπει να ακολουθούνται και τα μέτρα που πρέπει να λαμβάνονται για τον μετριασμό, τη διαχείριση και την επίλυση κάθε τέτοιας σύγκρουσης σε περίπτωση που προκύψει. Με την ως άνω Πολιτική παρέχονται ουσιαστικά κατευθύνσεις προς το Διοικητικό Συμβούλιο, την Εκτελεστική Επιτροπή, τη διοίκηση και όλους τους εργαζόμενους της Εταιρείας σχετικά με τον εντοπισμό και τη διαχείριση των συγκρούσεων συμφερόντων.

Η Εταιρεία επιδιώκει την αποφυγή συγκρούσεων συμφερόντων ώστε να διασφαλίζει ότι συνεχίζει να λειτουργεί σύμφωνα με το σκοπό της. Σε κάθε περίπτωση λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα για την πρόληψη των συγκρούσεων συμφερόντων και, εάν παρόλα αυτά προκύψουν τέτοιες συγκρούσεις, ενεργεί άμεσα για τη διαχείριση και τον περιορισμό τους παρέχοντας μέτρα μετριασμού και επίλυσης και εφαρμόζοντας τους απαραίτητους ελέγχους, σύμφωνα με τις προβλέψεις της ως άνω Πολιτικής.

Κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και κάθε τρίτο πρόσωπο στο οποίο έχουν ανατεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο αρμοδιότητές του, έχουν υποχρέωση πίστης στην Εταιρεία και οφείλουν να μην επιδιώκουν ίδια συμφέροντα που αντιβαίνουν στα συμφέροντα της Εταιρείας. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ενεργούν με ακεραιότητα και προς το συμφέρον της Εταιρείας και διαφυλάσσουν την εμπιστευτικότητα των μη δημόσια διαθέσιμων πληροφοριών. Δεν πρέπει να έχουν σχέση ανταγωνισμού με την Εταιρεία και πρέπει να αποφεύγουν κάθε θέση ή δραστηριότητα που δημιουργεί ή φαίνεται να δημιουργεί σύγκρουση ανάμεσα στα προσωπικά τους συμφέροντα και εκείνα της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένης της κατοχής θέσεων στο Διοικητικό Συμβούλιο ή στη διοίκηση ανταγωνιστικών εταιρειών, χωρίς την άδεια της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου πρέπει να συνεισφέρουν την εμπειρία τους και να αφιερώνουν στα καθήκοντά τους τον αναγκαίο χρόνο και προσοχή.

Θα πρέπει να γνωστοποιούν στο Διοικητικό Συμβούλιο, πριν από το διορισμό τους, άλλες επαγγελματικές τους δεσμεύσεις, συμπεριλαμβανομένων σημαντικών μη εκτελεστικών δεσμεύσεων σε εταιρείες και μη κερδοσκοπικά ιδρύματα, καθώς και να αναφέρουν στο Διοικητικό Συμβούλιο αλλαγές σχετικά με τις παραπάνω δεσμεύσεις, μόλις προκύψουν. Επιπλέον, οφείλουν να γνωστοποιούν εγκαίρως και επαρκώς στη Διεύθυνση Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας και στα υπόλοιπα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου τα δικά τους συμφέροντα που ενδέχεται να προκύψουν από τυχόν εταιρικές συναλλαγές ή/και δραστηριότητες της Εταιρείας που εμπίπτουν στα καθήκοντά τους καθώς και κάθε άλλη σύγκρουση

συμφερόντων που ενδέχεται να έχουν με αυτά της Εταιρείας ή μιας συνδεδεμένης με αυτήν Εταιρείας.

Κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και της Εκτελεστικής Επιτροπής της Εταιρείας υποχρεούται να υποβάλλει στη Διεύθυνση Κανονιστικής Συμμόρφωσης «Δήλωση Συγκρούσεων Συμφερόντων» κατά τους όρους της ως άνω Πολιτικής κατά τη στιγμή του διορισμού στην Εταιρεία, καθώς και σε ετήσια βάση και να την επικαιροποιεί κατά τη διάρκεια του έτους, όποτε άλλοτε απαιτηθεί.

Κανένα μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου δεν επιτρέπεται να ψηφίζει για θέματα για τα οποία υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων μεταξύ αυτού (ή ενός συνδεδεμένο με αυτό πρόσωπου) και του συμφέροντος της Εταιρείας. Στην περίπτωση αυτή, οι αποφάσεις λαμβάνονται από τα υπόλοιπα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Η Διεύθυνση Κανονιστικής Συμμόρφωσης εξετάζει και αξιολογεί όλες τις γνωστοποιηθείσες σε αυτήν συγκρούσεις συμφερόντων σε συνεργασία κατά περίπτωση με τη Νομική Διεύθυνση ή τη Διεύθυνση Ανθρώπινου Δυναμικού ή όποια άλλη Διεύθυνση απαιτείται και λαμβάνεται η απόφαση για τα μέτρα που πρέπει τυχόν να ληφθούν για την κατάλληλη επίλυση ή διαχείριση των διαπιστωθεισών συγκρούσεων, ενημερώνοντας κατάλληλα και το εμπλεκόμενο πρόσωπο. Η Διεύθυνση Κανονιστικής Συμμόρφωσης τηρεί αρχείο με όλες τις περιπτώσεις συγκρούσεων συμφερόντων που της έχουν γνωστοποιηθεί και τις αποφάσεις που έχουν ληφθεί για την αντιμετώπισή τους ενώ επιπλέον ενημερώνει τουλάχιστον ετησίως, την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας για τα ανωτέρω περιστατικά που προέκυψαν και τις αποφάσεις που ελήφθησαν κατά τη διάρκεια του έτους υποβάλλοντας σχετική αναφορά.

### **Πολιτική Αποδοχών (Remuneration Policy)**

Η πολιτική και οι αρχές της Εταιρείας για τη διαμόρφωση των αποδοχών των εκτελεστικών και μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και η μέθοδος υπολογισμού των αποδοχών, συμπεριλαμβανομένων των ποσοτικών και ποιοτικών κριτηρίων που έχουν ληφθεί υπόψη περιλαμβάνονται στην Πολιτική Αποδοχών που έχει εγκριθεί από την Τακτική Γενική Συνέλευση της 31/7/2023 και έχει αναρτηθεί στον ιστότοπο της Εταιρείας <http://www.trade-estates.com>. Η Πολιτική αφορά τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και συντάχθηκε σύμφωνα με την Οδηγία της ΕΕ για τα δικαιώματα των μετόχων (Οδηγία ΕΕ 2017/828 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 17ης Μαΐου 2017) όπως έχει ενσωματωθεί στην ελληνική νομοθεσία με τον Ν. 4548/2018.

Η Πολιτική Αποδοχών συνεισφέρει στην επιχειρηματική στρατηγική και στα μακροπρόθεσμα συμφέροντα και τη βιωσιμότητα της Εταιρείας και διευκρινίζει τον τρόπο συνεισφοράς. Ορίζει διεξοδικά τόσο τα υφιστάμενα δικαιώματα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τις υποχρεώσεις της Εταιρείας προς αυτά, όσο και τους όρους με βάση τους οποίους θα παρέχονται οι αποδοχές στο μέλλον. Η πολιτική ισχύει για τέσσερα (4) έτη, εκτός και αν αναθεωρηθεί και/ή τροποποιηθεί νωρίτερα με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.

Η Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών εξετάζει σε ετήσια βάση εάν η Πολιτική

εξακολουθεί να είναι συμβατή με την επιχειρηματική στρατηγική της Εταιρείας ή εάν θα πρέπει να προτείνει τροποποιήσεις της στο Διοικητικό Συμβούλιο. Κάθε τέσσερα χρόνια (4) ή νωρίτερα εάν υπάρχει ανάγκη τροποποίησης κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής, το Διοικητικό Συμβούλιο θα υποβάλει τις όποιες αλλαγές της Πολιτικής κρίνει ενδεδειγμένες στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας προς έγκριση.

Η Πολιτική Αποδοχών λαμβάνει υπόψη της την ισχύουσα νομοθεσία, τις καλές πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης, τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, το Καταστατικό και Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας. Η Πολιτική αναγνωρίζει τα υφιστάμενα δικαιώματα και υποχρεώσεις στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και ορίζει τους όρους βάσει των οποίων οι μελλοντικές αποδοχές δύνανται να παρέχονται στα υφιστάμενα ή/και σε νέα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την περίοδο ισχύος της.

Κανένα μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου δε λαμβάνει αποφάσεις ούτε είναι υπεύθυνο για τις δικές του αποδοχές. Η Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αμοιβών θα διασφαλίζει ότι κανένα πρόσωπο δε θα είναι παρόν κατά τη συζήτηση των αποδοχών του

Αναλυτικότερα:

Η Εταιρεία αμείβει τόσο τα εκτελεστικά όσο και τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου λαμβάνοντας υπόψη την αρχή της καταβολής δίκαιων και εύλογων αποδοχών για το καλύτερο και καταλληλότερο άτομο για την εκάστοτε θέση συνυπολογίζοντας το επίπεδο της ευθύνης καθώς και τις γνώσεις και την εμπειρία που απαιτούνται προκειμένου να ανταποκριθεί στις προσδοκίες, διασφαλίζοντας παράλληλα το βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο επιχειρησιακό της σχέδιο, ώστε να εξακολουθεί να δημιουργεί αξία για τους πελάτες, τους μετόχους, τους εργαζόμενους και την οικονομία των χωρών στις οποίες δραστηριοποιείται.

#### Πολιτική Αποδοχών των εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

Η Πολιτική Αποδοχών των εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου συνεισφέρει στην επιχειρηματική στρατηγική, τα μακροπρόθεσμα συμφέροντα και τη βιωσιμότητα της Εταιρείας:

- Παρέχοντας ένα δίκαιο και κατάλληλο επίπεδο σταθερής αμοιβής που επιτρέπει τα εκτελεστικά μέλη να εστιάσουν στη δημιουργία βιώσιμης μακροπρόθεσμης αξίας.
- Εξισορροπώντας τις βραχυπρόθεσμες και τις μακροπρόθεσμες αμοιβές προκειμένου να διασφαλίζεται η επικέντρωση σε βραχυπρόθεσμους στόχους που θα οδηγήσουν μακροπρόθεσμα στη δημιουργία αξίας.
- Προσφέροντας βραχυπρόθεσμες μεταβλητές αποδοχές με κριτήρια απόδοσης τα οποία εναρμονίζουν τα συμφέροντα του εκτελεστικού μέλους με τα συμφέροντα των μετόχων.
- Συμπεριλαμβάνοντας μακροπρόθεσμες μεταβλητές αποδοχές με αντάλλαγμα με τη μορφή τίτλων με μακροπρόθεσμα κριτήρια απόδοσης τα οποία συνεισφέρουν στη δημιουργία αξίας.

Η Πολιτική δεν προβλέπει μεταβλητές αποδοχές για τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ώστε να διασφαλιστεί ότι δεν υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων στη λήψη αποφάσεων των μη

εκτελεστικών μελών και στη δυνατότητά τους να αμφισβητήσουν τις αποφάσεις της Διοίκησης όταν συνεπάγονται ανάληψη κινδύνου για την Εταιρεία.

Η Πολιτική Αποδοχών των Εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, πέραν των προαναφερθέντων, λαμβάνει επίσης υπόψη και άλλους σημαντικούς παράγοντες για τον καθορισμό των αμοιβών όπως είναι οι γνώσεις και η εμπειρία που απαιτούνται για την επίτευξη των στόχων του Επιχειρηματικού σχεδίου της Εταιρείας.

Η Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών και το Διοικητικό Συμβούλιο ενημερώνονται περιοδικά σχετικά με τη δομή των αποδοχών και των πρακτικών που ακολουθούνται εντός της Εταιρείας καθώς και για τις τάσεις της αγοράς στο συγκεκριμένο θέμα (ετήσιες έρευνες αμοιβών και παροχών). Τα στοιχεία αυτά λαμβάνονται υπόψη κατά την επανεξέταση της Πολιτικής.

Οι αποδοχές των εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνουν σταθερό μισθό, συμμετοχή σε βραχυπρόθεσμο πρόγραμμα μεταβλητών αποδοχών MBO (Management by Objectives), συμμετοχή σε μακροπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων (Δωρεάν Διάθεση Μετοχών), παροχή συνταξιοδότησης, ασφάλιση ευθύνης στελεχών διοίκησης (D&O) και άλλες παροχές όπως η ιδιωτική ασφάλιση υγείας, ασφάλεια ζωής, το εταιρικό αυτοκίνητο/ επίδομα αυτοκινήτου και η κάρτα καυσίμων.

#### Πολιτική Αποδοχών των μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

Κατά τον καθορισμό των επιπέδων αμοιβών των μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου λαμβάνεται υπόψη η πρακτική της αγοράς όσον αφορά στις εταιρείες ανάλογου μεγέθους βάσει χρηματιστηριακής αξίας, εσόδων, κερδών, πολυπλοκότητας, δομής και διεθνούς διάστασης.

Τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου λαμβάνουν τη βασική αμοιβή και τους καταβάλλονται πρόσθετες αμοιβές για την άσκηση προεδρίας επιτροπών. Τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν έχουν δικαίωμα συμμετοχής σε κανένα πρόγραμμα παροχής κινήτρων.

Στα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου καταβάλλεται αμοιβή η οποία είναι σταθερή και καλύπτει το χρόνο που απαιτείται για την εκτέλεση των καθηκόντων τους. Οι εν λόγω σταθερές αμοιβές καλύπτουν το χρόνο συμμετοχής στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και στις συνεδριάσεις Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου συμπεριλαμβανομένου του χρόνου προετοιμασίας.

Το ανώτατο ποσό των ετήσιων συνολικών βασικών αποδοχών καθορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αμοιβών και υπόκειται σε έγκριση από την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Δεν υφίσταται προκαθορισμένο επίπεδο ετήσιας αμοιβής ή αύξησης της αμοιβής ούτε και προκαθορισμένο ανώτατο επίπεδο αμοιβής.

#### **Πολιτική Καταλληλότητας των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου (Fit and Proper Policy)**

Πληροφορίες για την Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας δίνεται στην ενότητα 15.8.

#### **Κώδικας Δεοντολογίας (Code of Conduct)**

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει υψηλά πρότυπα επαγγελματικής δεοντολογίας εξασφαλίζοντας τη δέσμευση και τη συνεργασία όλων των στελεχών του. Ο Κώδικας Δεοντολογίας που διαθέτει περιλαμβάνει τα κάτωθι πρότυπα:

➤ **Σχέση με τρίτους**

• **Συνεργάτες / Προμηθευτές**

Το ανθρώπινο δυναμικό της Εταιρείας αντιμετωπίζει τους συνεργάτες και προμηθευτές με αντικειμενικότητα και σεβασμό.

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει έναν Κώδικα Δεοντολογίας Προμηθευτών, καθώς επίσης και σχετικές πολιτικές και διαδικασίες, οι οποίες χαρακτηρίζουν τις καθημερινές του πρακτικές.

Η Εταιρεία παροτρύνει τη συμμόρφωση των υφιστάμενων και βασικών προμηθευτών/ συνεργατών του με τον ισχύοντα Κώδικα Δεοντολογίας Προμηθευτών.

Επιπρόσθετα, κατά τη διαδικασία επιλογής νέων προμηθευτών/συνεργατών η Εταιρεία τους γνωστοποιεί εγγράφως τον εν λόγω Κώδικα, καθώς και την υποχρέωσή τους ως προς τη συμμόρφωσή τους με τις διατάξεις του.

Κάθε συνεργάτης/προμηθευτής λαμβάνει γνώση ότι ο Κώδικας Δεοντολογίας Προμηθευτών βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα μας και συμφωνεί να συμμορφώνεται με τις αρχές της επιχειρηματικής ηθικής.

• **ΜΜΕ, Δημοσιεύσεις και Δημόσιες Ομιλίες**

Μόνο τα εξουσιοδοτημένα από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας φυσικά πρόσωπα, μπορούν να επικοινωνούν με τους δημόσιους φορείς και τα ΜΜΕ και να ανακοινώνουν στοιχεία σχετικά με τις δραστηριότητες και τα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Ομίλου.

Ειδική και ρητή έγκριση πρέπει να έχει προηγηθεί και σε περίπτωση που μέλος του ανθρώπινου δυναμικού συμμετέχει ως ομιλητής εκπροσωπώντας την Εταιρεία σε οποιαδήποτε παρουσίαση, προκειμένου να λάβει τυχόν αναγκαίο βοηθητικό υλικό και, αν χρειάζεται, σχετική καθοδήγηση, πριν τη δημοσιοποίηση οποιουδήποτε δελτίου τύπου, προκειμένου να επιβεβαιωθεί ότι το κείμενο δεν εκθέτει την φήμη της Εταιρείας σε κίνδυνο.

• **Μέσα Κοινωνικής Δικτύωσης**

Η Εταιρεία ενθαρρύνει τα μέλη του ανθρώπινου δυναμικού του να συμμετέχουν στα Μέσα Κοινωνικής Δικτύωσης, παροτρύνοντάς τους να λειτουργούν με ορθή κρίση, κοινή λογική & να διέπονται από ηθική συμπεριφορά.

Στο πλαίσιο της διασφάλισης της ορθής χρήσης των λογαριασμών, που διατηρεί η Εταιρεία στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης, παρέχεται πρόσβαση και δικαίωμα διαχείρισης των εν λόγω λογαριασμών μόνο

σε εξουσιοδοτημένο ανθρώπινο δυναμικό, το οποίο μπορεί να κάνει αναρτήσεις στο όνομα και για λογαριασμό της Εταιρείας.

- **Μέτοχοι & Επενδυτικό κοινό**

Η Εταιρεία εφαρμόζει τις κατάλληλες διαδικασίες προκειμένου να εξασφαλιστεί η άμεση, ακριβής πληροφόρηση των μετόχων, καθώς και η αναγκαία υποστήριξή τους, σχετικά με την άσκηση των δικαιωμάτων τους.

- **Σχέση των εργαζομένων με συναδέλφους και με την Εταιρεία γενικά**

- **Σεβασμός προς τους συναδέλφους**

Όλοι οι εργαζόμενοι της Εταιρείας οφείλουν να προάγουμε τον σεβασμό στο χώρο της εργασίας, καθώς και την έντιμη συμπεριφορά και την ευθύτητα ανάμεσά τους.

Αναγνωρίζουν, ενθαρρύνουν και εκτιμούν τη διαφορετικότητα, τις διαφορετικές απόψεις και εμπειρίες, ενώ υποστηρίζουν την ειλικρινή και αμφίδρομη επικοινωνία πάντα με πνεύμα προσαρμογής, διαλλακτικότητας και συμβιβαστικότητας.

Αναπτύσσουν σχέσεις που διέπονται από κατανόηση και εμπιστοσύνη, αποδεικνύοντας έμπρακτα τον αμοιβαίο σεβασμό και σεβόμενοι την ιεραρχία.

Η Εταιρεία επιδιώκει να βελτιώνει τα θέματα που σχετίζονται με τους εργαζόμενους και τον εργασιακό χώρο μέσω δομημένου διαλόγου κατά τρόπο που κοινοποιείται και είναι γνωστός σε όλους τους εργαζόμενους. Η Εταιρεία συμμετέχει σε κοινωνικό διάλογο, που στηρίζεται στην εμπιστοσύνη και στο σεβασμό.

- **Υγιεινή και Ασφάλεια**

Οι κανόνες Υγιεινής και Ασφάλειας του ανθρώπινου δυναμικού στους χώρους εργασίας είναι απαίτηση για την προστασία της ανθρώπινης ζωής.

Η Εταιρεία μεριμνά για την υγεία και ασφάλεια του συνόλου του ανθρωπίνου δυναμικού. Παρακολουθεί και ελέγχει τους σχετικούς κινδύνους, ενώ λαμβάνει όλα τα απαραίτητα προληπτικά μέτρα κατά των ατυχημάτων και επαγγελματικών ασθενειών στους χώρους εργασίας.

### **Καταναγκαστική και παιδική εργασία**

Οποιασδήποτε μορφής καταναγκαστική και παιδική εργασία αποτελεί παραβίαση των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και των δικαιωμάτων των παιδιών, ως εκ τούτου και τα δύο προαναφερόμενα είδη εργασίας απαγορεύονται απόλυτα εντός της Εταιρείας.

Ειδικότερα, η Εταιρεία απαγορεύει τη χρήση κάθε μορφής καταναγκαστικής εργασίας, συμπεριλαμβανομένης, ενδεικτικά κι όχι περιοριστικά, της εργασίας υπό καθεστώς φυλάκισης, της

εργασίας με ιδιαίτερα επαχθείς όρους συμβάσεων, της εργασίας υπό καθεστώς δουλοκτημοσύνης, της στρατιωτικής εργασίας και της εργασίας υπό καθεστώς δουλείας, καθώς και κάθε μορφή εμπορίας ανθρώπων.

Περαιτέρω, η Εταιρεία απαγορεύει αυστηρά την παιδική εργασία, η οποία καθορίζεται ως η πρόσληψη οποιουδήποτε ατόμου ηλικίας κατώτερης από την ελάχιστη επιτρεπόμενη από την νομοθεσία.

- **Σεβασμός στον άνθρωπο - Πολιτική ίσων ευκαιριών**

Μία βασική αρχή λειτουργίας του Ομίλου είναι ο σεβασμός για τον άνθρωπο. Ο Όμιλος δείχνει το σεβασμό του για όλους τους εργαζόμενους παρέχοντας ένα περιβάλλον εργασίας θετικό, παραγωγικό και ασφαλές, που αποδέχεται τη διαφορετικότητα και τη συμπερίληψη (diversity & inclusion).

Η Εταιρεία διασφαλίζει ότι όλοι οι εργαζόμενοι του έχουν ίσα δικαιώματα και ευκαιρίες όπως επίσης υποχρεώσεις και καθήκοντα. Επιπλέον, όλοι οι εργαζόμενοι αντιμετωπίζονται ισότιμα, τους παρέχονται ίσες ευκαιρίες ανάπτυξης και εξέλιξης, δίκαιη αμοιβή και ισότιμη πρόσβαση σε εργαλεία προκειμένου να κάνουν την εργασία τους στο βέλτιστο των δυνατοτήτων τους και να συμβάλλουν στην ανάπτυξη της Εταιρείας.

- **Παρενόχληση στον χώρο εργασίας**

Ως παρενόχληση νοείται οποιαδήποτε συμπεριφορά, η οποία δύναται να είναι προσβλητική, επιθετική, να παραβιάζει ή να διαταράσσει την ευαισθησία και αξιοπρέπεια ή/και να απομονώνει τον εργαζόμενο.

Απαγορεύεται ρητά οποιαδήποτε μορφή παρενόχλησης και δεν αποδεχόμαστε συμπεριφορές, που συνιστούν παρενόχληση, οι οποίες προσβάλλουν την προσωπικότητα και την ατομική ακεραιότητα του θύματος ή/και δημιουργούν περιβάλλον εκφοβισμού, εχθρικότητας ή εξευτελισμού για το θύμα (π.χ. σωματική, σεξουαλική, ψυχολογική, λεκτική ή άλλη μορφή παρενόχλησης).

Η προσήλωση της Εταιρείας στην ασφάλεια των φυσικών προσώπων αποδεικνύεται επίσης, από τη «μηδενική ανοχή» σε κάθε είδους περιστατικά διάκρισης, βίας, σεξουαλικής παρενόχλησης, που θέτουν σε κίνδυνο την ασφάλεια των εργαζόμενων και την εκτέλεση των εργασιών του Ομίλου.

Η Εταιρεία διασφαλίζει ότι όλοι οι εργαζόμενοι συμβάλουν σ' ένα δίκαιο και ισότιμο εργασιακό περιβάλλον, μη ανεχόμενοι και ενεργώντας άμεσα ενάντια σε όλες τις μορφές παρενόχλησης.

Η επικοινωνία περιστατικών διάκρισης και παρενόχλησης είναι απαραίτητη για να διατηρήσει η Εταιρεία ένα αξιосέβαστο περιβάλλον εργασίας.

- **Αξιολόγηση**

Η αξιολόγησή μας γίνεται με σεβασμό, εντιμότητα και με βάση αντικειμενικά κριτήρια. Στόχος είναι να γίνεται μόνο καλόπιστη κριτική και να τίθενται στόχοι που σχετίζονται με τη βελτίωση της προσωπικής απόδοσής μας και μέσω αυτής με την ανάπτυξη της Εταιρείας.

- **Εκπαίδευση**

Η Εταιρεία παρέχει δυνατότητες εκπαίδευσης σε όλο το ανθρώπινο δυναμικό του ανάλογα με τις ιδιαίτερες απαιτήσεις της θέσεως, που κατέχουμε, αλλά και με τις ανάγκες της. Υπάρχει συνεργασία, ώστε να γίνει επιλογή της εκπαίδευσης που ταιριάζει στις ικανότητες και στο πρόγραμμα του κάθε εργαζόμενου.

- **Διαχείριση κρίσεων / Συνεργασία εργαζομένων σε περίπτωση ελέγχου από αρχές, καθώς και σε περίπτωση δικαστικών διαδικασιών**

Σε κάθε περίπτωση κρίσεως όλοι οι εμπλεκόμενοι οφείλουν να συνδράμουν και να καταβάλουν κάθε δυνατή προσπάθεια με στόχο να μειώνονται κατά το δυνατόν οι αρνητικές επιπτώσεις από κάποια ενδεχόμενη κρίση.

- **Εμπέδωση Κουλτούρας Διαχείρισης Κινδύνων (risk awareness)**

Η εταιρική κουλτούρα αντανακλά τις βασικές αξίες, τις συμπεριφορές και τις αποφάσεις της Εταιρείας και αποτελεί πολύ σημαντικό παράγοντα για τη διαμόρφωση αντίληψης σχετικά με τη διαχείριση των κινδύνων.

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις της νομοθεσίας, ο Όμιλος διαθέτει Σύστημα Διαχείρισης Κινδύνων, με βασικό θεματοφύλακα τη Διεύθυνση Κανονιστικής Συμμόρφωσης στη 2η γραμμή. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία διαθέτει:

- Πολιτική και διαδικασίες διαχείρισης κινδύνων.
- Μεθοδολογία “Enterprise Risk Management” (ERM) βάσει του πλαισίου COSO.
- Μητρώο κινδύνων.

- **Θέματα Κανονιστικής Συμμόρφωσης**

- **Σύγκρουση συμφερόντων**

Σύμφωνα με την Πολιτική και τις Διαδικασίες της Εταιρείας για τις Συγκρούσεις Συμφερόντων, Σύγκρουση Συμφερόντων είναι οποιαδήποτε κατάσταση κατά την οποία ένα υπόχρεο πρόσωπο (μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, Διευθυντής, Προϊστάμενος, εργαζόμενος του Ομίλου ή οποιασδήποτε συνδεδεμένης εταιρείας) ή ένας εκ των συγγενών αυτού (τέκνα, σύζυγος, σύντροφος στο πλαίσιο συμφώνου συμβίωσης, γονείς, αδέρφια, πεθερικά, παππούδες και εγγόνια, τέκνα του/της συζύγου ή του/της συντρόφου στο πλαίσιο συμφώνου συμβίωσης, πρόσωπα εξαρτώμενα από το εν λόγω πρόσωπο ή τον/την σύζυγο ή τον/την σύντροφο αυτού στο πλαίσιο συμφώνου συμβίωσης, προσωπικοί επιχειρηματικοί εταίροι/ συνδεδεμένες επιχειρήσεις – νομικά ή φυσικά πρόσωπα) έχει, για δικό του λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτων, συμφέρον, η επίτευξη του οποίου θα μπορούσε να παρεμποδίσει την επίτευξη του εταιρικού συμφέροντος του Ομίλου, προς τον οποίο το εν λόγω πρόσωπο οφείλει υποχρέωση πίστης και / ή θα μπορούσε να επηρεάσει ή φαίνεται να επηρεάζει, άμεσα ή έμμεσα, τον

τρόπο με τον οποίο το εν λόγω πρόσωπο ασκεί τα επαγγελματικά του καθήκοντα εις βάρος ή προς όφελος της Εταιρείας.

Η ύπαρξη Σύγκρουσης Συμφερόντων αξιολογείται και εξακριβώνεται λαμβάνοντας υπόψη τις ειδικές περιστάσεις κάθε κατάστασης.

- **Δημοσίευση Χρηματοοικονομικής και Μη Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης**

Η Εταιρεία δεσμεύεται στο πλαίσιο του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) που εφαρμόζει, ότι η χρηματοοικονομική και μη χρηματοοικονομική πληροφόρηση που παρέχει είναι ακριβής και πλήρης, έγκυρη και έγκαιρη, οι πληροφορίες είναι ελεγχόμενα προσβάσιμες, επαρκώς διαθέσιμες στους εξουσιοδοτημένους ή κατάλληλους αποδέκτες, επαρκείς και ότι τα συστήματα, που τις υποστηρίζουν, είναι ασφαλώς προστατευμένα και παρέχουν τις κατάλληλες αποδείξεις για όλες τις καταγεγραμμένες συναλλαγές.

Το σύνολο του ανθρώπινου δυναμικού της Εταιρείας είναι υπεύθυνο για την τήρηση των παραπάνω δεσμεύσεων Χρηματοοικονομικής και Μη Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, καθώς και για την απαιτούμενη συνεργασία με εσωτερικούς και εξωτερικούς ελεγκτές προς εξακρίβωση της παρεχόμενης πληροφόρησης. Η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας πραγματοποιεί επισκόπηση της Χρηματοοικονομικής και Μη Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης προκειμένου να αξιολογήσει την πληρότητα και τη συνέπεια αυτής και ενημερώνει σχετικά το Διοικητικό Συμβούλιο που είναι υπεύθυνο για την έγκρισή της.

- **Γνωστοποίηση Σχέσεων Εξάρτησης μελών του Διοικητικού Συμβουλίου**

Σε συμμόρφωση με τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν.4706/2020 περί ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, η Εταιρεία εφαρμόζει διαδικασία γνωστοποίησης τυχόν σχέσεων εξάρτησης των μελών του ΔΣ τους και των προσώπων που έχουν στενούς δεσμούς με αυτά.

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τη λήψη των αναγκαίων μέτρων, που διασφαλίζουν την παραπάνω συμμόρφωση, όπως και για τις αναγκαίες ενέργειες σε περίπτωση που διαπιστωθεί ότι οι προϋποθέσεις ανεξαρτησίας, που ορίζονται από τον νόμο, δεν συντρέχουν. Η επανεξέταση των προϋποθέσεων λαμβάνει χώρα σε τριμηνιαία βάση με τη συνδρομή του Εταιρικού Γραμματέα του Ομίλου και περιλαμβάνεται στην ετήσια οικονομική έκθεση διαχείρισης.

Η Διαδικασία Γνωστοποίησης Σχέσεων Εξάρτησης μελών του Διοικητικού Συμβουλίου περιγράφεται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας.

- **Συμμόρφωση των Προσώπων που ασκούν Διευθυντικά Καθήκοντα**

Οι εισηγμένες εταιρείες της Εταιρείας διαθέτουν συγκεκριμένη διαδικασία συμμόρφωσης των προσώπων που ασκούν διευθυντικά καθήκοντα σε πλήρη συμμόρφωση με τις διατάξεις του άρθρου 19 του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014 σχετικά με τις συναλλαγές που διενεργούν τα διευθυντικά στελέχη των εισηγμένων εταιρειών και τα πρόσωπα που έχουν στενούς δεσμούς με αυτά.

Η Διαδικασία Συμμόρφωσης των Προσώπων που ασκούν Διευθυντικά Καθήκοντα περιγράφεται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας.

- **Διαφθορά**

Διαφθορά θεωρείται γενικώς η υπόσχεση, προσφορά, καταβολή, αναζήτηση ή αποδοχή αντικρίσματος, όπως η πληρωμή, η δωρεά ή η χάρη, με σκοπό την αθέμιτη άσκηση επιρροής επί μίας επιχειρηματικής συναλλαγής.

Στην Εταιρεία η διατήρηση υψηλών προτύπων ηθικής, σε συμμόρφωση προς εθνικούς και διεθνείς νόμους, αποτελεί κατευθυντήρια αρχή και διακατέχει όλες τις δραστηριότητες και λειτουργίες.

Στην Εταιρεία δίνεται έμφαση στην αυστηρή εφαρμογή του δικαίου καταπολέμησης της διαφθοράς, θεωρούμε κρίσιμη την προστασία της επιχείρησης και της φήμης της και επιδιώκεται το ανθρώπινο δυναμικό να δρα με τρόπο που να εμφορείται από τις ανωτέρω παραδοχές.

- **Δωροδοκία**

Η δωροδοκία συνίσταται στην απαίτηση, λήψη, προσφορά, υπόσχεση ή παροχή χρημάτων ή άλλου μη οφειλόμενου και αθέμιτου ωφελήματος από ή προς εργαζόμενο της Εταιρείας ή σε Δημόσιο Λειτουργό προκειμένου να εξασφαλιστεί εμπορικό ή προσωπικό πλεονέκτημα.

Απαγορεύεται ρητά η προσφορά ή η υπόσχεση ή η παροχή οποιουδήποτε χρηματικού ή άλλο όφελος σε Δημόσιο Λειτουργό ή άλλο Δημόσιο φορέα ή/και τρίτο, καθώς και η λήψη τέτοιου οφέλους, με σκοπό την εξασφάλιση και διατήρηση εμπορικής συναλλαγής την εξασφάλιση εμπορικού πλεονεκτήματος ή προνομιακής μεταχείρισης. Η απαγόρευση ισχύει και για όλα τα πρόσωπα που ενεργούν για λογαριασμό της Εταιρείας.

- **Απάτη**

Απάτη είναι η πράξη ή παράλειψη προσώπου, το οποίο με σκοπό να αποκομίσει το ίδιο ή τρίτος παράνομο περιουσιακό όφελος, βλάπτει ξένη περιουσία πείθοντας κάποιον σε πράξη, παράλειψη ή ανοχή με την εν γνώσει παράσταση ψευδών γεγονότων σαν αληθινών ή την αθέμιτη απόκρυψη ή παρασιώπηση αληθινών γεγονότων.

Δεν είναι ανεκτή από την Εταιρεία οποιαδήποτε μορφή απάτης καθώς και πράξεις ή παραλείψεις που θα μπορούσαν να την εκθέσουν στον κίνδυνο της απάτης.

- **Προστασία πληροφοριών, προσωπικών δεδομένων και περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας**

- **Εμπιστευτικότητα, προνομιακές πληροφορίες**

Υπάρχει υποχρέωση να τηρείται το απόρρητο αυτών εμπιστευτικών ή προνομιακών πληροφοριών, ενώ η διαχείριση, η επεξεργασία, καθώς και η αποκάλυψή τους πρέπει να γίνεται μόνο προς τις αρμόδιες

αρχές ή τα πρόσωπα που είναι ειδικά εξουσιοδοτημένα και σε κάθε περίπτωση με αυστηρή συμμόρφωση προς τις σχετικές επιταγές της νομοθεσίας.

Κάθε νομικό ή φυσικό πρόσωπο εκτός Εταιρείας που λαμβάνει τέτοιες πληροφορίες, πρέπει να υπογράψει σύμβαση εμπιστευτικότητας (στις περιπτώσεις που αυτό είναι νομικά δυνατό).

- **Προσωπικά δεδομένα**

Η Εταιρεία συμμορφώνεται με όλες τις ισχύουσες διατάξεις περί προστασίας προσωπικών και ευαίσθητων προσωπικών δεδομένων και συνεργάζεται πλήρως σε ενδεχόμενους ελέγχους ή έρευνες, που διεξάγονται τόσο εσωτερικά από αρμόδια στελέχη της Εταιρείας, όσο και από τις δημόσιες αρχές, καθώς και/ ή από ιδιωτικούς φορείς που έχουν αναλάβει το έργο αυτό.

Η Εταιρεία σέβεται την ιδιωτική ζωή των φυσικών προσώπων με τα οποία συναλλάσσεται, (επισκέπτες, πελάτες, εργαζόμενους, υποψηφίους αλλά και πρώην εργαζόμενους) χρησιμοποιεί ήδη τα προσωπικά δεδομένα τους αποκλειστικά για νόμιμους επιχειρηματικούς σκοπούς.

- **Περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας**

Η περιουσία της Εταιρείας, οι εγκαταστάσεις και οι πόροι της (ανθρώπινοι και υλικοί) χρησιμοποιούνται μόνο για τις δραστηριότητες της Εταιρείας και όχι για προσωπικούς λόγους.

- **Υγιής ανταγωνισμός**

Αποτελεί πολιτική της Εταιρείας να επιχειρεί με σθένος και συναίσθηση του δικαίου, να ασκεί ανεξάρτητη εμπορική κρίση στη διεξαγωγή των εργασιών του και να συμμορφώνεται πιστά με τους νόμους που διέπουν τις πρακτικές του εμπορίου και του ανταγωνισμού.

Οι νόμοι του Antitrust και του ανταγωνισμού έχουν σκοπό να προάγουν τη λειτουργία της ελεύθερης αγοράς. Οι νόμοι αυτοί προστατεύουν από τη μη ανταγωνιστική συμπεριφορά που βλάπτει τους καταναλωτές. Επίσης, εξασφαλίζουν την ύπαρξη ενός ισορροπημένου επιχειρηματικού στίβου, που επιτρέπει στις επιχειρήσεις να ανταγωνίζονται δίκαια σε ό,τι αφορά την τιμή, την ποιότητα και την εξυπηρέτηση.

- **Προστασία του περιβάλλοντος**

Η Εταιρεία συμμορφώνεται με όλους τους περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς στοχεύοντας στη βιώσιμη ανάπτυξη σε επίπεδο οικονομικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό. Στο πλαίσιο αυτό έχει υιοθετηθεί Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης, αναφορικά με την οποία η Διοίκηση δεσμεύεται για την εφαρμογή της σε όλα τα επίπεδα, τις εταιρείες και τους τομείς δραστηριοποίησης της Εταιρείας.

- **Γραμμή του Κώδικα Δεοντολογίας - Σύστημα παροχής ανώνυμης πληροφόρησης (whistleblowing)**

Η Εταιρεία τελεί σε συμμόρφωση με την Οδηγία 2019/1937 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σχετικά με την προστασία των προσώπων που αναφέρουν παραβιάσεις του δικαίου της Ένωσης.

Με σεβασμό στα θεμελιώδη δικαιώματα της ελευθερίας έκφρασης και πληροφόρησης, της προστασίας των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα, της επιχειρηματικής ελευθερίας και χρηστής διοίκησης, της προστασίας του καταναλωτή, της δημόσιας υγείας και του περιβάλλοντος και με σκοπό τη διασφάλιση υψηλού επιπέδου προστασίας των προσώπων, που αναφέρουν παραβιάσεις του δικαίου και του νόμου, η Εταιρεία καθιερώνει τη Γραμμή του Κώδικα Δεοντολογίας - Σύστημα παροχής ανώνυμης πληροφόρησης (whistleblowing). Πρόκειται για ένα σύστημα με εσωτερικούς διαύλους αναφορών και διαδικασίες παρακολούθησης αναφορών σχετικά με παραβιάσεις:

- Ασφάλειας και συμμόρφωσης προϊόντων,
- Προστασίας του περιβάλλοντος,
- Ασφάλειας των τροφίμων,
- Προστασίας δημόσιας υγείας,
- Προστασίας των καταναλωτών,
- Προστασίας της ιδιωτικής ζωής και των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα,
- Κανόνων και διατάξεων φορολογικής νομοθεσίας εταιρειών.

Η Γραμμή του Κώδικα Δεοντολογίας - Σύστημα παροχής ανώνυμης πληροφόρησης (whistleblowing), τηρώντας τα κριτήρια της αμεροληψίας και ανεξαρτησίας, ορίζει ως αρμόδιο πρόσωπο για την παραλαβή και διαχείριση των αναφορών τον Διευθυντή Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας.

Οι σχετικές αναφορές μπορούν να υποβληθούν μέσω των ακόλουθων εναλλακτικών διαύλων:

- Με αποστολή ηλεκτρονικού μηνύματος (email) ή τηλεφωνική αναφορά στη γραμμή του Κώδικα Δεοντολογίας του Ομίλου.
- Με αίτημα για προσωπική συνάντηση (δια ζώσης ή με τηλεδιάσκεψη) με τον Διευθυντή Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας, εντός εύλογου χρονικού διαστήματος από την ημερομηνία του αιτήματος. Το αίτημα υποβάλλεται γραπτώς ή τηλεφωνικώς στη Γραμμή του Κώδικα Δεοντολογίας.

### **Κανονισμός Λειτουργίας**

Η Εταιρεία διαθέτει Κανονισμό Λειτουργίας σύμφωνα με το άρθρο 14 του Ν.4706/2020 ο οποίος περιλαμβάνει:

- Την οργανωτική δομή, τα αντικείμενα των μονάδων, των επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου ή άλλων διαρκών επιτροπών καθώς και τα καθήκοντα των επικεφαλής τους και τις γραμμές αναφοράς τους.
- Την αναφορά των κύριων χαρακτηριστικών του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) που περιλαμβάνει τη μονάδα εσωτερικού ελέγχου, τη διαχείριση κινδύνων και την κανονιστική συμμόρφωση.

- Τη διαδικασία πρόσληψης των ανώτατων διευθυντικών στελεχών και αξιολόγησης της απόδοσής τους.
- Τη διαδικασία συμμόρφωσης των προσώπων που ασκούν διευθυντικά καθήκοντα και των προσώπων που έχουν στενούς δεσμούς με αυτά, με τις υποχρεώσεις του άρθρου 19 του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014.
- Τη διαδικασία γνωστοποίησης τυχόν ύπαρξης σχέσης εξάρτησης των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των προσώπων που έχουν στενούς δεσμούς με τα πρόσωπα αυτά.
- Τη διαδικασία συμμόρφωσης με τις υποχρεώσεις που απορρέουν από το νόμο σχετικά με τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.
- Τις πολιτικές και διαδικασίες πρόληψης και αντιμετώπισης καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων.
- Τις πολιτικές και διαδικασίες συμμόρφωσης της Εταιρείας με τις νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις που ρυθμίζουν την οργάνωση και λειτουργία της καθώς και τις δραστηριότητές της.
- Τη διαδικασία που διαθέτει η Εταιρεία για τη διαχείριση προνομιακών πληροφοριών και την ορθή ενημέρωση του κοινού, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014.
- Την πολιτική και τη διαδικασία για τη διενέργεια περιοδικής αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ), από πρόσωπα που διαθέτουν σχετική επαγγελματική εμπειρία και δεν έχουν σχέσεις εξάρτησης.
- Την πολιτική εκπαίδευσης των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, των διευθυντικών στελεχών καθώς και των λοιπών στελεχών της Εταιρείας, ιδίως όσων εμπλέκονται στον εσωτερικό έλεγχο, τη διαχείριση κινδύνων, την κανονιστική συμμόρφωση και τα πληροφοριακά συστήματα.
- Την πολιτική βιώσιμης ανάπτυξης που ακολουθεί η Εταιρεία.

Ο Κανονισμός Λειτουργίας της Εταιρείας και κάθε τροποποίησή του εκδίδονται και εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Περίληψη του Κανονισμού Λειτουργίας περιλαμβάνεται στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας.

### **Σύστημα Διαχείρισης Κινδύνων**

Η διαχείριση κινδύνων έχει ως προϋπόθεση τον καθορισμό αντικειμενικών σκοπών βάσει των οποίων αναγνωρίζονται τα σημαντικότερα γεγονότα που μπορούν να επηρεάσουν την Εταιρεία, αξιολογούνται οι σχετικοί κίνδυνοι και αποφασίζεται η απόκριση της Εταιρείας σε αυτούς.

Η επάρκεια του Συστήματος Διαχείρισης Κινδύνων βασίζεται:

- Στη φύση και έκταση των κινδύνων που αντιμετωπίζει,
- Στην έκταση και τις κατηγορίες κινδύνων που το Διοικητικό Συμβούλιο κρίνει πως βρίσκονται σε όρια αποδεκτά για την Εταιρεία,
- Στην πιθανότητα υλοποίησης των κινδύνων,
- Στην ικανότητα της Εταιρείας να μειώσει την επίπτωση των κινδύνων που τελικώς υλοποιούνται,
- Στο κόστος λειτουργίας συγκεκριμένων ασφαλιστικών δικλείδων, σε σχέση με το όφελος από τη

διαχείριση των κινδύνων.

Η διαχείριση κινδύνων είναι μια διαδικασία που:

- πραγματοποιείται από τα διευθυντικά στελέχη και τους λοιπούς εργαζόμενους της Εταιρείας.
- έχει σχεδιαστεί με σκοπό να αναγνωριστούν δυνητικά γεγονότα που μπορεί να επηρεάσουν την Εταιρεία.
- διαχειρίζεται τους κινδύνους στα πλαίσια ανάληψης κινδύνων που καθορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, προκειμένου να υπάρχει εύλογη βεβαιότητα σχετικά με την επίτευξη των στόχων της Εταιρείας.

Η μεθοδολογία που ακολουθείται για τη διαχείριση κινδύνων διακρίνεται σε τέσσερις φάσεις:

- Καθορισμός αντικειμενικών στόχων: Οι στόχοι της Εταιρείας καθορίζονται σε στρατηγικό επίπεδο, σε συνεργασία με τη Διοίκηση. Η Εταιρεία αντιμετωπίζει ποικίλους κινδύνους από εξωτερικές και εσωτερικές πηγές. Ο καθορισμός σαφών στόχων είναι η αναγκαία προϋπόθεση για την αποτελεσματική αναγνώριση, αξιολόγηση και αντιμετώπιση κινδύνων/ γεγονότων. Οι στόχοι της Εταιρείας, ευθυγραμμίζονται με τη την άποψη της Διοίκησης για την ανάληψη κινδύνων.
- Αναγνώριση κινδύνου: Η αναγνώριση κινδύνων βασίζεται στη συσσωρευμένη γνώση και εμπειρία της Διοίκησης, των εργαζόμενων και άλλων φορέων της Εταιρείας και διενεργείται μέσω δομημένων συζητήσεων. Κάθε ομάδα εργασίας έχει έναν συντονιστή που οδηγεί τη συζήτηση σχετικά με τους κινδύνους που μπορούν να επηρεάσουν την επίτευξη των στόχων της Εταιρείας.
- Αξιολόγηση κινδύνου: Η πιθανότητα του κινδύνου αξιολογείται με βάση τις ακόλουθες προσεγγίσεις ανάλογα με το αν ο κίνδυνος είναι επαναλαμβανόμενος ή όχι: α) για τους επαναλαμβανόμενους κινδύνους, η συχνότητα εκδήλωσής τους κατά τη διάρκεια του έτους, β) για συνεχείς κινδύνους ή κινδύνους που χαρακτηρίζονται από ένα περιστατικό, η πιθανότητα εμφάνισης του κινδύνου σε μια δεδομένη χρονική περίοδο. Για την αξιολόγηση των επιπτώσεων ενός κινδύνου, εξετάζεται ο αντίκτυπος που θα έχει στα περιουσιακά στοιχεία και τους πόρους της Εταιρείας και του Ομίλου. Οι επιπτώσεις μπορεί να είναι: α) χρηματοοικονομικές (απώλεια εσόδων, μείωση των κερδών, πτώση της απόδοσης των επενδυμένων κεφαλαίων), β) εμπορικές (απώλεια πελατείας ή συμβάσεων, μείωση της ικανοποίησης του πελάτη), γ) ανθρωπίνες και κοινωνικές (ζημίες στη σωματική ακεραιότητα, υποβάθμιση του κοινωνικού κλίματος, τις απαιτήσεις αστικής ευθύνης), δ) στην εικόνα και τη φήμη των της Εταιρείας που λαμβάνονται υπόψη από όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη (πελάτες, προμηθευτές, ρυθμιστικές αρχές, ευρύ κοινό).
- Απόκριση στον κίνδυνο: Ύστερα από αξιολόγηση των σχετικών κινδύνων, η Διοίκηση καθορίζει τον τρόπο αντίδρασης της Εταιρείας. Κατά τη διαδικασία αυτή, η Εταιρεία εξετάζει το σχετικό κόστος και τα οφέλη των επιλογών ανταπόκρισης στους κινδύνους, λαμβάνοντας υπόψη τα μετρήσιμα άμεσα και έμμεσα κόστη που συνδέονται με την απόκριση στον κίνδυνο. Επίσης, λαμβάνεται υπόψη το κόστος ευκαιρίας που συνδέεται με τη χρήση των πόρων που θα απασχοληθούν για την απόκριση στον κίνδυνο.

Η Εταιρεία για τη διαχείριση των κινδύνων της χρησιμοποιεί μεθοδολογία διαχείρισης κινδύνων

(Enterprise Risk Management Methodology) η οποία ακολουθεί το COSO Framework.

### **Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ)**

Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) της Εταιρείας, περιλαμβάνει το σύνολο των πολιτικών, διαδικασιών, καθηκόντων, συμπεριφορών και άλλων στοιχείων που τη χαρακτηρίζουν, τα οποία τίθενται σε εφαρμογή από το Διοικητικό Συμβούλιο, τη Διοίκηση και τους λοιπούς εργαζόμενους της και έχουν ως στόχους:

- Τη συνεπή υλοποίηση της επιχειρησιακής στρατηγικής με την αποτελεσματική χρήση των διαθέσιμων πόρων.
- Την αναγνώριση και διαχείριση των ουσιωδών κινδύνων που συνδέονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα και λειτουργία της Εταιρείας.
- Την αποτελεσματική λειτουργία της μονάδας εσωτερικού ελέγχου.
- Τη διασφάλιση της πληρότητας και της αξιοπιστίας των στοιχείων και πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή και έγκαιρο προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής κατάστασης της Εταιρείας και την κατάρτιση αξιόπιστων οικονομικών καταστάσεων καθώς και της μη χρηματοοικονομικής κατάστασης,
- Τη συμμόρφωση με το κανονιστικό και νομοθετικό πλαίσιο καθώς και τους εσωτερικούς κανονισμούς που διέπουν την Εταιρεία.

Η Εταιρεία διαθέτει τα εξής βασικά χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ):

- Κώδικα Δεοντολογίας και διαδικασίες παρακολούθησης της εφαρμογής του.
- Εγκεκριμένο οργανόγραμμα σε πλήρη ανάπτυξη, για όλα τα επίπεδα ιεραρχίας και με διάκριση των λειτουργιών σε κύριες και δευτερεύουσες, στο οποίο με σαφήνεια προσδιορίζεται η περιοχή ευθύνης ανά τομέα/ τμήμα.
- Σύνθεση και λειτουργία της Επιτροπής Ελέγχου.
- Οργανωτική διάρθρωση και λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου.
- Περιγραφή του στρατηγικού σχεδιασμού, διαδικασία ανάπτυξης αυτού και υλοποίησής του.
- Μακροχρόνιος και βραχυχρόνιος προγραμματισμός δράσης ανά σημαντική δραστηριότητα, με αντίστοιχο απολογισμό και επισήμανση των αποκλίσεων σε περιοδική βάση καθώς και αιτιολόγηση αυτών.
- Πλήρες και ενήμερο καταστατικό όπου προσδιορίζονται και αποτυπώνονται με σαφήνεια το αντικείμενο εκμετάλλευσης, εργασίας και οι κύριοι σκοποί της Εταιρείας.
- Περιγραφή καθηκόντων των διευθύνσεων, τμημάτων και περιγραμμάτων θέσεων εργασίας.
- Καταγραφή πολιτικών και διαδικασιών σημαντικών λειτουργιών της Εταιρείας και εντοπισμός δικλείδων ασφαλείας.
- Διαδικασίες συμμόρφωσης με το ισχύον θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο (Κανονιστική Συμμόρφωση).
- Διαδικασίες αξιολόγησης και διαχείρισης κινδύνων.
- Διαδικασίες για την πληρότητα και αξιοπιστία της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

- Διαδικασίες πρόσληψης, επιμόρφωσης, ανάθεσης αρμοδιοτήτων, στοχοθεσίας και αξιολόγησης της απόδοσης των στελεχών.
- Διαδικασίες για την ασφάλεια, επάρκεια και αξιοπιστία των πληροφοριακών συστημάτων.
- Διαδικασίες διασφάλισης προσωπικού και περιουσιακών στοιχείων.
- Περιγραφή γραμμών αναφοράς και διαύλων επικοινωνίας εντός και εκτός της Εταιρείας.
- Μηχανισμός παρακολούθησης και αξιολόγησης της αποδοτικότητας και αποτελεσματικότητας των διαδικασιών.
- Διαδικασία περιοδικής αξιολόγησης της επάρκειας και της αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ από ανεξάρτητο αξιολογητή, επικοινωνία αποτελεσμάτων και κατάρτιση πλάνου θεραπείας αδυναμιών.
- Πολιτικές για το σύστημα περιβαλλοντικής διαχείρισης και άλλων περιβαλλοντικών, κοινωνικών και σχετικών με τη διακυβέρνηση θεμάτων (ESG factors).

Οι επιχειρηματικοί στόχοι, η εσωτερική οργάνωση και το περιβάλλον στο οποίο λειτουργεί η Εταιρεία μεταβάλλονται διαρκώς. Ως αποτέλεσμα, μεταβάλλονται και οι κίνδυνοι που αυτή αντιμετωπίζει. Συνεπώς, ένα επαρκές και αποτελεσματικό Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) προϋποθέτει την περιοδική επαναξιολόγηση της φύσης και του εύρους των κινδύνων στους οποίους εκτίθεται. Σε κάθε περίπτωση πάντως σκοπό δεν αποτελεί η εξάλειψη (η οποία είναι ανέφικτη), αλλά η διαχείριση αυτών των κινδύνων σε επιθυμητό για την Εταιρεία πλαίσιο.

Υπάρχουν 5 βασικά συστατικά στοιχεία του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ):

- το περιβάλλον ελέγχου,
- η αξιολόγηση κινδύνων,
- οι δικλείδες ασφαλείας,
- η πληροφόρηση και επικοινωνία,
- η παρακολούθηση.

#### Περιβάλλον Ελέγχου (Control Environment)

Το περιβάλλον ελέγχου αποτελεί το θεμέλιο του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) που εφαρμόζει η Εταιρεία. Επηρεάζει τον τρόπο κατάρτισης επιχειρηματικών στρατηγικών και στόχων, τη δομή των εταιρικών διεργασιών καθώς και τη διαδικασία αναγνώρισης, αξιολόγησης και συνολικής διαχείρισης των επιχειρηματικών κινδύνων. Επηρεάζει επίσης το σχεδιασμό και τη λειτουργία των δικλείδων ασφαλείας, των συστημάτων πληροφόρησης & επικοινωνίας καθώς και των μηχανισμών παρακολούθησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ).

Το περιβάλλον ελέγχου είναι ουσιαστικά το άθροισμα πολλών επιμέρους στοιχείων που καθορίζουν τη συνολική οργάνωση και τρόπο διοίκησης και λειτουργίας της Εταιρείας.

#### Αξιολόγηση Κινδύνων (Risk Assessment)

Η επάρκεια και αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) της Εταιρείας βασίζεται:

- α) στη φύση και έκταση των κινδύνων που αντιμετωπίζει, β) στην έκταση και τις κατηγορίες κινδύνων που το Διοικητικό Συμβούλιο κρίνει ως αποδεκτά προς ανάληψη, γ) στην πιθανότητα υλοποίησης των ανωτέρω κινδύνων, δ) στην ικανότητα της Εταιρείας να μειώσει την επίπτωση των κινδύνων που τελικώς

υλοποιούνται και ε) στο κόστος λειτουργίας συγκεκριμένων δικλείδων ασφαλείας, σε σχέση με το όφελος από τη διαχείριση των κινδύνων.

Η αξιολόγηση κινδύνων έχει ως προϋπόθεση τον καθορισμό αντικειμενικών σκοπών. Με βάση αυτούς, θα πρέπει να αναγνωρίζονται τα σημαντικά γεγονότα που μπορούν να τους επηρεάσουν, να αξιολογηθούν οι σχετικοί κίνδυνοι και να αποφασιστεί η απόκριση της Εταιρείας σε αυτούς.

#### Δικλείδες Ασφαλείας (Control Activities)

Οι δικλείδες ασφαλείας είναι οι πολιτικές, οι διαδικασίες, οι τεχνικές και οι μηχανισμοί οι οποίοι τίθενται σε λειτουργία προκειμένου να διασφαλιστεί ότι υλοποιούνται οι αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου σχετικά με τη διαχείριση των κινδύνων που απειλούν την επίτευξη των αντικειμενικών σκοπών της Εταιρείας. Αφορούν στο σύνολο της Εταιρείας και εκτελούνται από τα στελέχη όλων των βαθμίδων (Διοικητικό Συμβούλιο, Διοίκηση, λοιπούς εργαζόμενους) και σε όλες τις εταιρικές εργασίες.

Οι δικλείδες ασφαλείας αποτελούνται από πολλές κατηγορίες ενεργειών που ποικίλουν σε κόστος και βαθμό αποτελεσματικότητας, αναλόγως των συνθηκών. Περιλαμβάνουν εγκρίσεις, εξουσιοδοτήσεις, επιβεβαιώσεις, επισκοπήσεις της λειτουργικής απόδοσης, ασφάλεια περιουσιακών στοιχείων. Αποτελούν μέρος των καθημερινών εργασιών των εργαζόμενων και ενσωματώνονται στις εταιρικές πολιτικές και διαδικασίες, οι οποίες θα πρέπει να επισκοπούνται περιοδικά προκειμένου να είναι καταλλήλως επικαιροποιημένες.

Κάθε εφαρμοζόμενη δικλείδα ασφαλείας να συνδέεται με την ύπαρξη σχετικού κινδύνου, καθώς σε διαφορετική περίπτωση η λειτουργία της επιβαρύνει την εταιρεία με κόστος (άμεσο ή έμμεσο), χωρίς την πρόσδοση οφέλους ως προς την επίτευξη των επιχειρηματικών σκοπών της. Κατά την επιλογή μεταξύ πιθανών εναλλακτικών δικλείδων ασφαλείας για την κάλυψη κάποιου κινδύνου, λαμβάνεται υπόψη η σχέση κόστους – ωφέλειας.

#### Πληροφόρηση & Επικοινωνία (Information & Communication)

Στοιχείο του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) αποτελεί ο τρόπος με τον οποίο η Εταιρεία διασφαλίζει την αναγνώριση, συγκέντρωση και επικοινωνία της πληροφόρησης, σε τέτοιο χρόνο και τρόπο που να επιτρέπουν στα διάφορα στελέχη της να επιτελούν τις αρμοδιότητές τους. Η ροή αυτή μπορεί να είναι προς όλες τις κατευθύνσεις, εντός (από πάνω προς τα κάτω, από κάτω προς τα πάνω, οριζόντια) και εκτός της Εταιρείας.

#### Παρακολούθηση (Monitoring)

Η παρακολούθηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) της Εταιρείας έγκειται στην συνεχή αξιολόγηση της ύπαρξης και της λειτουργίας των συστατικών στοιχείων του πλαισίου εσωτερικού ελέγχου. Αυτό επιτυγχάνεται μέσω συνδυασμού διαρκών εποπτικών δραστηριοτήτων αλλά και μεμονωμένων αξιολογήσεων. Οι εντοπιζόμενες ανεπάρκειες του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου να γνωστοποιούνται στις ανώτερες βαθμίδες της Εταιρείας, ενώ οι πιο σημαντικές εξ' αυτών στην ανώτατη Διοίκηση και στο Διοικητικό Συμβούλιο.

#### Περιοδική αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ)

Η περιοδική αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) διενεργείται ιδίως ως προς την

επάρκεια και την αποτελεσματικότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σε ατομική και ενοποιημένη βάση, ως προς τη διαχείριση των κινδύνων και ως προς την κανονιστική συμμόρφωση, σύμφωνα με αναγνωρισμένα πρότυπα αξιολόγησης και του εσωτερικού ελέγχου, καθώς και της εφαρμογής των διατάξεων περί εταιρικής διακυβέρνησης του ισχύοντος νομικού πλαισίου. Η αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου πραγματοποιείται από ανεξάρτητο πρόσωπο που διαθέτει αποδεδειγμένη σχετική επαγγελματική εμπειρία, σύμφωνα με τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές (ενδεικτικά τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα, το Πλαίσιο των Διεθνών Επαγγελματικών Προτύπων για τον Εσωτερικό Έλεγχο και του Πλαίσιο Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Επιτροπής COSO).

### **Σύστημα Κανονιστικής Συμμόρφωσης**

Κύρια αποστολή της κανονιστικής συμμόρφωσης είναι η θέσπιση και εφαρμογή κατάλληλων και επικαιροποιημένων πολιτικών και διαδικασιών, με σκοπό να επιτυγχάνεται έγκαιρα η πλήρης και διαρκής συμμόρφωση της Εταιρείας προς το εκάστοτε ισχύον θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο και να υφίσταται ανά πάσα στιγμή πλήρης εικόνα για το βαθμό επίτευξης του σκοπού αυτού. Για τη θέσπιση των σχετικών πολιτικών και διαδικασιών έχει αξιολογηθεί η πολυπλοκότητα και η φύση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων της ανάπτυξης και της προώθησης των νέων προϊόντων και των επιχειρηματικών πρακτικών.

Στην Εταιρεία υφίσταται Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης με κύρια αποστολή τη διασφάλιση της συμμόρφωσης της Εταιρείας με το ισχύον θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο, που διέπει τις επιχειρηματικές δραστηριότητες και τη λειτουργία του. Για το λόγο αυτό, η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης παρακολουθεί και αναλύει τις εξελίξεις και τροποποιήσεις του θεσμικού και κανονιστικού πλαισίου και διενεργεί αναλύσεις επιπτώσεων/ αποκλίσεων. Βάσει αυτών των αναλύσεων, η Διεύθυνση Κανονιστικής Συμμόρφωσης διατυπώνει προτάσεις και σχέδια δράσης /ενέργειες.

Συγκεκριμένα, η Εταιρεία οφείλει να συμμορφώνεται τουλάχιστον με το κάτωθι πλαίσιο:

- Εταιρική νομοθεσία και νομοθεσία Εταιρικής Διακυβέρνησης (π.χ. Ν. 4548/2018, Ν. 4706/2020, Ν 4449/2017, Απόφαση ΕΚ 1.891/2020, ΕΚΕΔ)
- Χρηματοπιστηριακό θεσμικό και εποπτικό πλαίσιο (π.χ. Ν. 4443/2016, Ν. 3556/2007, Απόφαση ΕΚ 3/347/2005, Εγκύκλιος ΕΚ 33/3.7.2007, 25/17.07.2008 του Δ.Σ. του Χ.Α, Κανονισμός ΧΑ)
- Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 596/2014 (MAR) και λοιπές διατάξεις του εθνικού και ευρωπαϊκού ρυθμιστικού πλαισίου αναφορικά με την κατάχρηση προνομιακών πληροφοριών και χειραγώγηση της αγοράς
- Ευρωπαϊκή και εθνική νομοθεσία σχετικά με τις προδιαγραφές των προϊόντων
- Ευρωπαϊκή και εθνική νομοθεσία σχετικά με την προστασία προσωπικών δεδομένων, προστασία πληροφοριών, εμπιστευτικότητα
- Λοιπό θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο.

Το θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο προς με το οποίο συμμορφώνεται η Εταιρεία και το οποίο εποπτεύεται από τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης αναλύεται λεπτομερώς στον Κανονισμό Λειτουργίας. Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης είναι ανεξάρτητη και έχει λειτουργική αναφορά στο Διοικητικό Συμβούλιο και διοικητική αναφορά στον Διευθύνοντα Σύμβουλο.

### **Πολιτική Δέουσας Επιμέλειας Αποδοχής Προμηθευτών**

Η δέουσα επιμέλεια είναι η διαδικασία ελέγχου ενός φυσικού ή νομικού προσώπου πριν από την υπογραφή ενός συμβολαίου ή μιας οικονομικής συμφωνίας. Χρησιμοποιείται συνήθως κατά τις συγχωνεύσεις, αλλά και τις συμφωνηθείσες ή τις επιθετικές εξαγορές εταιρειών.

Η Εταιρεία κρίνει αναγκαίο όλοι οι εξωτερικοί συνεργάτες, στους οποίους έχουν ανατεθεί υπηρεσίες ή εργασίες σε μορφή εξωτερικής ανάθεσης, να τηρούν υψηλό επίπεδο ακεραιότητας και νομιμότητας, όταν λειτουργούν για λογαριασμό της. Προς τον σκοπό αυτό, η Εταιρεία εφαρμόζει έλεγχο της νομιμότητας και ακεραιότητας των εξωτερικών συνεργατών της. Ο έλεγχος αυτός αναλύεται σε τρία διακριτά στάδια.

#### Προσυμβατικό στάδιο

Κάθε εξωτερικός συνεργάτης καλείται να παρέχει στην Εταιρεία συγκεκριμένα έγγραφα και πληροφορίες πριν από την υπογραφή της σύμβασης συνεργασίας (π.χ. νομιμοποιητικά έγγραφα για νομικά πρόσωπα, έγγραφα εξακρίβωσης ταυτότητας για φυσικά πρόσωπα, οικονομικές καταστάσεις). Στο στάδιο αυτό καταβάλλεται κάθε δυνατή προσπάθεια αξιολόγησης του πιθανού εξωτερικού συνεργάτη και κυρίως γίνεται προσπάθεια εντοπισμού, αξιολόγησης και διαχείρισης πιθανών κινδύνων και καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων. Τα έγγραφα και οι πληροφορίες, που συγκεντρώνονται, ελέγχονται από τον Διευθυντή Κανονιστικής Συμμόρφωσης, ο οποίος, ανάλογα με το πόρισμα του ελέγχου που διενεργεί, εισηγείται προς τον αρμόδιο Διευθυντή την έγκριση της συνεργασίας και την κατάρτιση των σχετικών συμβατικών εγγράφων ή την απόρριψη της πιθανής συνεργασίας.

#### Συμβατικό στάδιο

Κατά το στάδιο αυτό γίνεται η κατάρτιση των συμβατικών κειμένων με βάση τις απαιτήσεις που επιβάλλει η φύση της κάθε συνεργασίας, το σχετικό θεσμικό πλαίσιο, που τυχόν υφίσταται και τους περιορισμούς που προβλέπονται από εσωτερικές πολιτικές της Εταιρείας. Αφού συνταχθούν τα συμβατικά κείμενα και εγκριθούν από τα αρμόδια στελέχη, ακολουθεί το στάδιο της υπογραφής αυτών και της θέσης αυτών σε εφαρμογή με την έναρξη παροχής των προβλεπόμενων υπηρεσιών.

#### Κατά την παροχή υπηρεσιών / Μετασυμβατικό στάδιο

Όλες οι εξωτερικές συνεργασίες ελέγχονται διαρκώς για πιθανούς κινδύνους κατά την εκτέλεσή τους. Ανάλογα με τη χρονική διάρκεια της κάθε συνεργασίας, προβλέπονται συγκεκριμένα χρονικά σημεία στα οποία η παροχή των υπηρεσιών αξιολογείται και επανελέγχεται τόσο ο εξωτερικός συνεργάτης, ώστε να διαπιστωθεί ότι δεν έχει αλλάξει κάτι από όσα διαπιστώθηκαν στο προσυμβατικό στάδιο αξιολόγησής του κι αν χρειάζεται να γίνει επικαιροποίηση των πληροφοριών του, όσο και το επίπεδο των προσφερόμενων

υπηρεσιών, ώστε να διαπιστωθεί αν ανταποκρίνονται σε όσα έχουν συμφωνηθεί κι αν τελικά προκύπτει το αναμενόμενο αποτέλεσμα.

Αν διαπιστωθεί η ανάγκη να γίνει διακοπή της συνεργασίας για οποιοδήποτε λόγο, εξετάζονται οι προβλέψεις της σχετικής σύμβασης αναφορικά με το θέμα της καταγγελίας και καταβάλλεται κάθε δυνατή προσπάθεια, ώστε οι συνέπειες μιας τέτοιας καταγγελίας ως προς όλα τα συμβαλλόμενα μέρη να είναι οι προβλεπόμενες, χωρίς να υπάρξει έκθεση της Εταιρείας σε κάποιο κίνδυνο. Περαιτέρω, ανάλογα με τη φύση των υπηρεσιών που αφορούσε η καταγγελλείσα σύμβαση και τις ανάγκες της Εταιρείας, γίνεται αναζήτηση νέου εξωτερικού συνεργάτη για τις υπηρεσίες αυτές.

Η Εταιρεία τηρεί μητρώο εξωτερικών συνεργατών, καθώς και αρχείο των συμβάσεων εξωτερικής ανάθεσης, που έχει καταρτίσει κι όλων των εγγράφων που συγκεντρώθηκαν και αξιολογήθηκαν για τους υφιστάμενους συνεργάτες, συμμορφούμενη πάντα με τις προβλέψεις της ισχύουσας νομοθεσίας σχετικά με την προστασία των πληροφοριών και των προσωπικών δεδομένων.

### **Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου**

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου λειτουργεί σύμφωνα με τα άρθρα 15 και 16 του ν.4706/2020, τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που οικειοθελώς έχει υιοθετήσει η Εταιρεία (<http://www.helix.gr/el/esed>) και των διατάξεων του Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας. Η λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου περιγράφεται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου (Audit Committee Charter) που εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και αναρτάται στον ιστότοπο της Εταιρείας (<http://www.trade-estates.com>).

Οι αρμοδιότητες της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου περιλαμβάνουν την παρακολούθηση, έλεγχο και αξιολόγηση:

- της εφαρμογής του Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας ιδίως ως προς την επάρκεια και την ορθότητα της παρεχόμενης χρηματοοικονομικής και μη πληροφόρησης, της διαχείρισης κινδύνων, της κανονιστικής συμμόρφωσης και του κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης που έχει υιοθετήσει η Εταιρεία.
- των μηχανισμών διασφάλισης ποιότητας,
- των μηχανισμών εταιρικής διακυβέρνησης,
- την τήρηση των δεσμεύσεων που περιέχονται σε ενημερωτικά δελτία και τα επιχειρηματικά σχέδια της Εταιρείας σχετικά με τη χρήση των κεφαλαίων που αντλήθηκαν από τη ρυθμιζόμενη αγορά.
- της νομιμότητας των αμοιβών και πάσης φύσεως παροχών προς τα μέλη της διοικήσεως αναφορικά με τις αποφάσεις των αρμοδίων οργάνων της εταιρείας.
- των σχέσεων και συναλλαγών της εταιρείας με τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες, όπως ισχύει με βάση την παράγραφο 2 του άρθρου 99 του Ν.4548/2018.

Στην ευθύνη της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου περιλαμβάνονται και τα κάτωθι:

- η παροχή διασφάλισης ότι οι διαδικασίες αναγνώρισης και διαχείρισης κινδύνων που εφαρμόζονται από τη Διοίκηση είναι επαρκείς,

- η παροχή διασφάλισης ως προς την αποτελεσματικότητα του συστήματος εσωτερικού ελέγχου,
- η παροχή διασφάλισης ως προς την ποιότητα και την αξιοπιστία της παρεχόμενης πληροφόρησης από τη Διοίκηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικά με το σύστημα εσωτερικού ελέγχου.

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου αποτελεί διακριτά την 3η γραμμή άμυνας της Εταιρείας και είναι ανεξάρτητη από τις υπόλοιπες οργανωτικές μονάδες της Εταιρείας (IIA – The Three Lines Model).

Ο επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έπειτα από πρόταση της Επιτροπής Ελέγχου, είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης εργαζόμενος, προσωπικά και λειτουργικά ανεξάρτητος και αντικειμενικός κατά την άσκηση των καθηκόντων του και διαθέτει τις κατάλληλες γνώσεις και σχετική επαγγελματική εμπειρία. Υπάγεται διοικητικά στον Διευθύνοντα Σύμβουλο και λειτουργικά στην Επιτροπή Ελέγχου.

Ο επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου υποβάλλει στην Επιτροπή Ελέγχου το ετήσιο πρόγραμμα ελέγχων και τις απαιτήσεις των απαραίτητων πόρων, καθώς και τις επιπτώσεις περιορισμού των πόρων ή του ελεγκτικού έργου της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου εν γένει. Το ετήσιο πρόγραμμα ελέγχων καταρτίζεται με βάση την αξιολόγηση των κινδύνων της Εταιρείας αφού προηγουμένως ληφθεί υπόψη η γνώμη της Επιτροπής Ελέγχου.

Ο επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου παρίσταται στις γενικές συνελεύσεις των μετόχων.

Για τις περιοχές αρμοδιότητάς της, η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου συντάσσει εκθέσεις προς τις ελεγχόμενες μονάδες με τυχόν ευρήματα, τους κινδύνους που απορρέουν από αυτά και τις προτάσεις βελτίωσης εάν υπάρχουν.

Οι εκθέσεις αυτές μετά την ενσωμάτωση των σχετικών απόψεων από τις ελεγχόμενες μονάδες, τις συμφωνημένες δράσεις εάν υπάρχουν ή την αποδοχή του κινδύνου της μη ανάληψης δράσης από αυτές, τους περιορισμούς στο εύρος του ελέγχου της εάν υπάρχουν, τις τελικές προτάσεις εσωτερικού ελέγχου και τα αποτελέσματα της ανταπόκρισης των ελεγχόμενων μονάδων της Εταιρείας στις προτάσεις της, υποβάλλονται ανά τρίμηνο στην Επιτροπή Ελέγχου. Επίσης, η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου εφαρμόζει περιοδική επιβεβαίωση (follow-up) του βαθμού υλοποίησης των συμφωνημένων ενεργειών και ενημερώνει σχετικά την Επιτροπή Ελέγχου. Επιπλέον, η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου υποβάλει κάθε τρεις (3) τουλάχιστον μήνες στην Επιτροπή Ελέγχου αναφορές, στις οποίες περιλαμβάνονται τα σημαντικότερα θέματα και οι προτάσεις της σχετικά με τα παραπάνω καθήκοντά της, τις οποίες η Επιτροπή Ελέγχου παρουσιάζει και υποβάλλει μαζί με τις παρατηρήσεις της στο Διοικητικό Συμβούλιο. Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου έχει την ευθύνη της απόλυτης διαφύλαξης του απόρρητου των στοιχείων και της εν γένει εχεμύθειας.

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου συνεργάζεται και συντονίζει τις εργασίες της με άλλες οργανωτικές μονάδες της Εταιρείας που αποτελούν την πρώτη και δεύτερη γραμμή άμυνας και έχουν παρόμοιους σκοπούς διασφάλισης (π.χ. Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης, Οικονομική Διεύθυνση Προγραμματισμού και Ελέγχου) με σκοπό την αποτελεσματική και αποδοτική κάλυψη όλων των περιοχών ελεγκτικού ενδιαφέροντος (λειτουργικών, χρηματοοικονομικών, συμμόρφωσης), χωρίς αλληλοεπικαλύψεις μεταξύ τους.

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, κατόπιν αιτήματος της Διοίκησης, είναι δυνατόν να παρέχει συμβουλευτικές υπηρεσίες σε θέματα όπως: αξιολόγηση διαδικασιών, πληροφοριακών συστημάτων ώστε αυτά να είναι σύμφωνα με τα συστήματα Εσωτερικού Ελέγχου. Η ανάληψη συμβουλευτικών έργων εγκρίνεται από την Επιτροπή Ελέγχου και το είδος και η διάρκεια τους δε θα πρέπει να παρεμποδίζουν την αντικειμενικότητα και ανεξαρτησία των Εσωτερικών Ελεγκτών.

Σε περίπτωση που στις θυγατρικές λειτουργούν ξεχωριστές Μονάδες Εσωτερικού Ελέγχου, η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου της μητρικής μεριμνά για την ομοιόμορφη ανάπτυξη και εφαρμογή του εσωτερικού ελέγχου στις εταιρείες του Ομίλου.

Ο επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου παρέχει εγγράφως οποιαδήποτε πληροφορία ζητηθεί από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, συνεργάζεται με αυτήν και διευκολύνει με κάθε δυνατό τρόπο το έργο της παρακολούθησης, του ελέγχου και της εποπτείας από αυτήν.

### **Μονάδα Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων**

Η Μονάδα Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων μεριμνά για την:

- άμεση, ακριβή και ισότιμη πληροφόρηση των μετόχων καθώς και την υποστήριξή τους, όσον αφορά την άσκηση των δικαιωμάτων τους με βάση την ισχύουσα νομοθεσία και το Καταστατικό της Εταιρείας,
- διανομή μερισμάτων και δωρεάν μετοχών, τις πράξεις έκδοσης νέων μετοχών με καταβολή μετρητών, την ανταλλαγή μετοχών, τη χρονική περίοδο άσκησης των σχετικών δικαιωμάτων προτίμησης ή τις μεταβολές στα αρχικά χρονικά περιθώρια, όπως η επέκταση του χρόνου άσκησης των δικαιωμάτων,
- παροχή πληροφοριών σχετικά με τις τακτικές ή έκτακτες γενικές συνελεύσεις και τις αποφάσεις που λαμβάνονται από αυτές,
- απόκτηση ιδίων μετοχών και τη διάθεση και ακύρωσή τους, καθώς και τα προγράμματα διάθεσης μετοχών ή δωρεάν διάθεσης μετοχών σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τους εργαζόμενους της Εταιρείας,
- ανταλλαγή στοιχείων και πληροφοριών με τα κεντρικά αποθετήρια τίτλων και τους διαμεσολαβητές, στο πλαίσιο ταυτοποίησης των μετόχων,
- ευρύτερη επικοινωνία με τους μετόχους,
- ενημέρωση των μετόχων τηρουμένων των προβλέψεων του νόμου για την παροχή διευκολύνσεων και πληροφοριών από την Εταιρεία,
- παρακολούθηση της άσκησης των μετοχικών δικαιωμάτων ιδίως όσον αφορά τα ποσοστά συμμετοχής των μετόχων και της άσκησης του δικαιώματος ψήφου στις γενικές συνελεύσεις,
- ενημέρωση των μετόχων μέσω των απαραίτητων ανακοινώσεων που αφορούν ρυθμιζόμενες πληροφορίες (άρθρο 91 Ν.4548/2018) και εταιρικά γεγονότα (άρθρο 104 Ν.4548/2018),
- συμμόρφωση με τις υποχρεώσεις που προβλέπονται στο άρθρο 17 του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014 όσον αφορά τη δημοσιοποίηση προνομιακών πληροφοριών και τις λοιπές εφαρμοστέες διατάξεις.

**15.7** Αν η Εταιρεία αποκλίνει από τον κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης, στον οποίο υπάγεται ή τον οποίο εφαρμόζει, η δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης περιλαμβάνει περιγραφή της απόκλισης με αναφορά στα σχετικά μέρη του κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης και αιτιολόγηση της απόκλισης αυτής. Αν η εταιρεία δεν εφαρμόζει ορισμένες διατάξεις του κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης, στον οποίο υπάγεται ή τον οποίο εφαρμόζει, η δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης περιλαμβάνει αναφορά της διάταξης που δεν εφαρμόζει και εξήγηση των λόγων της μη εφαρμογής.

Η Εταιρεία εφαρμόζει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης με τις κάτωθι αποκλίσεις οι οποίες παρουσιάζονται και αιτιολογούνται στον Πίνακα που ακολουθεί.

| <b>Ελληνικός Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης (Ιούνιος 2021)</b>   | <b>Επεξήγηση/ Αιτιολόγηση απόκλισης από τις ειδικές πρακτικές του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης</b>   |
|---|--|
| <p>Η εταιρεία υιοθετεί πολιτική πολυμορφίας που εντάσσεται στο πλαίσιο της πολιτικής καταλληλότητας. Ως προς την εκπροσώπηση των φύλων, η πολιτική πολυμορφίας περιλαμβάνει συγκεκριμένους ποσοτικούς στόχους εκπροσώπησης ανά φύλο. Η εταιρεία διασφαλίζει ότι τα κριτήρια πολυμορφίας αφορούν πέρα από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα ανώτατα ή και ανώτερα διευθυντικά στελέχη με συγκεκριμένους στόχους εκπροσώπησης ανά φύλο καθώς και χρονοδιαγράμματα για την επίτευξη αυτών (ειδικές πρακτικές 2.2.13, 2.2.14 και 2.2.15, Σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου).</p> | <p>Η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία συμμόρφωσης και εντός του 2024 θα τεθούν συγκεκριμένοι στόχοι εκπροσώπησης ανά φύλο και χρονοδιαγράμματα για την επίτευξη αυτών προσαρμοσμένα στο μέγεθος και το αντικείμενο των εργασιών της.</p>   |
| <p>Οι συμβάσεις των εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου προβλέπουν ότι το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να απαιτήσει την επιστροφή όλου ή μέρους του bonus που έχει απονεμηθεί, λόγω παράβασης συμβατικών όρων ή ανακριβών οικονομικών καταστάσεων προηγούμενων χρήσεων ή γενικώς βάσει εσφαλμένων χρηματοοικονομικών στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό του bonus αυτού (ειδική πρακτική 2.4.14, Αποδοχές μελών του Διοικητικού Συμβουλίου).</p>  | <p>Οι υφιστάμενες συμβάσεις των εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου με την εταιρεία δεν περιλαμβάνουν αυτόν τον όρο. Για τις συμβάσεις εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου που θα προκύψουν μελλοντικά και μετά τη λήξη της θητείας του υφιστάμενου Διοικητικού Συμβουλίου, θα υπάρξει σχετική συμμόρφωση της Εταιρείας.</p> |

Ο Ελληνικός Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης είναι ανηρτημένος στον ιστότοπο του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης, στη διεύθυνση: <http://www.esed.org.gr>.

## 15.8 Αναφορά στην Πολιτική Καταλληλότητας

Η Εταιρεία διαθέτει Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου η οποία εγκρίνεται από το Διοικητικό της Συμβούλιο και υποβάλλεται για τελική έγκριση στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας. Η πρώτη έκδοση της Πολιτικής Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου βάσει των προβλεπόμενων στον Ν.4706/2020 εγκρίθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων 13/9/2021 και είναι ανηρτημένη στον διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας (<http://www.trade-estates.com>). Οι βασικές έννοιες και αρχές της Πολιτικής Καταλληλότητας της Εταιρείας είναι οι εξής:

- Πολιτική Καταλληλότητας είναι το σύνολο των αρχών και κριτηρίων που εφαρμόζονται τουλάχιστον κατά την επιλογή, αντικατάσταση και ανανέωση της θητείας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στο πλαίσιο της αξιολόγησης της ατομικής και συλλογικής καταλληλότητας.
- Ατομική καταλληλότητα είναι ο βαθμός στον οποίο ένα πρόσωπο θεωρείται ότι έχει ως μέλος Διοικητικού Συμβουλίου επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες, εμπειρία, ανεξαρτησία κρίσης, εγγύτητα ήθους και καλή φήμη για την εκτέλεση των καθηκόντων του ως μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, σύμφωνα με τα κριτήρια καταλληλότητας που θέτει η Πολιτική Καταλληλότητας της Εταιρείας.
- Συλλογική καταλληλότητα είναι η καταλληλότητα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στο σύνολό τους.
- Η Πολιτική Καταλληλότητας αποσκοπεί στη διασφάλιση της ποιοτικής στελέχωσης, αποτελεσματικής λειτουργίας και εκπλήρωσης του ρόλου του Διοικητικού Συμβουλίου με βάση τη γενικότερη στρατηγική και μεσομακροπρόθεσμες επιχειρηματικές επιδιώξεις της Εταιρείας με στόχο την προαγωγή του εταιρικού συμφέροντος.
- Η Πολιτική Καταλληλότητας είναι σαφής, επαρκώς τεκμηριωμένη και διέπεται από την αρχή διαφάνειας και αναλογικότητας.
- Τα κριτήρια αξιολόγησης της ατομικής καταλληλότητας είναι γενικά και εφαρμόζονται για όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ανεξάρτητα από την ιδιότητά τους ως εκτελεστικά, μη εκτελεστικά ή ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη.
- Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου αντικατοπτρίζει τις γνώσεις, τις δεξιότητες και την εμπειρία που απαιτούνται για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του. Στο πλαίσιο αυτό περιλαμβάνεται η απαίτηση το Διοικητικό Συμβούλιο να κατανοεί επαρκώς τους τομείς για τους οποίους τα μέλη είναι συλλογικά υπεύθυνα και να διαθέτει τις απαραίτητες δεξιότητες για να ασκεί την πραγματική διαχείριση και επίβλεψη της Εταιρείας μεταξύ άλλων και όσον αφορά:
  - Την επιχειρηματική της δραστηριότητα και τους βασικούς κινδύνους που συνδέονται με αυτή,
  - Το στρατηγικό σχεδιασμό,
  - Τις χρηματοοικονομικές αναφορές,
  - Τη συμμόρφωση με το νομοθετικό και ρυθμιστικό πλαίσιο,
  - Την κατανόηση θεμάτων εταιρικής διακυβέρνησης,
  - Την ικανότητα αναγνώρισης και διαχείρισης κινδύνων,

- Την επίδραση της τεχνολογίας στις δραστηριότητές της,
- Την επαρκή εκπροσώπηση ανά φύλο.
- Στην Πολιτική Καταλληλότητας προβλέπεται ρητώς η επαρκής εκπροσώπηση ανά φύλο τουλάχιστον 25% επί του συνόλου των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και σε περίπτωση κλάσματος, το ποσοστό αυτό στρογγυλοποιείται στο προηγούμενο ακέραιο.
- Η Πολιτική Καταλληλότητας αναφέρεται στην Πολιτική Ίσων Ευκαιριών και Πολυμορφίας της Εταιρείας ώστε να διασφαλίζεται ότι έχει ληφθεί υπόψη κατά τον ορισμό νέων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Η παρακολούθηση της εφαρμογής της Πολιτικής Καταλληλότητας αποτελεί ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου. Στην εφαρμογή της Πολιτικής Καταλληλότητας συνδράμουν η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης, η Επιτροπή Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών και ο Εταιρικός Γραμματέας όπου απαιτείται. Τα αποτελέσματα της αξιολόγησης της Πολιτικής Καταλληλότητας καταγράφονται καθώς και οι ενέργειες που πρέπει να ληφθούν για την αντιμετώπιση τυχόν ελλείψεων που εντοπίζονται τόσο σε επίπεδο ατομικής όσο και σε επίπεδο συλλογικής καταλληλότητας.
- Η τεκμηρίωση όσον αφορά την έγκριση της Πολιτικής Καταλληλότητας και τυχόν τροποποιήσεις της τηρούνται σε ηλεκτρονικό αρχείο.

### **15.9 Αναφορά στα πεπραγμένα των Επιτροπών του άρθρου 10 του ν.4706/2020**

Κατά τη περίοδο 1/1-31/12/2023, τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου πραγματοποίησαν συνολικά επτά (7) συνεδριάσεις, κατά τις οποίες συζήτησαν τα ακόλουθα θέματα:

- **Συνεδρίαση 28/2/2023**

Θέμα Ημερησίας Διάταξης:

Έγκριση Κατάστασης Επενδύσεων της 31-12-2022

- **Συνεδρίαση 9/3/2023**

Θέματα Ημερησίας Διάταξης:

A. Εξωτερικός Έλεγχος

1. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ βάσει του άρθρου 11 του Κανονισμού της ΕΕ αρ. 537/ 2014 για το οικονομικό έτος 2022
2. Έγκριση λήψης μη ελεγκτικών υπηρεσιών από την ελεγκτική εταιρεία που διενεργεί τον υποχρεωτικό έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων

B. Διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης (περ. β' της παρ. 3 άρθρου 44 του Ν. 4449/2017)

1. Ετήσια Οικονομική Έκθεση 2022 της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ: Αξιολόγηση της διαδικασίας σύνταξης και επισκόπηση από πλευράς πληρότητας και εφαρμογής των λογιστικών αρχών
2. Παρουσίαση του Προέδρου της Ελεγκτικής Επιτροπής στο ΔΣ της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ της 9/3/2023

Γ. Διαδικασίες συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων και μονάδα εσωτερικού ελέγχου (παρ. 3 άρθρου 44 του Ν.4449/2017 & Ν. 3016/2002)

1. Συνοπτική και Αναλυτική Έκθεση Αξιολόγησης Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου από τη Grant Thornton.
2. Απολογισμός έργου Εσωτερικού Ελέγχου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για το ελεγκτικό έτος 2022 και αξιολόγηση της απόδοσης του Επικεφαλής Εσωτερικού Ελέγχου.
3. Αναφορά έργου Εσωτερικού Ελέγχου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για την περίοδο Δεκεμβρίου 2022 - Μαρτίου 2023.
4. Προγραμματισμός έργων Εσωτερικού Ελέγχου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για την περίοδο Μαρτίου 2023 – Ιουνίου 2023.
5. Αναφορά της Επιτροπής Ελέγχου προς το ΔΣ της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για τον διενεργούμενο Εσωτερικό Έλεγχο.
6. Απολογισμός έργου Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για το έτος 2022.
7. Προγραμματισμός έργου Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για το έτος 2023.
8. Προγραμματισμός έργου Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ έως το τέλος του α΄ εξαμήνου 2023.
9. Απολογισμός έργου Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για το έτος 2022.
10. Προγραμματισμός έργου Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για το έτος 2023.
11. Προγραμματισμός έργου Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ έως το τέλος του α΄ εξαμήνου 2023.
12. Ενημέρωση της Επιτροπής Ελέγχου για την επικαιροποίηση της Πολιτικής Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Ενέργειες (Ν.4816/2021) και σύνταξης της σχετικής Διαδικασίας
13. Ενημέρωση της Επιτροπής Ελέγχου για την πρόοδο της εργασίας σύνταξης των διαδικασιών των οργανωτικών μονάδων της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ.
- 14.1 Ενημέρωση της Επιτροπής Ελέγχου για τη σύνταξη της Διαδικασίας Αξιολόγησης του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης.
15. Ενημέρωση της Επιτροπής για τη Διαδικασία αξιολόγησης του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης.
16. Ενημέρωση της Επιτροπής για την αναθεωρημένη έκδοση του Κανονισμού Λειτουργίας της εταιρείας
17. Έγκριση Έκθεσης Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για το έτος 2022.

Δ. Λοιπά Θέματα

1. Αποτελέσματα αυτοαξιολόγησης Επιτροπής Ελέγχου για το έτος 2022.

2. Έγκριση Πρακτικών προηγούμενης συνεδρίασης της ΕΕ

• **Συνεδρίαση 8/5/2023**

Θέματα Ημερήσιας Διάταξης:

A. Εξωτερικός Έλεγχος

1. Έγκριση λήψης μη ελεγκτικών υπηρεσιών από την ελεγκτική εταιρεία που διενεργεί τον υποχρεωτικό έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων

2. Αμοιβές Υποχρεωτικού Ελέγχου 2023 (Statutory fees)

3. Αξιολόγηση των ελεγκτικών υπηρεσιών της ΕΥ

B. Διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης

1. Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις Ομίλου Α' τριμήνου 2023 της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ.

Γ. Διαδικασίες συστημάτων εσωτερικού ελέγχου, κανονιστικής συμμόρφωσης, διαχείρισης κινδύνων και μονάδα εσωτερικού ελέγχου

1. Αναφορά έργου εσωτερικού ελέγχου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για την περίοδο Μαρτίου 2023 – Απριλίου 2023

2. Αναφορά της ΕΕ προς το ΔΣ της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για τον διενεργούμενο εσωτερικό έλεγχο της περιόδου Μαρτίου 2023 – Απριλίου 2023

3. Προγραμματισμός έργων εσωτερικού ελέγχου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για την περίοδο Μαΐου 2023 – Αυγούστου 2023

4. Απολογισμός της Κανονιστικής Συμμόρφωσης για το α' τρίμηνο 2022 και προγραμματισμός για το β' τρίμηνο 2023

5. Απολογισμός της Διαχείρισης Κινδύνων για το α' τρίμηνο 2022 και προγραμματισμός για το β' τρίμηνο 2023

6. Ενημέρωση της Επιτροπής Ελέγχου για την σύνταξη της Πολιτικής & Διαδικασίας Περιοδικής Αξιολόγησης Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης.

7. Ενημέρωση της Επιτροπής Ελέγχου για την σύνταξη της Πολιτικής Ασφάλειας Πληροφοριακών Συστημάτων.

Δ. Λοιπά Θέματα

1. Ενημέρωση της Επιτροπής Ελέγχου για την αναθεωρημένη έκδοση του Κανονισμού Λειτουργίας της εταιρείας v.8 08.05.2023

2. Έγκριση Πρακτικών προηγούμενης συνεδρίασης της ΕΕ

• **Συνεδρίαση 31/8/2023**

Θέματα Ημερήσιας Διάταξης:

A. Εξωτερικός Έλεγχος

1. Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις Εξαμήνου 2023 της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ
2. Έγκριση λήψης μη ελεγκτικών υπηρεσιών από την ελεγκτική εταιρεία που διενεργεί τον υποχρεωτικό έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων
3. Παρουσίαση της Επιτροπής Ελέγχου στο ΔΣ σχετικά με την εξαμηνία οικονομική έκθεση της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ
- B. Διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης
  1. Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις εξαμήνου 2023 της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ
- Γ. Διαδικασίες συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων και μονάδα εσωτερικού ελέγχου (παρ. 3 άρθρου 44 του Ν.4449/2017 & παρ. γ) του άρθρου 16 του Ν.4706/2020)
  1. Αναφορά έργου εσωτερικού ελέγχου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για την περίοδο Μαΐου 2023 – Αυγούστου 2023
  2. Αναφορά της ΕΕ προς το ΔΣ της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για τον διενεργούμενο εσωτερικό έλεγχο της περιόδου Μαΐου 2023 – Αυγούστου 2023
  3. Προγραμματισμός έργων εσωτερικού ελέγχου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για την περίοδο Σεπτεμβρίου 2023 – Οκτωβρίου 2023
  4. Απολογισμός της Κανονιστικής Συμμόρφωσης για το β' τρίμηνο 2023 και προγραμματισμός για τα γ' και δ' τρίμηνα 2023 – Τριμηνιαία αναφορά προς τον CEO της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ
  5. Απολογισμός της Διαχείρισης Κινδύνων για το β' τρίμηνο 2023 και προγραμματισμός για τα γ' και δ' τρίμηνα 2023
  6. Ενημέρωση της ΕΕ για την αναθεωρημένη έκδοση της Πολιτικής και Διαδικασίας Συστήματος Παροχής Ανώνυμης Πληροφόρησης – Γραμμή του Κώδικα Δεοντολογίας – Whistleblowing.
  7. Ενημέρωση της ΕΕ για την πρόοδο της εργασίας σύνταξης των διαδικασιών των Οργανωτικών Μονάδων της εταιρείας. 1. Ενημέρωση της Επιτροπής Ελέγχου για την αναθεωρημένη έκδοση του Κανονισμού Λειτουργίας της εταιρείας ν9 31.08.2023.
- Δ. Λοιπά Θέματα
  1. Έγκριση Πρακτικών προηγούμενης συνεδρίασης της ΕΕ
    - **Συνεδρίαση 5/10/2023**  
Θέμα Ημερήσιας Διάταξης  
Ανασυγκρότηση της Επιτροπής Ελέγχου σε σώμα
    - **Συνεδρίαση 13/11/2023**  
Θέματα Ημερήσιας Διάταξης:
      - A. Εξωτερικός Έλεγχος
        1. Καθορισμός συνάντησης με τους εξωτερικούς ελεγκτές για τον προγραμματισμό του ελέγχου της χρήσης 2023

2. Επιβεβαίωση έγκρισης λήψης μη ελεγκτικών υπηρεσιών από την ελεγκτική εταιρεία που διενεργεί τον υποχρεωτικό έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων και καταγραφή στα πρακτικά
  3. Ενημέρωση της ΕΕ για την πρόοδο του RFP επιλογής εξωτερικών ελεγκτών.
- Β. Διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης
1. Επισκόπηση Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων περιόδου 1/1 – 30/9/2023
- Γ. Διαδικασίες συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων και μονάδα εσωτερικού ελέγχου
1. Αναφορά έργου εσωτερικού ελέγχου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για την περίοδο Σεπτεμβρίου 2023 — Νοεμβρίου 2023.
  2. Προγραμματισμός έργων εσωτερικού ελέγχου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για την περίοδο Νοεμβρίου 2023 — Δεκεμβρίου 2023.
  3. Αναφορά της ΕΕ προς το ΔΣ της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για τον διενεργούμενο εσωτερικό έλεγχο της περιόδου Σεπτεμβρίου 2023 — Νοεμβρίου 2023.
  4. Καθορισμός συνάντησης για την παρουσίαση από την Επικεφαλής της ΜΕΕ του Ετήσιου Προγράμματος Εσωτερικού Ελέγχου 2024 και του σχετικού Risk Assessment.
  5. Προγραμματισμός ετήσιας αξιολόγησης της Επικεφαλής Εσωτερικού Ελέγχου.
  6. Καθορισμός συνάντησης με την Διευθύντρια Βιώσιμης Ανάπτυξης και Εταιρικής Υπευθυνότητας.
  7. Απολογισμός της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης για το γ' τρίμηνο 2023 και προγραμματισμός δ' τριμήνου 2023.
  8. Απολογισμός της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων για το γ' τρίμηνο 2023 και προγραμματισμός δ' τριμήνου 2023.
  9. Ενημέρωση της ΕΕ για την πρόοδο της εργασίας σύνταξης των διαδικασιών των Οργανωτικών Μονάδων της Εταιρείας.
  10. Ενημέρωση της ΕΕ για τον έλεγχο που διενεργείται από τη ΜΚΣ των υποψήφιων προμηθευτών αναφορικά με τους πραγματικούς τους δικαιούχους και την European Sanction List.
  11. Ενημέρωση της ΕΕ για την Πολιτική Προσωπικών Δεδομένων και την Πολιτική Cookies, όπως αναρτήθηκαν στο web site της Εταιρείας.
- Δ. Συνεδριάσεις και ενέργειες ΕΕ
1. Προγραμματισμός συνεδριάσεων και ενεργειών Επιτροπής Ελέγχου 2023
  2. Προγραμματισμός σύνταξης ετήσιας έκθεσης πεπραγμένων Επιτροπής Ελέγχου
- Ε. Λοιπά Θέματα
1. Έγκριση Πρακτικών προηγούμενης συνεδρίασης της ΕΕ
- **Συνεδρίαση 18/12/2023**
- Θέματα Ημερήσιας Διάταξης:

1. Συνάντηση με τους εξωτερικούς ελεγκτές για τον προγραμματισμό των ελεγκτικών εργασιών τέλους χρήσης 2023.
2. Συνάντηση με την Διευθύντρια Βιώσιμης Ανάπτυξης και Εταιρικής Υπευθυνότητας για την πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας.
3. Παρουσίαση και συζήτηση του Προσχεδίου του Προγράμματος Εσωτερικού Ελέγχου 2024.
4. Παρουσίαση των Σημαντικότερων Κινδύνων, όπως προέκυψαν από το Risk Register της Εταιρείας.  
Κατά τη περίοδο 1/1-31/12/2023, τα μέλη της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών πραγματοποίησαν έξι (6) συνεδριάσεις, κατά τις οποίες συζήτησαν τα ακόλουθα θέματα:

- **Συνεδρίαση 13/1/2023**

Θέμα Ημερήσιας Διάταξης:

Συζήτηση για την Αναθεώρηση του Προγράμματος Παραχώρησης Μετοχών: Α. Εφάπαξ επιβράβευσης εισαγωγής στο Χρηματιστήριο και Β. Πρόγραμμα Μακροχρόνιας Επιβράβευσης.

- **Συνεδρίαση 27/4/2023**

Θέμα Ημερήσιας Διάταξης:

Χορήγηση μεταβλητών αποδοχών (bonus) για την χρήση 2022, μέσω του βραχυπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων MBO (Management by Objectives)

- **Συνεδρίαση 8/5/2023**

Θέμα Ημερήσιας Διάταξης

Επισκόπηση της Έκθεσης Αποδοχών 2022 και υποβολή Γνώμης προς το Διοικητικό Συμβούλιο για την Έκθεση Αποδοχών, προ υποβολής στη Τακτική Γενική Συνέλευση.

- **Συνεδρίαση 31/5/2023**

Θέματα Ημερήσιας Διάταξης:

1. Έγκριση Πρακτικού της Επιτροπής με θέμα την εισήγηση στο ΔΣ περί μεταβλητών αποδοχών των μελών του ΔΣ, σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής, όπου προβλέπεται η σχετική αρμοδιότητα της Επιτροπής για την υποβολή προτάσεων στο ΔΣ σχετικά με τις αποδοχές των μελών του ΔΣ στο πλαίσιο της εγκεκριμένης Πολιτικής Αποδοχών
2. Έγκριση Πρακτικού της εισήγησης του CEO για καταβολή μεταβλητών αποδοχών με Διανομή Κερδών για τους δικαιούχους που πέτυχαν τους εταιρικούς στόχους κατά το 2022 και έγκρισης της Επιτροπής (8/5/22) για την καταβολή αυτών.
3. Παρουσίαση των MBO στόχων/κριτηρίων ανά άτομο για τα έτη 2023 και μετά.
4. Παρουσίαση των σταθερών και μεταβλητών αποδοχών ανά άτομο και ανά έτος: 2021, 2022 και τα εγκεκριμένα του 2023.
5. Παρουσίαση των εκτιμήσεων σταθερών και μεταβλητών αποδοχών ανά Job Description για νέες προσλήψεις που θα γίνουν και που εμπίπτουν στις αρμοδιότητες της Επιτροπής.

6. Τρόπος καταβολής μεταβλητών αμοιβών — Διανομή Κερδών ή Μισθοδοσία ή Συνταξιοδοτικό Πρόγραμμα (Τ ΕΑ ΕΘΕ) ή οποιονδήποτε συνδυασμό αυτών.
7. Αναθεώρηση Πολιτικής Αποδοχών για την τήρηση της Ζετούς κατ' ελάχιστον αναβολής του 40 ή 60% των μεταβλητών αμοιβών, σε όποια μορφή δίνονται αυτές, ή απόκλιση από το γράμμα του Νόμου.
8. Αναθεώρηση Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής ως προς την Πολιτική Αποδοχών και σύμφωνα με αυτά που συμφωνήθηκαν κατά την συνεδρίαση της 8/5/23.
9. Ενημέρωση αναφορικά με την αναπροσαρμογή των Προγραμμάτων Επιβράβευσης εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών και λοιπών επιλεγμένων Στελεχών της εταιρείας (Προγράμματος Εφάπαξ Επιβράβευσης της εισαγωγής της εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών και Προγράμματος Μακροχρόνιας Επιβράβευσης).

- **Συνεδρίαση 20/6/2023**

Θέματα Ημερήσιας Διάταξης:

1. Παρουσίαση των ΜΒΟ στόχων/κριτηρίων ανά άτομο για τα έτη 2023 (από αναβολή).
2. Αναπροσαρμογή των Προγραμμάτων Επιβράβευσης εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικών και λοιπών επιλεγμένων στελεχών της εταιρείας (Προγράμματος Εφάπαξ Επιβράβευσης της εισαγωγής της εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών και Προγράμματος Μακροχρόνιας Επιβράβευσης)/ Νέο Πρόγραμμα Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών (Founders' Grant) (από αναβολή).
3. Αναθεώρηση της Πολιτικής Αποδοχών και συνακόλουθα του Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας με την προσθήκη του νέου Προγράμματος Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών και των προβλέψεων του Ν. 4209/2013.
4. Αξιολόγηση υποψηφιότητας των δύο νέων μελών, που θα τεθούν προς εκλογή στη Γενική Συνέλευση
5. Έγκριση Πρακτικών προηγούμενων συνεδριάσεων της Επιτροπής

- **Συνεδρίαση 17/10/2023**

Θέματα Ημερήσιας Διάταξης:

1. Εισηγήση στο Διοικητικό Συμβούλιο για τον προσδιορισμό των τελικών δικαιούχων του Προγράμματος Δωρεάν Παραχώρησης Μετοχών "Founders' Grant" και του αριθμού των δωρεάν προς διάθεση μετοχών προς έκαστο αυτών.
2. Έγκριση Πρακτικών προηγούμενων συνεδριάσεων της Επιτροπής

Στην ενότητα 16 περιλαμβάνεται η Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για τη χρήση 2023.

### **15.10 Αναλυτικά βιογραφικά σημειώματα μελών Διοικητικού Συμβουλίου και ανώτατων διευθυντικών στελεχών**

#### **Βασίλειος Φουρλής, Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Εκτελεστικό Μέλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής**

##### **Προσωπικά Στοιχεία:**

Εθνικότητα: Ελληνική

Έτος Γέννησης: 1960

##### **Τρέχουσες Θέσεις:**

Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της FOURLIS ΑΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της HOUSEMARKET Α.Ε. (IKEA) και μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της INTERSPORT ΑΕΕ.

Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Ελληνικής Εταιρείας Περιβάλλοντος και Πολιτισμού.

##### **Προηγούμενη Επαγγελματική Εμπειρία:**

Έχει υπάρξει μέλος των Διοικητικών Συμβουλίων του Συνδέσμου Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (ΣΕΒ), του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ) της εταιρείας Α.Ε. Τσιμέντων ΤΙΤΑΝ, του ΟΤΕ Α.Ε., της Τραπέζης Πειραιώς, της Vivartia Α.Ε., Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. της ΗΜΙΘΕΑ Α.Ε. (Ερρίκος Ντυνάν Hospital Center) καθώς και της Εθνικής Ασφαλιστικής.

Το 2004 του απονεμήθηκε το βραβείο «Επιχειρηματικότητας Κούρος» από τον Πρόεδρο της Ελληνικής Δημοκρατίας.

##### **Ακαδημαϊκά Προσόντα:**

Master of Science in Management (International Business), Boston University/ Brussels, έτος αποφοίτησης 1989

Master of City Planning (Economic Development and Regional Planning), University of California /Berkeley, έτος αποφοίτησης 1985

Bachelor of Arts (Honors in Economics and Urban Studies), College of Wooster, έτος αποφοίτησης 1983

#### **Χριστόδουλος Αίσωπος, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος, Ανεξάρτητος Αντιπρόεδρος ΔΣ και Πρόεδρος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών**

##### **Προσωπικά Στοιχεία:**

Εθνικότητα: Ελληνική

Έτος Γέννησης: 1967

### **Τρέχουσες θέσεις:**

Ο κ. Χριστόδουλος Αίσωπος είναι Διευθύνων Σύμβουλος της ALPHA TRUST, Πρόεδρος της Ελληνικής Ένωσης Διαχειριστών Συλλογικών Επενδύσεων και Περιουσίας (ΕΘΕ), Μέλος Δ.Σ. του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ).

### **Προηγούμενη Επαγγελματική Εμπειρία:**

Διαθέτει επαγγελματική εμπειρία άνω των είκοσι πέντε ετών στη διαχείριση κεφαλαίων, έχοντας εργαστεί ως Επικεφαλής της Διεύθυνσης Διαχείρισης Ιδιωτών Επενδυτών στην EFG Eurobank Ergasias S.A., ενώ βρίσκεται στο στελεχιακό δυναμικό της ALPHA TRUST από το 2001.

### **Ακαδημαϊκά Προσόντα:**

Κάτοχος MSc in Shipping, Trade and Finance από το Cass Business School (University of London), MSc in Economics από το Birkbeck College (University of London) και BSc in Economics από το London School of Economics (University of London).

### **Γεώργιος Αλεβίζος, Αντιπρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Εκτελεστικό Μέλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής**

#### **Ατομικά Στοιχεία:**

Εθνικότητα: Ελληνική

Έτος Γέννησης: 1967

#### **Τρέχουσες Θέσεις Εργασίας:**

03/2000 - Σήμερα

Οικονομικός Διευθυντής (Treasury, Planning and Risk Management)

Βασικές αρμοδιότητες:

#### Χρηματοδοτήσεις & Αγορά Κεφαλαίων (Capital Markets)

Διαπραγμάτευση, τεκμηρίωση και διάρθρωση ομολογιακών δανείων, κοινοπρακτικά δάνεια, μακροπρόθεσμα δάνεια, διασυνοριακά δάνεια, χρηματοδοτικές μισθώσεις και χρηματοδοτήσεις ειδικού σκοπού (project financing). Εγγυητικές και επιστολές υποστήριξης. Σχέσεις με ρυθμιστικές και εποπτικές αρχές (συμπεριλαμβανομένης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Χρηματιστηρίου Αθηνών) και διασφάλιση συμμόρφωσης με το εφαρμοστέο δίκαιο.

#### Συναλλαγές

«Buy-side» και «sell-side» συναλλαγές (Στην Ελλάδα και το εξωτερικό)

#### Διαχείριση ρευστότητας (Cash Management)

Διαχείριση ρευστότητας Ομίλου (cash pooling), Σχέσεις με τις συνεργαζόμενες τράπεζες.

#### Διαχείριση Ρίσκου (Risk Management)

Συναλλαγματικό και επιτοκιακό ρίσκο, παράγωγα, κίνδυνο αντισυμβαλλομένου, διαχείριση κινδύνου λειτουργίας και τεχνικές διασφάλισης κινδύνου (hedging).

#### Ασφάλειες

Ασφάλιση περιουσίας κατά παντός κινδύνου, Αστικής ευθύνης, διακρατικές καλύψεις, Ασφάλιση Στελεχών (Directors & Officers liability).

#### **Προηγούμενη επαγγελματική εμπειρία:**

ΧΙΟΣBANK Α.Ε. (Τραπεζικός Κλάδος)

04/1995 - 02/2000

Treasury Dealer (Διαπραγματευτής Money Market και FX)

Διαπραγματευτής Money market (Ομόλογα, interest rate swaps) και διαπραγματευτής συναλλάγματος (Spot, Forwards, SWAPS, Options). Πιστοποίηση διαπραγματευτή τύπου "Α" του Χρηματιστηρίου Παραγώγων.

ΑΦΟΙ ΓΚΙΖΑ Α.Ε. (Χονδρικό Εμπόριο)

#### **Ακαδημαϊκά Προσόντα:**

Απόφοιτος Τμήματος Μαθηματικών του Πανεπιστημίου Πατρών και κάτοχος MBA in Finance από το ALBA Graduate Business School.

#### **Επαγγελματική Εκπαίδευση:**

Advanced Real Estate (Euromoney)

Real Estate Finance (Euromoney)

Valuation Skills Workshop (KPMG)

Χρηματιστήριο Παραγώγων (Πιστοποίηση ADEX Dealer/ Class A)

The Euro – Opportunities and Practical Issues (Euromoney)

Practical Risk Management with Derivatives (Euromoney)

Financial Market Mathematics (Euromoney)

ACI Diploma, Forex Education Ltd. (D. C. Gardner Training)

F. X. Options, (Forex Club - Greece)

M. M. Basics, (Forex Club - Greece)

#### **Δάφνη Φουρλή, Σύμβουλος, μη Εκτελεστικό Μέλος**

#### **Προσωπικά Στοιχεία:**

Εθνικότητα: Ελληνική

Έτος Γέννησης: 1966

#### **Τρέχουσες Θέσεις:**

Αντιπρόεδρος Δ.Σ. της FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ καθώς και Πρόεδρος Δ.Σ. των εταιρειών HOUSEMARKET Α.Ε. και INTERSPORT ATHLETICS Α.Ε.Ε.

**Προηγούμενη Επαγγελματική Εμπειρία:**

ΑΦΟΙ ΦΟΥΡΛΗ Α.Ε.Β.Ε. (συν FURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ).

**Ακαδημαϊκά Προσόντα:**

Business Administration από το Deree College

**Δημήτριος Παπούλης, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επενδυτικής Επιτροπής**

**Ατομικά Στοιχεία:**

Εθνικότητα: Ελληνική

Έτος Γέννησης: 1967

**Τρέχουσες Θέσεις:**

Διευθύνων Σύμβουλος, εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής.

**Προηγούμενη επαγγελματική εμπειρία:**

2015 – 2022 Sofia Ring Mall EOOD - Chief Executive Officer

2011 – 2013: Όμιλος Μαρινόπουλου – Regional Managing Director Starbucks Coffee / Regional Managing Director Gap Inc.

2008 – 2011: HATZIOANNOU Holdings – Γενικός Διευθυντής και Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

2001 – 2008: FFG Platinum AE – Chief Operating Officer

1995 – 2001: FASHION BOX HELLAS AE – Εμπορικός Διευθυντής

**Ακαδημαϊκά Προσόντα:**

Κάτοχος προπτυχιακού τίτλου σπουδών BA στα Οικονομικά και στις Επιχειρήσεις από το Macalester College, MN, USA, μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών MSc in Economics από το London School of Economics, καθώς και Executive Education Diploma στο Real Estate Management από το Harvard Business School.

**Ευτύχιος Βασιλάκης, Μη Εκτελεστικό Μέλος**

**Ατομικά Στοιχεία:**

Εθνικότητα: Ελληνική

Έτος Γέννησης: 1967

### **Τρέχουσες Θέσεις:**

Ο κ. Ευτύχιος Βασιλάκης είναι Πρόεδρος της Aegean Airlines και της Olympic Air και Διευθύνων Σύμβουλος της Autohellas ενώ μετέχει στα διοικητικά συμβούλια και άλλων μη εισηγμένων εταιρειών συνδεδεμένων θυγατρικών της Autohellas

Παράλληλα είναι μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ. της εταιρείας LAMDA DEVELOPMENT S.A και της εταιρείας ανάπτυξης και διαχείρισης τουριστικών προορισμών υψηλών προδιαγραφών TEMES.

Από το 2011 είναι μέλος Διοικητικού Συμβουλίου και Αντιπρόεδρος από το 2014 του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (Σ.Ε.Τ.Ε.) καθώς και μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και της Εκτελεστικής Επιτροπής του Συνδέσμου Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (ΣΕΒ). Από το 2017 είναι Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Endeavor Greece.

### **Προηγούμενη Επαγγελματική Εμπειρία:**

Έχει διατελέσει μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, της HOUSEMARKET A.E., της Τράπεζας Πειραιώς και της εταιρίας TITAN.

### **Ακαδημαϊκά Προσόντα:**

Έχει σπουδάσει Οικονομικά στο Yale University (1988) και είναι κάτοχος MBA από το Columbia Business School of New York (1991)

### **Αλέξιος Πιλάβιος, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών**

#### **Ατομικά Στοιχεία:**

Εθνικότητα: Ελληνική

Έτος Γέννησης: 1953

#### **Τρέχουσες Θέσεις:**

Ο κ. Αλέξιος Πιλάβιος είναι σήμερα μη εκτελεστικός Πρόεδρος της Alpha Asset Management A.E.Δ.Α.Κ. και Αντιπρόεδρος της ABC Factoring. Είναι ανεξάρτητο μέλος του Δ.Σ. της "Πλαίσιο Computers A.E.B.E." και της "Μυτιληναίος Α.Ε."

#### **Προηγούμενη Επαγγελματική Εμπειρία:**

Έχει πολύ μεγάλη εμπειρία στους τομείς των Τραπεζών, της Διαχείρισης Επενδύσεων και των Κεφαλαιαγορών.

Στη διάρκεια της τριανταπεντάχρονης καριέρας του κατείχε ανώτατες θέσεις στον εγχώριο χρηματοπιστωτικό τομέα. Έχει διατελέσει Πρόεδρος της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (2004-2009) και Γενικός Διευθυντής της Alpha Bank (Επικεφαλής της μονάδος Wealth Management) και μέλος της Εκτελεστικής Επιτροπής της Τραπέζης (2009-2017).

Έχει διατελέσει επίσης για αρκετά χρόνια Διευθύνων Σύμβουλος της Alpha Επενδύσεων και της Alpha Asset Management (1992-2004). Την περίοδο 1996-2000 ήταν επίσης Πρόεδρος της Ενώσεως Θεσμικών Επενδυτών.

Πριν από τη θητεία του στον Όμιλο της Alpha Bank κατείχε ανώτερες διευθυντικές θέσεις στην Τράπεζα Εργασίας, την Εμπορική Τράπεζα και την ΕΤΕΒΑ.

#### **Ακαδημαϊκά Προσόντα:**

Έχει αποφοιτήσει από το Κολλέγιο Αθηνών και είναι κάτοχος BSc (Econ) από το London School of Economics, MSc στα Οικονομικά από το Πανεπιστήμιο του Essex και PhD στα Οικονομικά της Παιδείας από το London University Institute of Education.

#### **Μαρία Γεώργαλου, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος**

##### **Προσωπικά στοιχεία :**

Εθνικότητα: Ελληνική

Έτος γέννησης: 1960

##### **Τρέχουσα Θέση Εργασίας :**

Αντιπρόεδρος της BESPOKE HOLDINGS AE, και μέλος των διοικητικών συμβουλίων των εταιρειών FOURLIS ANONYMH ETAIPEIA SYMMETOΧΩΝ, CHIPITA FOODS S.A. και ΜΕΒΓΑΛ Α.Ε. .

##### **Προηγούμενη Επαγγελματική Εμπειρία:**

2022 - Αντιπρόεδρος Chipita Foods A.E.

2014 – 2021 : CHIPITA A.E. Αναπληρώτρια Διευθύνουσα Σύμβουλος

2013 – 2019: DOLPHIN GROUP (ARGENTINΗ), Εκπρόσωπος Ελλάδας Επενδύσεις σε ακίνητα

2011 – 2014 : DRY CLEANING SERVICES LTD, Μέλος της ιδρυτικής ομάδας, Master Franchisee της Sasec, (Ρουμανία, Ελλάδα. Σερβία, Κροατία, Σκόπια).

2004 – 2011 : DELTA HOLDING S.A. / VIVARTIA SA, Οικονομική Διευθύντρια Ομίλου (2007 έως 2011), Διευθύντρια Επιχειρηματικής Ανάπτυξης (2004 έως 2007)

1995 – 2004: EMPORIKI VENTURE CAPITAL S.A., Εκτελεστική Διευθύντρια – Μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής, Εταιρεία Επιχειρηματικού Κεφαλαίου (Venture Capital) – 100% θυγατρική της Εμπορικής Τράπεζας της Ελλάδος

1990 – 1992: DE BENEDETTI GROUP OF COMPANIES (Ελλάδα): Οικονομική Αναλύτρια (Financial Manager) στην Eurohellenic SA καθώς και στην Cofir SA (Ισπανία) (εταιρεία εισηγμένη στο Χρηματιστήριο της Μαδρίτης)

1979-1989 : GEORGALOS HNOS SA, AGROGEO SA AND AGROFABRIL SA, Βοηθός εσωτερικού ελεγκτή / διοικητικό-λογιστικό τμήμα, Οικογενειακή επιχείρηση στον χώρο των τροφίμων

Εκπαίδευση: Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής (C.P.A – Chartered Public Accountant) Universidad de Belgrano – Buenos Aires - Argentina και Michael Ham Memorial College (Valedictorian

**Αναστασία Μαρτσέκη, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου και Μέλος της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών**

**Ατομικά Στοιχεία:**

Εθνικότητα: Ελληνική

Έτος Γέννησης: 1969

**Τρέχουσες Θέσεις:**

Είναι μέλος Διοικητικού Συμβουλίου στην εταιρεία HELLENiQ ENERGY Holdings A.E. και της ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΥΔΡΕΥΣΕΩΣ ΚΑΙ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΕΩΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΗΣ (ΕΥΔΑΠ) Α.Ε.

Το 2014 ίδρυσε την Bright Blue, μια εταιρεία που δραστηριοποιείται στο χώρο των υπηρεσιών στον Τουρισμό.

Είναι Ιδρυτικό Μέλος και μέλος ΔΣ στο NED Club in Greece, ένα οργανισμό που προάγει σύγχρονες πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης στις Ελληνικές Εταιρείες μέσα από την ενεργοποίηση του μηχανισμού των Ανεξάρτητων Μη Εκτελεστικών Μελών. Παράλληλα είναι μέλος του ESG Working Group της Ευρωπαϊκής EcoDa και έχει συμμετάσχει σε εκπαιδευτικές μελών Διοικητικών Συμβουλίων σε θέματα ESG και Εταιρικής Διακυβέρνησης.

**Προηγούμενη Επαγγελματική Εμπειρία:**

Η κα Μαρτσέκη είναι πρώην τραπεζικό στέλεχος με πολυετή εμπειρία στις διεθνείς κεφαλαιαγορές και χρηματιστηριακές αγορές. Έχει διατελέσει Διευθύντρια Ξένων Θεσμικών Πελατών στην Alpha Bank για 19 χρόνια όπου διαχειρίστηκε τους μεγαλύτερους επενδυτές ξένων κεφαλαίων στην Ελλάδα και έχει εργαστεί σε ανάλογες θέσεις ευθύνης στην Νέα Υόρκη, το Λονδίνο και την Ζυρίχη στην Shell Oil, στην Citibank και στην Lehman Brothers. Έχει διατελέσει Ανεξάρτητο, Μη Εκτελεστικό μέλος στο Διοικητικό Συμβούλιο της Ceral Hellas, της εταιρείας διαχείρισης απαιτήσεων από δάνεια και πιστώσεις στην Ελλάδα με χαρτοφυλάκιο 35 δισ. ευρώ.

**Ακαδημαϊκά Προσόντα:**

Κατέχει MBA Degree από το Columbia Business School όπου φοίτησε σαν υπότροφος του Ιδρύματος Fulbright καθώς και Πτυχίο στην Διοίκηση των Επιχειρήσεων από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών. Είναι απόφοιτος του Λυκείου Αναβρύτων.

**Λοιπές Πληροφορίες:**

Είναι μέλος της Επιστημονικής Ομάδας των Womentors, μέλους του Women on Boards UK, του Columbia Business School Women's Circle Club και ενεργή εθελόντρια στο Safe Water Sports. Έχει συμμετάσχει σαν trainer σε Board workshops στην EcoDa, ως motivational speaker στο Reload Greece, καθώς και σε πλήθος webinars σε θέματα που αφορούν την Εταιρική Διακυβέρνηση, την γυναικεία επιχειρηματικότητα,

το diversity and inclusion στο χώρο εργασίας καθώς και την ενδυνάμωση των γυναικών στην σύγχρονη επαγγελματική πραγματικότητα. Άρθρα της για την εταιρική διακυβέρνηση και το ESG καθώς και την περαιτέρω ανάπτυξη των γυναικών εμφανίζονται σε περιοδικά οικονομικού και τουριστικού ενδιαφέροντος.

### **Δημήτριος Βαλαχής, Διευθύνων Μέλος Επιτροπής Ελέγχου**

Ο Δημήτριος Βαλαχής γεννήθηκε στη Νέα Ιωνία Βόλου. Έχει σπουδάσει Χημικός Μηχανικός στο Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο. Ξεκίνησε την επαγγελματική του σταδιοδρομία το 1987 στην Henkel Ecolab στο Τμήμα Πωλήσεων του Ομίλου, όπου παρέμεινε για 15 χρόνια κατέχοντας διάφορες διευθυντικές θέσεις. Το 2002 αποχώρησε από τη θέση του Managing Director για Ελλάδα και Κύπρο, και τού Διευθυντή Νοτίου Ευρώπης για τον τομέα Απορρυπαντικών υφασμάτων.

Στη συνέχεια, εργάσθηκε στη Frigoglass, αρχικά ως Regional Operations Director και έπειτα ως Cool Operations Director διευθύνοντας τα εργοστάσια και τα γραφεία πωλήσεων της εταιρείας σε Ευρώπη, Ασία & Αφρική. Στην τελευταία του θέση στη Frigoglass, ολοκλήρωσε επιτυχώς την είσοδό της στην αγορά της Κίνας, με την ανάπτυξη της τοπικής σειράς προϊόντων, την στελέχωση της εταιρείας, και την κατασκευή και λειτουργία του πρώτου εργοστασίου παραγωγής της.

Ο κ. Βαλαχής συνετέλεσε καθοριστικά στην δημιουργία της μεγαλύτερης εταιρείας στην μεσογειακή ιχθυοκαλλιέργεια με την επέκταση της Ανδρομέδα στην Ισπανία, & την εξαγορά των δύο μεγαλύτερων εταιρειών του κλάδου στην Ελλάδα, του Νηρέα ΑΕ και της Σελόντα ΑΕ (project nemo). Ολοκλήρωσε την διαδικασία έγκρισης της εξαγοράς από την Ευρωπαϊκή επιτροπή ανταγωνισμού καθώς και την προετοιμασία ενοποίησης των εταιρειών. Παραμένει σύμβουλος στο ΔΣ της Andromeda seafood, μητρικής εταιρείας του νέου ομίλου.

Από το 2023 είναι μέλος της Επιτροπής Ελέγχου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ εκλεγμένο από τη ΓΣ και μέλος των ΔΣ των εταιρειών FOURLIS ΑΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, HOUSEMARKET ΑΕ, INTERSPORT ΑΕ, TRADE LOGISTICS, WELLNESS MARKET.

### **Σταυρούλα Μουντάνου, Εταιρικός Γραμματέας**

#### **Ατομικά Στοιχεία:**

Εθνικότητα: Ελληνική

Έτος Γέννησης: 1963

#### **Επαγγελματική Δραστηριότητα:**

1/1989 - σήμερα Δικηγορία, Νομικός Σύμβουλος εταιρειών, με τομείς εξειδίκευσης το Εμπορικό δίκαιο, Συμβάσεις και Ακίνητα, ειδικότερα:

11/2021 - σήμερα Νομικός Σύμβουλος TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ

3/2006 – σήμερα Νομικός Σύμβουλος Ομίλου εταιρειών VITA DEVELOPMENT (εταιρικά θέματα), ΣΟΥΛΤΟΣ Α.Ε., PHARMAXIS Ε.Π.Ε., ΑΧΙΟΝ COTTON Α.Ε.

9/2000 – 3/2006 Νομικός Σύμβουλος – Δ/ντρια Νομικής Υπηρεσίας CARREFOUR ΜΑΡΙΝΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.

5/1997 – 9/2000 Δικηγόρος Νομικού Τμήματος Ομίλου ΜΑΡΙΝΟΠΟΥΛΟΣ

7/1992 – 3/1995 Υπεύθυνη Νομικού Τμήματος ΑΤΛΑΝΤΙΚΗ ΕΝΩΣΗ

#### **Άλλες Δραστηριότητες:**

11/2021 – σήμερα Εταιρικός Γραμματέας TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ

6/2020 – σήμερα Διαπιστευμένη Διαμεσολαβήτρια του Υπουργείου Δικαιοσύνης

#### **Εκπαίδευση:**

1987 - 1988 LL.M International Business Law, University College London (Πανεπιστήμιο του Λονδίνου) με θέματα: Διεθνές Εμπορικό Δίκαιο, Ευρωπαϊκό Δίκαιο Ανταγωνισμού, Θαλάσσια Ασφάλιση, Θαλάσσιες Μεταφορές.

1981 – 1986 Πτυχίο Νομικού Τμήματος, Νομική Σχολή Πανεπιστημίου Αθηνών

1981 Απόφοιτος Αρσακείου Ψυχικού

### **Αλέξιος Θωμαδάκης Κυριακόπουλος, Διευθυντής Επενδύσεων και Ανάπτυξης**

#### **Ατομικά Στοιχεία:**

Εθνικότητα: Ελληνική

Έτος Γέννησης: 1970

#### **Προηγούμενη επαγγελματική εμπειρία:**

2018 – 2019: ΑΝΑΚΟ Α.Ε. – Διευθυντής Επενδύσεων Ακινήτων

2012 – 2017: PRAXIS Real Estate - Partner

2009 - 2014: Attica Bank Properties ΑΕ – Διευθυντής Επενδύσεων και Ανάπτυξης

2008 – 2009: ΕΚΤΑΣΙΣ Development ΑΕ – Διευθυντής Ανάπτυξης

2003 – 2008: ΛΑΜΔΑ DEVELOPMENT ΑΕ – Διευθυντής Ανάπτυξης Εξωτερικού

2000 – 2003: ΑΦΟΙ ΣΩΤΗΡΟΠΟΥΛΟΙ – Σύμβουλος Επενδύσεων Ακινήτων

1997 – 2000: Arthur Andersen ΑΕ – Senior Tax Consultant

#### **Ακαδημαϊκά Προσόντα:**

1996: Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών, Τμήμα Διοίκησης Επιχειρήσεων, Ειδίκευση στη Λογιστική και στα Χρηματοοικονομικά

1988: Απόφοιτος Κολλεγίου Αθηνών

### **Χρυσάνθη Τριανταφύλλου, Εσωτερικός Ελεγκτής**

#### **Ατομικά Στοιχεία:**

Εθνικότητα: Ελληνική

Έτος Γέννησης: 1975

**Προηγούμενη επαγγελματική εμπειρία:**

2006 - 2021: Group Senior Internal Auditor, FOURLIS AE ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ

Προγραμματισμός, σχεδιασμός, οργάνωση και άσκηση Εσωτερικού Ελέγχου στις εταιρείες του Ομίλου FOURLIS ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, INTERSPORT και IKEA σε Ελλάδα, Κύπρο, Ρουμανία, Βουλγαρία και Τουρκία.

Σύνταξη εκθέσεων ελέγχου.

Συμμετοχή στη σύνταξη αναφορών προόδου προς τη Διοίκηση και την Ελεγκτική Επιτροπή.

2005 – 2006: OPUS SA Σύμβουλοι Διοίκησης και Πληροφορικής – Σύμβουλος Εσωτερικού Ελέγχου

2002 – 2005: ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ Α.Ε. (πρώην ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.)

– Στέλεχος Εσωτερικού Ελέγχου

2000 -2002: Grant Thornton Α.Ε. - Ασκούμενη Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια

**Ακαδημαϊκά Προσόντα:**

1995 – 2000: Τμήμα Οικονομικών Επιστημών – Πανεπιστήμιο Μακεδονίας

Επαγγελματική Εκπαίδευση:

2017 Πιστοποίηση με γνωστικό αντικείμενο "ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΗΣ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ" του ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΚΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ

2009 Certified Internal Controls Auditors του INTERNATIONAL INSTITUTE FOR INTERNAL CONTROLS.

2004 - 2005 Πιστοποίηση με γνωστικό αντικείμενο "ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ" του ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΚΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ

2004 Πιστοποίηση με γνωστικό αντικείμενο "ΚΟΣΤΟΛΟΓΗΣΗ" του ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΚΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ

**15.11 Πληροφορίες για τη συμμετοχή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στις συνεδριάσεις του και στις συνεδριάσεις των Επιτροπών του άρθρου 10 του ν.4706/2020**

Στον Πίνακα που ακολουθεί δίνονται πληροφορίες για τη συμμετοχή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στις συνεδριάσεις του για τη χρήση 2023.

Στον Πίνακα που ακολουθεί δίνονται πληροφορίες για τη συμμετοχή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στις συνεδριάσεις του για τη χρήση 2023.

| <b>Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου</b>          | <b>Ιδιότητα</b>  | <b>Συνεδριάσεις Διοικητικού Συμβουλίου κατά το 2023<br/>Σύνολο 44</b> | <b>Ποσοστό συμμετοχής στις συνεδριάσεις</b> |
|--|--|---|---|
| Βασίλειος Φουρλής του Στυλιανού                | Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου (και Διευθύνων Σύμβουλος μέχρι 2/9/2022), Εκτελεστικό Μέλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής                     | 44  | 100%  |
| Γεώργιος Αλεβίζος του Κωνσταντίνου - Βασιλείου | Αντιπρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Εκτελεστικό Μέλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής  | 44  | 100%  |
| Χριστόδουλος Αίσωπος του Αλέξανδρου            | Ανεξάρτητος Αντιπρόεδρος, Ανώτατο Ανεξάρτητο Μέλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών | 44  | 100%  |
| Ευτύχιος Βασιλάκης του Θεοδώρου                | Σύμβουλος, Μη Εκτελεστικό Μέλος (από 2/9/2022)   | 44  | 100%  |
| Αλέξιος Πιλάβιος του Ανδρέα                    | Σύμβουλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών,                | 44  | 100%  |
| Αναστασία Μαρτσέκη του Μιχαήλ                  | Σύμβουλος, Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου και Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών                 | 43  | 98%   |
| Δημήτριος Παπούλης του Αθανασίου               | Σύμβουλος, εκτελεστικό μέλος Διευθύνων Σύμβουλος, Πρόεδρος Επενδυτικής Επιτροπής   | 44  | 100%  |

| <b>Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου</b> | <b>Ιδιότητα</b>                                 | <b>Συνεδριάσεις Διοικητικού Συμβουλίου κατά το 2023<br/>Σύνολο 44</b> | <b>Ποσοστό συμμετοχής στις συνεδριάσεις</b> |
|---------------------------------------|---|---|---|
| Δάφνη Φουρλή του Αναστάσιου           | Σύμβουλος, μη εκτελεστικό μέλος (από 4/10/2023) | 15  | 100%  |
| Μαρία Γεώργαλου του Σοφοκλή           | Σύμβουλος, μη εκτελεστικό μέλος (από 4/10/2023) | 15  | 100%  |

Στον Πίνακα που ακολουθεί δίνονται πληροφορίες για τη συμμετοχή των μελών στις συνεδριάσεις των Επιτροπών του άρθρου 10 του ν.4706/2020 και συγκεκριμένα της Επιτροπής Ελέγχου και της Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών για τη χρήση 2023.

| <b>Σύνθεση Επιτροπής Ελέγχου</b> | <b>Ιδιότητα</b>   | <b>Συνεδριάσεις Επιτροπής Ελέγχου κατά το 2023<br/>Σύνολο 7</b> | <b>Ποσοστό συμμετοχής στις συνεδριάσεις</b> |
|----------------------------------|---|---|---|
| Αλέξιος Πιλάβιος του Ανδρέα      | Σύμβουλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών, | 7   | 100%  |
| Αναστασία Μαρτσέκη του Μιχαήλ    | Σύμβουλος, Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου και Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών  | 6   | 86%   |
| Απόστολος Πεταλάς του Δημητρίου  | Μη Εκτελεστικό Μέλος Επιτροπής Ελέγχου έως 4/10/2023  | 4   | 80%   |
| Δημήτριος Βαλαχής του Ευστρατίου | Μη Εκτελεστικό Μέλος Επιτροπής Ελέγχου εκλεγμένο από την Έκτακτη ΓΣ από 4/10/2023   | 2   | 100%  |

| Σύνθεση Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών | Ιδιότητα   | Συνεδριάσεις Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών κατά το 2022<br>Σύνολο 6 | Ποσοστό συμμετοχής στις συνεδριάσεις |
|--|--|--|--------------------------------------|
| Χριστόδουλος Αίσωπος του Αλέξανδρου                    | Ανεξάρτητος Αντιπρόεδρος, Ανώτατο Ανεξάρτητο Μέλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών | 6  | 100%                                 |
| Αλέξιος Πιλάβιος του Ανδρέα                            | Σύμβουλος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών                 | 6  | 100%                                 |
| Αναστασία Μαρτσέκη του Μιχαήλ                          | Σύμβουλος, Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος, Μέλος Επιτροπής Ελέγχου και Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών                 | 6  | 100%                                 |

#### **15.12 Πληροφορίες για τον αριθμό των μετοχών που κατέχει κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και κάθε κύριο διευθυντικό στέλεχος στην Εταιρεία**

Πληροφορίες για τον αριθμό των μετοχών που κατέχουν τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας δίνονται στην ενότητα 15.5.

#### **15.13 Επιβεβαίωση της πλήρωσης των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας βάσει του άρθρου 9 του ν.4706/2020 των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου πριν τη δημοσιοποίηση της ετήσιας οικονομικής έκθεσης 2022**

Το Διοικητικό Συμβούλιο επιβεβαίωσε την πλήρωση των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας βάσει του άρθρου 9 του ν.4706/2020, των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, πριν τη δημοσιοποίηση της ετήσιας οικονομικής έκθεσης 2023.

#### **15.14 Αναφορές και εκθέσεις των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου βάσει του άρθρου 9 του ν.4706/2020**

Το ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, από την έναρξη του ν.4706/2020, υποχρεούνται να υποβάλλουν στην τακτική ή έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας αναφορές και εκθέσεις είτε από κοινού, είτε κάθε μέλος χωριστά.

Το περιεχόμενο των ανωτέρω εκθέσεων, πρέπει να περιλαμβάνει κατ' ελάχιστον, αναφορά σχετικά με τις υποχρεώσεις τους, όπως αυτές περιγράφονται στο άρθρο 7 του ν.4706/2020: τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, συμπεριλαμβανομένων των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών, έχουν, ιδίως, τις ακόλουθες υποχρεώσεις:

α) Παρακολουθούν και εξετάζουν τη στρατηγική της Εταιρείας και τη υλοποίησή της, καθώς και την επίτευξη των στόχων της.

β) Διασφαλίζουν την αποτελεσματική εποπτεία των εκτελεστικών μελών, συμπεριλαμβανομένης της παρακολούθησης και του ελέγχου των επιδόσεών τους.

γ) Εξετάζουν και εκφράζουν απόψεις σχετικά με τις προτάσεις που υποβάλλουν τα εκτελεστικά μέλη, βάσει υφιστάμενων πληροφοριών.

#### **15.15 Αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου βάσει του άρθρου 14 του ν.4706/2020 και της απόφασης 1/891/30.9.2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς**

Η Εταιρεία διαθέτει συγκεκριμένη διαδικασία περιοδικής αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) από αντικειμενικό, ανεξάρτητο, αποδεδειγμένα πιστοποιημένο και επαρκώς έμπειρο αξιολογητή όπως ορίζεται στο άρθρο 9 και στο άρθρο 14 του Ν.4706/2020 και εξειδικεύεται από την απόφαση 1/891/30.9.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Επίσης, η Εταιρεία διαθέτει συγκεκριμένη διαδικασία πρότασης, επιλογής και έγκρισης του αξιολογητή του ΣΕΕ.

Η διαδικασία περιοδικής αξιολόγησης του ΣΕΕ καθορίζει τα αντικείμενα αξιολόγησης, τη μορφή και τους αποδέκτες της έκθεσης αξιολόγησης, την περιοδικότητα, τη διαδικασία ανάθεσης στον ανεξάρτητο αξιολογητή και τις θυγατρικές εταιρείες που περιλαμβάνονται στην αξιολόγηση.

##### **Αντικείμενα Αξιολόγησης του ΣΕΕ**

Τα αντικείμενα αξιολόγησης του όπως καθορίζονται στη διαδικασία αξιολόγησης του ΣΕΕ της Εταιρείας είναι τα ακόλουθα:

##### Περιβάλλον Ελέγχου (Control Environment)

Η αξιολόγηση του περιβάλλοντος ελέγχου της Εταιρείας εστιάζει:

- Στο πλαίσιο ακεραιότητας και ηθικών αξιών εντός του οποίου λαμβάνονται οι αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και στις διαδικασίες παρακολούθησης για την πιστή τήρησή τους,
- Στην οργανωτική δομή της Εταιρείας μέσω της οποίας οριοθετούνται οι περιοχές ευθύνης των επιχειρηματικών μονάδων – διευθύνσεων, ο έλεγχος των εργασιών τους και οι γραμμές αναφοράς,
- Στη δομή, οργάνωση και στον τρόπο λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου, αναφορικά με τις σχέσεις με την εκτελεστική διοίκηση, την εποπτεία του ΣΕΕ και τη σύνθεσή του,
- Στην εταιρική ευθύνη με την οποία η ανώτατη εκτελεστική διοίκηση της Εταιρείας εγκαθιστά την οργανωτική της δομή για την επίτευξη των εταιρικών στόχων,
- Στο ανθρώπινο δυναμικό, αναφορικά με τις πολιτικές πρόσληψης, αμοιβών, εκπαίδευσης και αξιολόγησης απόδοσης.

Το περιβάλλον ελέγχου αποτελεί το θεμέλιο του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) που εφαρμόζει η Εταιρεία. Επηρεάζει τον τρόπο κατάρτισης επιχειρηματικών στρατηγικών και στόχων, τη δομή των εταιρικών διεργασιών καθώς και τη διαδικασία αναγνώρισης, αξιολόγησης και συνολικής διαχείρισης των επιχειρηματικών κινδύνων. Επηρεάζει επίσης το σχεδιασμό και τη λειτουργία των δικλίδων ασφαλείας, των συστημάτων πληροφόρησης & επικοινωνίας καθώς και των μηχανισμών παρακολούθησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ).

Το περιβάλλον ελέγχου είναι ουσιαστικά το άθροισμα πολλών επιμέρους στοιχείων που καθορίζουν τη συνολική οργάνωση και τρόπο διοίκησης και λειτουργίας της Εταιρείας.

#### Διαχείριση Κινδύνων (Risk Management)

Η αξιολόγηση του ΣΕΕ εστιάζει στις διαδικασίες αναγνώρισης κινδύνων (risk assessment), στις διαδικασίες διαχείρισης και απόκρισης της Εταιρείας σε αυτούς (risk response) και στις διαδικασίες παρακολούθησης της εξέλιξης των κινδύνων (risk monitoring).

Ειδικότερα αξιολογείται ο ρόλος, η λειτουργία και οι αρμοδιότητες της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων όπως και οι πρακτικές που αυτή εφαρμόζει.

Η επάρκεια και αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) της Εταιρείας βασίζεται: α) στη φύση και έκταση των κινδύνων που αντιμετωπίζει, β) στην έκταση και τις κατηγορίες κινδύνων που το Διοικητικό Συμβούλιο κρίνει ως αποδεκτά προς ανάληψη, γ) στην πιθανότητα υλοποίησης των ανωτέρω κινδύνων, δ) στην ικανότητα της Εταιρείας να μειώσει την επίπτωση των κινδύνων που τελικώς υλοποιούνται, και ε) στο κόστος λειτουργίας συγκεκριμένων δικλίδων ασφαλείας, σε σχέση με το όφελος από τη διαχείριση των κινδύνων.

Η αξιολόγηση κινδύνων έχει ως προϋπόθεση τον καθορισμό αντικειμενικών επιχειρηματικών σκοπών από την εκτελεστική διοίκηση της Εταιρείας. Με βάση αυτούς, θα πρέπει να αναγνωρίζονται τα σημαντικά γεγονότα που μπορούν να τους επηρεάσουν, να αξιολογηθούν οι σχετικοί κίνδυνοι και να αποφασιστεί η απόκριση της Εταιρείας σε αυτούς.

### Δικλείδες Ασφαλείας (Control Activities)

Η αξιολόγηση των δικλείδων ασφαλείας του ΣΕΕ εστιάζει σε θέματα σύγκρουσης συμφερόντων, διαχωρισμού καθηκόντων και ασφάλειας των πληροφοριακών συστημάτων της Εταιρείας.

Οι δικλείδες ασφαλείας είναι οι πολιτικές, οι διαδικασίες, οι τεχνικές και οι μηχανισμοί οι οποίοι τίθενται σε λειτουργία προκειμένου να διασφαλιστεί ότι υλοποιούνται οι αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου σχετικά με τη διαχείριση των κινδύνων που απειλούν την επίτευξη των αντικειμενικών σκοπών της Εταιρείας. Αφορούν στο σύνολο της Εταιρείας και εκτελούνται από τα στελέχη όλων των βαθμίδων (Διοικητικό Συμβούλιο, Διοίκηση, λοιπούς εργαζόμενους) και σε όλες τις εταιρικές εργασίες.

Οι δικλείδες ασφαλείας αποτελούνται από πολλές κατηγορίες ενεργειών που ποικίλουν σε κόστος και βαθμό αποτελεσματικότητας, αναλόγως των συνθηκών. Περιλαμβάνουν εγκρίσεις, εξουσιοδοτήσεις, επιβεβαιώσεις, επισκοπήσεις της λειτουργικής απόδοσης, ασφάλεια περιουσιακών στοιχείων. Αποτελούν μέρος των καθημερινών εργασιών των εργαζόμενων και ενσωματώνονται στις εταιρικές πολιτικές και διαδικασίες, οι οποίες θα πρέπει να επισκοπούνται περιοδικά προκειμένου να είναι καταλλήλως επικαιροποιημένες.

Κάθε εφαρμοζόμενη δικλείδα ασφαλείας πρέπει να συνδέεται με την ύπαρξη σχετικού κινδύνου, καθώς σε διαφορετική περίπτωση η λειτουργία της επιβαρύνει την εταιρεία με κόστος (άμεσο ή έμμεσο), χωρίς την πρόσδοση οφέλους ως προς την επίτευξη των επιχειρηματικών σκοπών της. Κατά την επιλογή μεταξύ πιθανών εναλλακτικών δικλείδων ασφαλείας για την κάλυψη κάποιου κινδύνου, λαμβάνεται υπόψη η σχέση κόστους – ωφέλειας.

### Σύστημα Πληροφόρησης & Επικοινωνίας (Information & Communication)

Η αξιολόγηση του ΣΕΕ της Εταιρείας, ως προς την αποτελεσματικότητα της πληροφόρησης και επικοινωνίας, εστιάζει στην αποτελεσματικότητα της διαδικασίας ανάπτυξης και διάδοσης τόσο της χρηματοοικονομικής όσο και της μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Στοιχείο του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) αποτελεί ο τρόπος με τον οποίο η Εταιρεία διασφαλίζει την αναγνώριση, συγκέντρωση και επικοινωνία της πληροφόρησης, σε τέτοιο χρόνο και τρόπο που να επιτρέπουν στα διάφορα στελέχη της να επιτελούν τις αρμοδιότητές τους. Η ροή αυτή μπορεί να είναι προς όλες τις κατευθύνσεις, εντός (από πάνω προς τα κάτω, από κάτω προς τα πάνω, οριζόντια) και εκτός της Εταιρείας προς μετόχους, επενδυτές και εποπτεύουσες αρχές.

### Παρακολούθηση του ΣΕΕ (Monitoring)

Η αξιολόγηση του ΣΕΕ της Εταιρείας έχει επίσης σαν αντικείμενο την αποτελεσματική λειτουργία των μηχανισμών και δομών της Εταιρείας που έχουν επιφορτισθεί με τη διαρκή αξιολόγηση στοιχείων του ΣΕΕ και συγκεκριμένα με την Επιτροπή Ελέγχου, τη Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου και τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης.

Η παρακολούθηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) της Εταιρείας έγκειται στην συνεχή αξιολόγηση της ύπαρξης και της λειτουργίας των συστατικών στοιχείων του πλαισίου εσωτερικού

ελέγχου. Αυτό επιτυγχάνεται μέσω συνδυασμού διαρκών εποπτικών δραστηριοτήτων αλλά και μεμονωμένων αξιολογήσεων. Οι εντοπιζόμενες ανεπάρκειες του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου γνωστοποιούνται στις ανώτερες βαθμίδες της Εταιρείας, ενώ οι πιο σημαντικές εξ αυτών στην ανώτατη Διοίκηση και στο Διοικητικό Συμβούλιο.

Αναφορικά με την Επιτροπή Ελέγχου, η αξιολόγηση εστιάζει στη διαδικασία παρακολούθησης της αποτελεσματικότητας του συνόλου του ΣΕΕ με την οποία η Επιτροπή είναι επιφορτισμένη.

Αναφορικά με τη Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου, η αξιολόγηση εστιάζει στη συμμόρφωση με τα άρθρα 15 και 16 του Ν.4706/2020 και ιδίως:

- Στην ύπαρξη και εφαρμογή εγκεκριμένου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας Κανονισμού Λειτουργίας της Μονάδας εσωτερικού ελέγχου,
- Στην ενσωμάτωση της λειτουργίας της Μονάδας εσωτερικού ελέγχου στο πλαίσιο διακυβέρνησης της Εταιρείας, την οργανωτική της ανεξαρτησία και την επάρκεια στελέχωσης,
- Στην επισκόπηση εργαλείων και τεχνικών που χρησιμοποιούνται από τη Μονάδα εσωτερικού Ελέγχου,
- Στην επισκόπηση συνδυασμού γνώσεων και δεξιοτήτων του απασχολούμενου προσωπικού στη Μονάδα εσωτερικού ελέγχου,
- Στην επισκόπηση, δειγματοληπτικά, των εκθέσεων ελέγχου της Μονάδας εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της ως προς την έγκαιρη υποβολή τους καθώς και την καταλληλότητα και πληρότητα κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 16 του ν. 4706/2020.

Αναφορικά με τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης, η αξιολόγηση εστιάζει στη συμμόρφωση με τις διατάξεις περί εταιρικής διακυβέρνησης του Ν.4706/2020 και ιδίως:

- στην ανεξαρτησία της, τη δυνατότητα πρόσβασης σε όλες τις απαιτούμενες πηγές πληροφόρησης, την έγκαιρη και έγκυρη επικοινωνία των ευρημάτων της και την εκπαίδευση και ενημέρωσή της για την παρακολούθηση της αποτελεσματικής υιοθέτησης και απαρέγκλιτης εφαρμογής των αλλαγών που συντελούνται στο κανονιστικό πλαίσιο,
- στην επάρκεια στελέχωσης με προσωπικό που διαθέτει επαρκείς γνώσεις και εμπειρία, για την διεκπεραίωση των εν λόγω αρμοδιοτήτων,
- στην ύπαρξη εγκεκριμένου από την Επιτροπή Ελέγχου, ετήσιου, σχεδίου δράσης και στην παρακολούθηση εφαρμογής του.

### **Περιοδικότητα Αξιολόγησης του ΣΕΕ**

Η περιοδική αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) διενεργείται ιδίως ως προς την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα της χρηματοοικονομικής και μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σε ατομική και ενοποιημένη βάση, ως προς τη διαχείριση των κινδύνων και ως προς την κανονιστική συμμόρφωση, σύμφωνα με αναγνωρισμένα πρότυπα αξιολόγησης και του εσωτερικού ελέγχου, καθώς και της εφαρμογής των διατάξεων περί εταιρικής διακυβέρνησης του ισχύοντος νομικού

πλαisiού. Η αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου πραγματοποιείται από ανεξάρτητο πρόσωπο που διαθέτει αποδεδειγμένη σχετική επαγγελματική εμπειρία, σύμφωνα με τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές (ενδεικτικά τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα, το Πλαίσιο των Διεθνών Επαγγελματικών Προτύπων για τον Εσωτερικό Έλεγχο και του Πλαίσιο Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Επιτροπής COSO).

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας είναι υπεύθυνο για την επαρκή και αποτελεσματική λειτουργία του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου όπως αυτή ορίζεται στα άρθρα 1 έως 24 του Ν.4706/2020. Στα πλαίσια αυτής της ευθύνης το Διοικητικό Συμβούλιο ορίζει την περιοδική αξιολόγηση του ΣΕΕ κάθε τρία (3) χρόνια με πρώτη περίοδο αναφοράς την περίοδο 17/7/2021 έως 31/12/2022 και ημερομηνία αξιολόγησης εντός του 2023.

Σε κάθε περίπτωση, η αξιολόγηση του ΣΕΕ αποτελεί μέρος της συνολικής αξιολόγησης του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 1 του ν. 4706/2020. Το Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας αξιολογήθηκε εντός του 2023 με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2022.

Ο παρακάτω πίνακας συνοψίζει τις ημερομηνίες της πρώτης αξιολόγησης του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου:

| Σύστημα                 | Ημερομηνία Αξιολόγησης | Ημερομηνία Αναφοράς |
|-------------------------|------------------------|---------------------|
| Εταιρικής Διακυβέρνησης | Εντός του έτους 2024   | 31/12/2023          |
| Εσωτερικού Ελέγχου      | Εντός του έτους 2023   | 31/12/2022          |

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας υποχρεούται να συνεργαστεί με την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς σε περίπτωση που η τελευταία απαιτήσει την κατά περίπτωση διενέργεια αξιολόγησης του ΣΕΕ της Εταιρείας.

#### **Διαδικασία Ανάθεσης της Αξιολόγησης του ΣΕΕ**

Η διαδικασία πρότασης, επιλογής, έγκρισης και τελικώς ανάθεσης της αξιολόγησης του ΣΕΕ εκκινεί με την εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο να συγκεντρώσει τρεις (3) γραπτές και υπογεγραμμένες προσφορές από αντικειμενικούς, ανεξάρτητους, αποδεδειγμένα πιστοποιημένους και επαρκώς έμπειρους αξιολογητές. Οι Αξιολογητές είναι νομικά ή φυσικά πρόσωπα ή ένωση προσώπων.

Στη συνέχεια, ο Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας με τη συνδρομή του Οικονομικού Διευθυντή της Εταιρείας, συγκεντρώνει τρεις (3) γραπτές και υπογεγραμμένες προσφορές από αξιολογητές που πληρούν τα παρακάτω συγκεκριμένα κανονιστικά κριτήρια όπως αυτά σαφώς ορίζονται στο άρθρο 9 του Ν.4706/2020 και στην απόφαση 1/891/30.9.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς :

- Ανεξαρτησία (άρθρο 9 του Ν.4706/2020). Ως ενδείξεις ανεξαρτησίας αναφέρονται ενδεικτικά:

- ✓ Η μη κατοχή άμεσα ή έμμεσα ποσοστού δικαιωμάτων ψήφου μεγαλύτερο του μηδέν κόμμα πέντε τοις εκατό (0,5%) του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας
- ✓ απαλλαγή από οικονομικές, επιχειρηματικές, οικογενειακές ή άλλου είδους σχέσεις εξάρτησης με την Εταιρεία, το Διοικητικό της Συμβούλιο ή τα ανώτατα διευθυντικά της στελέχη, οι οποίες μπορούν να επηρεάσουν τις αποφάσεις τους.

Αντικειμενικότητα (απόφαση 1/891/30.9.2020). Αμερόληπτη στάση και νοοτροπία. Στο πλαίσιο της διασφάλισης της ανεξαρτησίας και αντικειμενικότητας, η αξιολόγηση του ΣΕΕ δεν δύναται να πραγματοποιείται από τον ίδιο Αξιολογητή για 3η συνεχόμενη αξιολόγηση.

- Πιστοποίηση και επάρκεια γνώσεων και πόρων (απόφαση 1/891/30.9.2020). Ο επικεφαλής της ομάδας έργου της αξιολόγησης του ΣΕΕ και σε κάθε περίπτωση ο υπογράφων την αξιολόγηση, πρέπει να διαθέτουν τις κατάλληλες επαγγελματικές πιστοποιήσεις (ανάλογα με τα επαγγελματικά πρότυπα που επικαλείται) καθώς και αποδεδειγμένη σχετική εμπειρία (όπως για παράδειγμα σε έργα αξιολόγησης ΣΕΕ και δομών εταιρικής διακυβέρνησης). Επίσης, ο Αξιολογητής λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα ώστε κατά τη διενέργεια του έργου τα πρόσωπα τα οποία συμμετέχουν διαθέτουν κατάλληλες γνώσεις και πείρα ως προς τα καθήκοντα που τους ανατίθενται και ότι χρησιμοποιεί κατάλληλα συστήματα διασφάλισης ποιότητας, επαρκείς ανθρώπινους και υλικούς πόρους και διαδικασίες, προκειμένου να εξασφαλίζει τη συνέχεια, την κανονικότητα και την ποιότητα της εκτέλεσης των εργασιών.

Το επόμενο βήμα της διαδικασίας ανάθεσης είναι η εισήγηση του Διευθύντος Συμβούλου της Εταιρείας στην Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας ως προς τον κατάλληλο αξιολογητή με βάση τα κανονιστικά κριτήρια που προαναφέρθηκαν αλλά και κριτήρια τεχνικά και οικονομικά.

Η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας ελέγχει την εισήγηση του Διευθύνοντος Συμβούλου και εισηγείται με τη σειρά της στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας το οποίο είναι και τελικώς υπεύθυνο για την επιλογή αξιολογητή και ανάθεση του έργου αξιολόγησης του ΣΕΕ.

Ο επιλεγμένος αξιολογητής στη συνέχεια εκκινεί το έργο και καταλήγει με την έκθεση αξιολόγησης που περιγράφεται παρακάτω.

#### **Έκθεση Αξιολόγησης του ΣΕΕ και Αποδέκτες**

Η Αξιολόγηση του ΣΕΕ καταλήγει με μία συνοπτική αλλά και μία αναλυτική έκθεση που καλύπτει το σύνολο των ευρημάτων και των ενδεχόμενων κινδύνων σχετικά με τα αντικείμενα της αξιολόγησης. Οι δύο εκθέσεις αναφέρουν απαραίτητα τον χρόνο σύνταξής τους, την ημερομηνία αναφοράς της αξιολόγησης και την περίοδο που καλύπτουν.

Οι αποδέκτες της συνοπτικής και αναλυτικής έκθεσης είναι το Διοικητικό Συμβούλιο και η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας.

Η Εταιρεία υποβάλλει αμελλητί στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, και πάντως εντός τριών (3) μηνών από την ημερομηνία αναφοράς της Έκθεσης αξιολόγησης, τη σύνοψη της Έκθεσης και, εφόσον απαιτηθεί,

το σύνολο αυτής.

Η ετήσια Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης περιλαμβάνει σχετική αναφορά για τα αποτελέσματα της Έκθεσης Αξιολόγησης.

### **Σημαντικές Θυγατρικές Εταιρείες που περιλαμβάνονται στην Αξιολόγηση του ΣΕΕ**

Σύμφωνα με το άρθρο 2 του Ν.4706/2020, ως σημαντική θυγατρική της Εταιρείας ορίζεται εκείνη η οποία επηρεάζει ή μπορεί να επηρεάσει ουσιωδώς τη χρηματοοικονομική θέση ή τις επιδόσεις ή την επιχειρηματική δραστηριότητα ή τα εν γένει οικονομικά συμφέροντα της Εταιρείας. Επίσης, σύμφωνα με την απόφαση 1/891/30.9.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η αξιολόγηση του ΣΕΕ περιλαμβάνει ως προς το αντικείμενο και την περιοδικότητα τις σημαντικές θυγατρικές της Εταιρείας.

Η Εταιρεία ορίζει ως σημαντικές θυγατρικές εκείνες τις θυγατρικές που πληρούν σωρευτικά τα παρακάτω κριτήρια:

- Η συνεισφορά τους στον συνολικό κύκλο εργασιών είναι τουλάχιστον 25% και
- Η συνεισφορά τους στο συνολικό ενεργητικό είναι τουλάχιστον 25%

Τα κριτήρια αυτά επαναξιολογούνται κάθε τρία χρόνια.

Στο πλαίσιο της πρώτης αξιολόγησης του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, δεν ορίζονται ως σημαντικές, θυγατρικές της Εταιρείας.

### **Πρώτη Αξιολόγηση του ΣΕΕ**

Η πρώτη αξιολόγηση του ΣΕΕ ανατέθηκε στην εταιρεία Grant Thornton με την από 15/9/2022 προσφορά της.

**Σκοπός** της εργασίας της "Grant Thornton A.E." με Α.Φ.Μ. 094399329 είναι η απόκτηση διασφάλισης εκ μέρους της Εταιρείας σας σχετικά με την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του ΣΕΕ της Εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. ι της παρ. 3 και της παρ. 4 του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020, την Απόφαση 1/891/30.09.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς καθώς και την Απόφαση 2/917/17.06.2021 τροποποιητική της Απόφ. 1/891.

**Το συνολικό έργο καθοδηγήθηκε από την κα Αθηνά Μουστάκη**, Partner με ΑΜ ΟΕΛ 28871, η οποία συμμετείχε σε όλα τα στάδιά του και ήταν αρμόδια για την τελική έγκριση και υπογραφή των παραδοτέων.

Η κα. Μουστάκη είναι Partner της Grant Thornton στην Ελλάδα, στην οποία εργάζεται πάνω από 20 χρόνια. Σήμερα είναι επικεφαλής του τμήματος Environmental, Social, Governance, Risk & Compliance Services (ESGRC). Η κα Μουστάκη διαθέτει πολυετή εμπειρία στην παροχή ελεγκτικών και συμβουλευτικών υπηρεσιών σε ποικίλους φορείς στον ιδιωτικό, δημόσιο καθώς και στον χρηματοπιστωτικό τομέα. Ειδικότερα για τον χρηματοπιστωτικό τομέα, σχετίζεται με έλεγχο οικονομικών καταστάσεων, due diligence, εταιρική διακυβέρνηση, αξιολόγηση συστημάτων εσωτερικού ελέγχου, επισκοπήσεις κανονιστικής συμμόρφωσης, υπηρεσίες εσωτερικού ελέγχου, συμβουλευτικές υπηρεσίες για την ανάπτυξη επιχειρήσεων και την διαχείριση κινδύνων. Έχει

απασχοληθεί σε πληθώρα έργων, ως Engagement Partner, σχετικά με την εταιρική διακυβέρνηση, τη διαχείριση κινδύνων και την κανονιστική συμμόρφωση στις παρακάτω εταιρείες: NBG, Συστημική Τράπεζα (Εμπιστευτικό), Piraeus, Attica Bank, Investment Bank of Greece, Emporiki Bank, Marfin Egnatia Bank, HSBC Greece, ETEAN, Thea Artemis, B2Kapital, ΤΜΕΔΕ, Attica Bank Properties, PRODEA, PREMIA, ALUMIL, ΛΑΖΑΡΙΔΗΣ, Π. Πετρόπουλος, ΛΑΜΨΑ, ΣΑΡΑΝΤΗΣ κλπ Η κα. Μουστάκη ηγήθηκε των ομάδων στα έργα Monitoring Trustee σε δύο από τις τέσσερις συστημικές τράπεζες στην Ελλάδα (Eurobank Ergasias και Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος) για λογαριασμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής από το 2013 – 2021. Η κα Μουστάκη είναι Πιστοποιημένη Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια με ΑΜ ΟΕΛ 28871. Κατέχει την επαγγελματική πιστοποίηση CPA (Institute of Certified Public Accountants of Greece). Είναι μέλος του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος και του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (ΣΟΕΛ). Επιπλέον κατέχει διαπίστευση EMCC (European Mentoring and Coaching Council accreditation). Η κα. Μουστάκη είναι μέλος του Μητρώου Εσωτερικών Ελεγκτών του Υπουργείου Οικονομικών.

Όσον αφορά την **ανεξαρτησία** η Grant Thornton βεβαιώνει ότι ως εταιρεία ή/και ως άτομα που εργάζονται στην εταιρεία δεν έχουν οποιασδήποτε μορφής σχέσεις, ούτε έχουν εισέλθει σε οποιασδήποτε μορφής συναλλαγές, ούτε έχουν οποιοδήποτε οικονομικό συμφέρον σε σχέση με την Εταιρεία, που να της απαγορεύουν να παράσχει τις συγκεκριμένες Υπηρεσίες, όπως επιβάλλεται από τις πρακτικές δεοντολογίας της Grant Thornton, καθώς και τον Κώδικα Επαγγελματικής Δεοντολογίας της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών. Στην περίπτωση που διαπιστωθούν συνθήκες όπου απειλείται η ανεξαρτησία η Grant Thornton δεσμεύεται ότι θα λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα για τον περιορισμό σε ανεκτό βαθμό ή την εξάλειψη του κινδύνου υπονόμησης της ανεξαρτησίας της. Επιπλέον, έχει το δικαίωμα να καταγγείλει με άμεση ισχύ τη σχετική Σύμβαση που υπέγραψε με την Εταιρεία, στο σύνολό της ή εν μέρει, εάν εύλογα διαπιστώσει ότι δεν μπορεί πλέον να παρέχει τις Υπηρεσίες σύμφωνα με τον εφαρμοστέο νόμο ή τις επαγγελματικές μας υποχρεώσεις.

Η **μεθοδολογική προσέγγιση** περιλάμβανε τέσσερα (4) στάδια:

- Διερεύνηση και αξιολόγηση υφιστάμενης κατάστασης
- Προσδιορισμός αδυναμιών και κατάρτιση ειδικής αναφοράς αδυναμιών (gap analysis report)
- Επικοινωνία και επανεξέταση ευρημάτων με αρμόδιες μονάδες της Εταιρείας
- Σύνταξη Έκθεσης Αξιολόγησης του ΣΕΕ

**Το συμπέρασμα της Έκθεσης Αξιολόγησης της Επάρκειας και Αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ ήταν χωρίς επιφύλαξη** δεδομένου ότι δεν εντοπίστηκαν ουσιώδεις αδυναμίες και η σχετική Αναλυτική Έκθεση με ημερομηνία 8/3/2023 υποβλήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο και την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας ενώ, η σύνοψή της θα υποβληθεί στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, σύμφωνα με τις προθεσμίες του ν.4706/2020 και της απόφασης 1/891/30.9.2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

## **15.16 Αξιολόγηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης βάσει του άρθρου 4 του ν.4706/2020**

### **Πρώτη Αξιολόγηση του ΣΕΔ**

Η αξιολόγηση του ΣΕΔ διενεργείται εσωτερικά από την Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας με τη συνδρομή όποιων άλλων Διευθύνσεων απαιτούνται και με την εποπτεία της Επιτροπής Ελέγχου

Σύμφωνα με την Πολιτική και Διαδικασία περιοδικής αξιολόγησης της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης που έχει θεσπίσει και εφαρμόζει η Εταιρεία και εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο (ΔΣ) την 9/5/2023, διενεργήθηκε αξιολόγηση της συμμόρφωσης της Εταιρείας με τις ισχύουσες θεσμικές και εποπτικές απαιτήσεις εταιρικής διακυβέρνησης (νόμος υπ' αριθμ. 4706/2020 και Απόφαση 1/891/30.09.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΚ), ώστε να αντιμετωπιστούν επιπτώσεις από τυχόν αδυναμίες συμμόρφωσης της με αυτές.

Σύμφωνα με το ν. 4706/2020 (άρθρο 4 παρ. 1) «Το Διοικητικό Συμβούλιο ορίζει και επιβλέπει την υλοποίηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης των διατάξεων των άρθρων 1 έως 24, παρακολουθεί και αξιολογεί περιοδικά ανά τρία (3) τουλάχιστον οικονομικά έτη την εφαρμογή και την αποτελεσματικότητά του, προβαίνοντας στις δέουσες ενέργειες για την αντιμετώπιση ελλείψεων». Στο παραπάνω πλαίσιο, ο προσδιορισμός του εύρους της αξιολόγησης του ΣΕΔ πραγματοποιείται από το ΔΣ το οποίο υποστηρίζεται από την Οικονομική Διεύθυνση Προγραμματισμού, Ελέγχου και Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας.

#### Εύρος Ελέγχου & Μεθοδολογία

Αντικείμενο της συγκεκριμένης εργασίας αποτέλεσε η αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΣΕΔ) της Εταιρείας, σύμφωνα με όσα προβλέπονται από:

- i. Την Πολιτική και Διαδικασία περιοδικής αξιολόγησης της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ,
- ii. Τον Νόμο υπ' αριθμ. 4706/2020,
- iii. Την Απόφαση 1/891/30.09.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (ΕΚ),
- iv. Τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης.

και με βάση την Έκθεση και τα αποτελέσματα της Αξιολόγησης της Επάρκειας και Αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της εταιρείας Grant Thornton που ολοκληρώθηκε τον Μάρτιο του 2023 και τις εκθέσεις και ετήσιες αναφορές της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου για τα έτη 2021 & 2022. Η περίοδος αξιολόγησης αφορά το διάστημα από 17/7/2021 έως 31/12/2022, με ημερομηνία αναφοράς την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022.

Συγκεκριμένα, αξιολογήθηκαν οι παρακάτω περιοχές:

1. Αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ),

2. Τήρηση εγκεκριμένων και επικαιροποιημένων διαδικασιών σύγκρουσης συμφερόντων και τη διασφάλιση ότι τυχόν περιπτώσεις σύγκρουσης συμφερόντων έχουν εντοπιστεί, ερευνηθεί και διαχειριστεί εντός εύλογης προθεσμίας,
3. Επάρκεια και αποτελεσματικότητα των μηχανισμών επικοινωνίας με τους μετόχους,
4. Τήρηση εγκεκριμένης και επικαιροποιημένης πολιτικής αποδοχών σύμφωνα με τις απαιτήσεις του θεσμικού και εποπτικού πλαισίου καθώς και την εφαρμογή της στις αποδοχές (τακτικές και έκτακτες) των προσώπων που αφορά η πολιτική,
5. Τήρηση εγκεκριμένης και επικαιροποιημένης πολιτικής καταλληλότητας και εφαρμογή των κριτηρίων αξιολόγησης καταλληλότητας,
6. Σύνθεση, οργάνωση και λειτουργία του ΔΣ,
7. Οργάνωση και λειτουργία των Επιτροπών του ΔΣ,
8. Τήρηση επικαιροποιημένου και αρμοδίως εγκεκριμένου κανονισμού λειτουργίας της Εταιρείας σε συμμόρφωση με το ελάχιστο περιεχόμενο που ορίζει το θεσμικό και εποπτικό πλαίσιο και των σημαντικών θυγατρικών της,
9. Τήρηση των προβλέψεων του Άρθρου 22 του Ν. 4706/2020 στις περιπτώσεις αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών ή έκδοσης ομολογιακού δανείου με δημόσια προσφορά και δημοσίευση ενημερωτικού δελτίου,
10. Τήρηση των προβλέψεων στις περιπτώσεις διάθεσης, με μία ή περισσότερες συναλλαγές περιουσιακών στοιχείων, που εμπίπτουν στις ρυθμίσεις του Άρθρου 23 του νόμου 4706/2020,
11. Υιοθέτηση και εφαρμογή κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης καταρτισμένου από φορέα εγνωσμένου κύρους.

Ο Έλεγχος διενεργήθηκε με βάση τα Διεθνή Πρότυπα για την Επαγγελματική Εφαρμογή του Εσωτερικού Ελέγχου (International Standards for the Professional Practice of Internal Auditing), όπως αυτά έχουν διατυπωθεί από το Ινστιτούτο Εσωτερικών Ελεγκτών (Institute of Internal Auditors). Τα Πρότυπα αυτά απαιτούν να σχεδιάζουμε και να εκτελούμε τον έλεγχο προκειμένου να διαμορφώσουμε εύλογη, αλλά όχι απόλυτη, άποψη σχετικά με το κατά πόσο το σύστημα εσωτερικού ελέγχου της ελεγχόμενης περιοχής είναι επαρκές, αποτελεσματικό ή και αποδοτικό, καθόλα τα σημαντικά μέρη του.

#### Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία, καθώς και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, σχετικά με την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του ΣΕΔ της Εταιρείας, με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2022, δεν έχει υποπέσει στην αντίληψή του Εσωτερικού Ελέγχου οτιδήποτε θα μπορούσε να θεωρηθεί ως ουσιώδης αδυναμία του ΣΕΔ της Εταιρείας σύμφωνα με το Κανονιστικό Πλαίσιο.

Εντός της παρούσας αναλυτικής έκθεσης, έχουν καταγραφεί και περιλαμβάνονται περαιτέρω ευρήματα, που δεν συνιστούν ουσιώδεις αδυναμίες, όπως προβλέπεται από το Κανονιστικό Πλαίσιο, συνοδευόμενα από σχετικές αναλύσεις, κινδύνους και τις συνέπειες που απορρέουν από αυτά καθώς και την απόκριση

της Διοίκησης της Εταιρείας σε αυτά, συμπεριλαμβανομένων και των σχετικών σχεδίων δράσης με σαφή χρονοδιαγράμματα όπου κρίθηκε απαραίτητο.

Η σχετική Αναλυτική Έκθεση με ημερομηνία 30/8/2023 υποβλήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο και την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας.

## **16. Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ της χρήσης 2023 (1/1-31/12/2023)**

### **Προς την τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων του έτους 2024**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου αφορά στη χρονική περίοδο των μηνών της κλειόμενης περιόδου (1/1-31/12/2023). Η έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις διατάξεις του ν.4449/2017 όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 75 του ν.4706/2020 και σκοπό έχει να σας ενημερώσει για τα πεπραγμένα της Επιτροπής Ελέγχου με βάση τις προβλεπόμενες αρμοδιότητές της.

Αναλυτικότερα:

Κατά τη διάρκεια της περιόδου 1/1-31/12/2023, η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε επτά (7) φορές με συμμετοχή σε όλες τις συνεδριάσεις της Επικεφαλής της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου. Ανάλογα με τα θέματα των συνεδριάσεων, κλήθηκαν να συμμετάσχουν, όπου κρίθηκε απαραίτητο, οι επικεφαλής των μονάδων που έχουν την ευθύνη για τη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση, τη Διαχείριση Κινδύνων, την Κανονιστική Συμμόρφωση, τη Βιώσιμη Ανάπτυξη καθώς και οι ορκωτοί ελεγκτές λογιστές.

Το σχετικό πληροφοριακό υλικό (ενδεικτικά, αναφορές του εσωτερικού ελέγχου, της κανονιστικής συμμόρφωσης και της διαχείρισης κινδύνων, καταστάσεις επενδύσεων, εκθέσεις και παρουσιάσεις ορκωτών ελεγκτών, χρηματοοικονομική και μη χρηματοοικονομική πληροφόρηση κ.λπ.) διανεμήθηκε εγκαίρως στα μέλη της Επιτροπής για μελέτη ώστε να δύνανται να εκφέρουν τεκμηριωμένες απόψεις. Για τις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου τηρήθηκαν πρακτικά στα οποία καταγράφηκαν τα θέματα που συζητήθηκαν και εγκρίθηκαν από τα παρόντα Μέλη και κοινοποιήθηκαν στο ΔΣ.

Η Επιτροπή Ελέγχου είναι τριμελής και αποτελείται από δύο ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του ΔΣ και ένα μέλος, τρίτο, εκλεγμένο από την ΓΣ των μετόχων. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής είναι ανεξάρτητος. Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου στο σύνολό τους, διαθέτουν αποδεδειγμένα επαρκή γνώση στον τομέα που δραστηριοποιείται η εταιρεία ενώ, ο Πρόεδρος διαθέτει επαρκή γνώση και εμπειρία στην ελεγκτική και λογιστική.

Εξωτερική αξιολόγηση της Επιτροπής Ελέγχου πραγματοποιήθηκε από την εταιρεία Grant Thornton κατά τη διενέργεια της αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου βάσει του άρθρου 14 ν.4706/2020. Το συμπέρασμα της Έκθεσης Αξιολόγησης της Επάρκειας και Αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου ήταν χωρίς επιφύλαξη.

Κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων της η Επιτροπή Ελέγχου είχε απρόσκοπτη και πλήρη πρόσβαση σε όλες τις απαραίτητες πληροφορίες και τις διατέθηκαν οι αναγκαίοι πόροι και υποδομές για την αποτελεσματική λειτουργία της.

Για τα αποτελέσματα όλων των ενεργειών της η Επιτροπή Ελέγχου ενημέρωσε εγγράφως το Διοικητικό Συμβούλιο με τις διαπιστώσεις της.

Επιπρόσθετα, κατά τη περίοδο 1/1-31/12/2023:

**1.** Όσον αφορά την εποπτεία του τακτικού ελέγχου, η Επιτροπή Ελέγχου:

- Πρότεινε στο Διοικητικό Συμβούλιο τον επαναδιορισμό της ελεγκτικής εταιρείας ΕΥ για τον υποχρεωτικό έλεγχο της Εταιρίας και των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων για τη χρήση 2023 καθώς και για την έγκριση της αμοιβής και των όρων πρόσληψης του τακτικού ελεγκτή βάσει του άρθρου 44 του ν.4449/2018, όπως ισχύει.
- Συναντήθηκε μία (1) φορά με τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, πριν τη δημοσίευση των εξαμηνιαίων οικονομικών της καταστάσεων.
- Συναντήθηκε μία (1) φορά με τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, πριν τη δημοσίευση των ετήσιων οικονομικών της καταστάσεων.
- Συναντήθηκε μία (1) φορά με τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για σκοπούς για σκοπούς ενημέρωσης επί του χρονοδιαγράμματος και των προγραμματισμένων ελεγκτικών διαδικασιών τέλους χρήσης 2023.
- Εξέτασε το πρόγραμμα ελέγχου και την ελεγκτική προσέγγιση του υποχρεωτικού ελέγχου της ΕΥ για τη χρήση 2023.
- Με την ολοκλήρωση του ετήσιου υποχρεωτικού ελέγχου και της εξαμηνιαίας επισκόπησης, έλαβε από τον τακτικό ελεγκτή τη συμπληρωματική έκθεση βάσει του άρθρου 11 του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014 με τα αποτελέσματα του υποχρεωτικού ελέγχου και την επιβεβαίωση της ανεξαρτησίας του και ενημέρωσε το ΔΣ σχετικά με τα ανωτέρω.
- Εξέτασε και παρακολούθησε την ανεξαρτησία του τακτικού ελεγκτή και την αντικειμενικότητα και την αποτελεσματικότητα της ελεγκτικής διαδικασίας, λαμβάνοντας υπόψη τις σχετικές επαγγελματικές και κανονιστικές απαιτήσεις στην Ελλάδα.
- Παρακολούθησε τις παρασχεθείσες υπηρεσίες των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών στο πλαίσιο του υποχρεωτικού ελέγχου και αξιολόγησε την απόδοσή τους, λαμβάνοντας υπόψη οποιαδήποτε πορίσματα και συμπεράσματα της ΕΛΤΕ.
- Επισκόπησε και παρακολούθησε την εφαρμογή της διαδικασίας «Έγκριση λήψης μη ελεγκτικών υπηρεσιών από την ελεγκτική εταιρεία που διενεργεί τον υποχρεωτικό έλεγχο των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων των εταιρειών του Ομίλου», εγκρίνοντας τη λήψη μη ελεγκτικών υπηρεσιών, προκειμένου να διασφαλίσει την ανεξαρτησία των Ορκωτών Ελεγκτών. Για τον Όμιλο, το ποσοστό των λοιπών αμοιβών (Μη ελεγκτικών υπηρεσιών) σε σχέση με τις ελεγκτικές υπηρεσίες ανήλθε στο 2% και για την Εταιρεία στο 2%.

**2.** Όσον αφορά τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και το σύστημα εσωτερικού ελέγχου, κανονιστικής συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων, η Επιτροπή Ελέγχου:

- Εξέτασε, πριν την έγκρισή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο, τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις (εταιρικές και ενοποιημένες) της TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ καθώς και τις καταστάσεις επενδύσεων και λαμβάνοντας υπόψη το περιεχόμενο της συμπληρωματικής έκθεσης του Ορκωτού Ελεγκτή, αξιολόγησε θετικά την πληρότητα και τη συνέπεια αυτών και ενημέρωσε το Διοικητικό Συμβούλιο.
  - Ενημερώθηκε εκτενώς από τα αρμόδια όργανα της Διοίκησης και τους ορκωτούς ελεγκτές για τα σημαντικά θέματα ελέγχου, τις σημαντικές κρίσεις, παραδοχές και εκτιμήσεις κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
  - Αξιολόγησε την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, λαμβάνοντας υπόψη και το περιεχόμενο των εκθέσεων ελέγχου της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου.
  - Αξιολόγησε την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του Συστήματος Διαχείρισης Κινδύνων. Ειδικά ως προς τη διαχείριση των κυριότερων κινδύνων του Ομίλου της TRADE ESTATES, η Επιτροπή Ελέγχου αξιολόγησε τις μεθόδους που χρησιμοποιήθηκαν για τον εντοπισμό και την παρακολούθηση των κινδύνων, την αντιμετώπιση των κυριότερων από αυτούς μέσω του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου καθώς και τη γνωστοποίησή τους στις δημοσιοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες με ορθό τρόπο.
  - Αξιολόγησε την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του Συστήματος Κανονιστικής Συμμόρφωσης.
  - Ενέκρινε τη διαδικασία επιλογής του Εξωτερικού Ελεγκτή για τη χρήση 2024 και τη διαμόρφωση του σχετικού RFP.
  - Επέλεξε τις εταιρείες στις οποίες θα σποσταλεί το RFP και συμμετείχε σε όλα τα βήματα της διαδικασίας επιλογής μέχρι τη διαμόρφωση της πρότασης διορισμού προς το ΔΣ.
  - Επέλεξε τις εταιρείες του short list της επιλογής Εξωτερικού Ελεγκτή για τη χρήση 2024.
  - Παρακολούθησε όλη την πρόοδο του έργου επιλογής του Εξωτερικού Ελεγκτή για τη χρήση 2024 και ενημέρωνε τακτικά το Διοικητικό Συμβούλιο.
  - Αξιολόγησε την αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης παρακολουθώντας την εργασία που είχε ανατεθεί στον Επικεφαλής της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου και παρουσίασε τα αποτελέσματα στο ΔΣ.
- 3.** Όσον αφορά την εποπτεία της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου, η Επιτροπή Ελέγχου:
- Ενέκρινε το ετήσιο πρόγραμμα ελέγχων της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου, αξιολογώντας τη διαδικασία διαμόρφωσής του. Επιβεβαίωσε ότι το ετήσιο πρόγραμμα ελέγχων 2023 καταρτίστηκε με βάση τους κύριους κινδύνους (κίνδυνοι που σχετίζονται με μακροοικονομικές συνθήκες και συνθήκες αγοράς ακινήτων, κίνδυνοι που σχετίζονται με τη

δραστηριότητα του Ομίλου TRADE ESTATES, κίνδυνοι που σχετίζονται με τη χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων του Ομίλου TRADE ESTATES, κίνδυνοι που σχετίζονται με τη φορολογία, το νομικό και κανονιστικό καθεστώς) που αντιμετωπίζουν οι εταιρείες του Ομίλου TRADE ESTATES και συστηματική εφαρμογή της μεθοδολογίας COSO ERM που έχει υιοθετηθεί.

- Παρακολούθησε την υλοποίηση του ετήσιου πλάνου ελέγχου και αξιολόγησε την αποτελεσματικότητα της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου, μέσω των τριμηνιαίων αναφορών της Επικεφαλής της Διεύθυνσης και του ετήσιου απολογισμού.
- Παρακολούθησε την πρόοδο και την αποτελεσματικότητα του ελεγκτικού έργου, αξιολογώντας, μέσω των τριμηνιαίων αναφορών, τα ευρήματα που εντοπίστηκαν, τις διορθωτικές ενέργειες που συμφωνήθηκαν για την αντιμετώπιση των ευρημάτων καθώς και την πορεία υλοποίησης αυτών.
- Αξιολόγησε θέματα που εντοπίστηκαν από τους ελέγχους της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου και προέβη σε συγκεκριμένες προτάσεις για περαιτέρω ενέργειες ως προς την εισαγωγή νέων διαδικασιών και ελέγχων για την οριστική εξάλειψη των αδυναμιών που εντοπίστηκαν, όπου έκρινε απαραίτητο.
- Επιβεβαίωσε ότι η ισχύουσα έκδοση του Κανονισμού Λειτουργίας της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου, βρίσκεται αναρτημένη στην ιστοσελίδα (<https://www.trade-estates.com>).
- Έλαβε διαβεβαίωση για την επάρκεια πόρων της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου και ενημερώθηκε για το εκπαιδευτικό πλάνο του Επικεφαλής της Διεύθυνσης.

#### 4. Όσον αφορά τη βιώσιμη ανάπτυξη

Η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώθηκε για την Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης και τις δράσεις του Ομίλου σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης καθώς και για τους στόχους που έχουν τεθεί και αναλύονται στην Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης.

Η εταιρεία, αναγνωρίζοντας πως οι αρχές της Βιώσιμης Ανάπτυξης αποτελούν στοιχείο της υπεύθυνης πορείας και συνεχούς ανάπτυξης της, έχει αναπτύξει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης που είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με τις αξίες της και την αποστολή της.

Πιο συγκεκριμένα, η **Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης**, προβλέπει τα ακόλουθα:

Στον Όμιλο TRADE ESTATES λειτουργούμε υπεύθυνα, εξελισσόμαστε διαρκώς και πορευόμαστε σε όλες τις χώρες δραστηριοποίησής μας με προσήλωση στις Αξίες μας και γνώμονα τον σεβασμό στους εργαζομένους μας και στο σύνολο των ενδιαφερόμενων μερών μας, τη στήριξη της κοινωνίας και την προστασία του περιβάλλοντος, στοχεύοντας στη βιώσιμη ανάπτυξη σε επίπεδο οικονομικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό.

#### **Οι Αξίες μας**

Ακεραιότητα, Αλληλοσεβασμός, Αποτελεσματικότητα

## Η Αποστολή μας

Να δημιουργούμε επιπλέον αξία για τους πελάτες μας, τους ανθρώπους μας, τους μετόχους μας και την κοινωνία, παρέχοντας προϊόντα και υπηρεσίες για καλύτερη ζωή.

### Για τους Ανθρώπους μας

- Φροντίζουμε για τη δημιουργία και τη διαφύλαξη των θέσεων εργασίας με την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων μας σε Ελλάδα και εξωτερικό.
- Σεβόμαστε, προσπίζουμε και προάγουμε τα διεθνώς αναγνωρισμένα ανθρώπινα δικαιώματα μέσω των πολιτικών που υιοθετούμε και των πρωτοβουλιών που αναλαμβάνουμε.
- Προσφέρουμε ένα εργασιακό περιβάλλον αξιοκρατίας και ίσων ευκαιριών, με πολιτικές δίκαιης πρόσληψης, ανταμοιβής και επαγγελματικής εξέλιξης, στο σύνολο του ανθρώπινου δυναμικού μας, χωρίς καμία διάκριση.
- Επενδύουμε στη διαρκή εκπαίδευση και ανάπτυξη του ανθρώπινου δυναμικού μας, καθώς και στη συστηματική και αξιοκρατική αξιολόγησή του.
- Εφαρμόζουμε Πολιτική Υγιεινής και Ασφάλειας για όλες τις εταιρείες του Ομίλου σε όλες τις χώρες δραστηριοποίησής του, παρέχοντας ένα υγιές και ασφαλές εργασιακό περιβάλλον.
- Προσφέρουμε παροχές υγείας στους εργαζομένους μας και εξατομικευμένη υποστήριξη σε περιπτώσεις σοβαρών θεμάτων υγείας και πληγέντων από φυσικές καταστροφές.
- Ενθαρρύνουμε και προωθούμε τον εθελοντισμό των εργαζομένων μας.

### Για την Κοινωνία

- Ενημερωνόμαστε διαρκώς για τις ανάγκες των πολιτών και των κοινωνιών στις οποίες δραστηριοποιούμαστε μέσω θεσμοθετημένων καναλιών επικοινωνίας και διαβούλευσης.
- Αξιολογούμε και ιεραρχούμε τις ανάγκες και στη συνέχεια σχεδιάζουμε και υλοποιούμε προγράμματα και δράσεις με κριτήριο την κάλυψη πραγματικών και σημαντικών αναγκών της εκάστοτε τοπικής κοινωνίας, τον αριθμό των επωφελούμενων καθώς και τη φύση των δραστηριοτήτων μας.
- Εφαρμόζουμε κοινωνικές δράσεις οι οποίες είναι ευθυγραμμισμένες με τη στρατηγική κοινωνικής υπευθυνότητας του Ομίλου μας (στήριξη ευπαθών κοινωνικών ομάδων και κυρίως των παιδιών).
- Ανταποκρινόμαστε σε έκτακτες ανάγκες (π.χ. πανδημία, φυσικές καταστροφές), πέραν του καθιερωμένου προγραμματισμού του πλάνου κοινωνικής υπευθυνότητας.

### Για την Αγορά

#### Οικονομική Ανάπτυξη

- Στοχεύουμε στην επίτευξη θετικών οικονομικών αποτελεσμάτων, στη συνέχιση αυστηρά επιλεγμένων επενδύσεων και στην αξιοποίηση νέων επενδυτικών ευκαιριών.

- Επενδύουμε στην τεχνολογία και την αναβάθμιση των υπηρεσιών μας, με γνώμονα την ανάπτυξη και την επενδυτική μας πολιτική.
- Μεριμνούμε για τη συνεχή βελτίωση των σχέσεων με τους προμηθευτές μας, μέσω της επικοινωνίας των όρων συνεργασίας και του βασικού πλαισίου αρχών και αξιών που πρέπει να διέπουν τη μεταξύ μας συνεργασία.

#### Εταιρική Διακυβέρνηση

- Τηρούμε τη νομοθεσία και εφαρμόζουμε δικλείδες ελέγχου συμμόρφωσης με τους κανόνες που αφορούν τη δραστηριότητα όλων των εταιρειών του Ομίλου.
- Έχουμε αναπτύξει και εφαρμόζουμε Κώδικα Δεοντολογίας και σχετικές πολιτικές.
- Έχουμε υιοθετήσει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης για τις εισηγμένες εταιρείες.
- Υιοθετούμε εταιρική δομή και διακυβέρνηση που να επιτρέπει τη στενή σχέση με τους επενδυτές, με απώτερο σκοπό τη δημιουργία περαιτέρω αξίας για τους μετόχους.
- Αξιολογούμε και διαχειριζόμαστε τους επιχειρηματικούς κινδύνους με σκοπό τη διασφάλιση των συμφερόντων όλων των ενδιαφερόμενων μερών μας.
- Διαθέτουμε επιτροπές, λαμβάνουμε μέτρα και ακολουθούμε πολιτικές και διαδικασίες για την ενίσχυση της διαφάνειας και την παρεμπόδιση και καταπολέμηση της απάτης, της διαφθοράς και δωροδοκίας και κάθε συμπεριφοράς που αντίκειται στον Κώδικα Δεοντολογίας.
- Εφαρμόζουμε Πολιτική Υγιεινής και Ασφάλειας για όλες τις εταιρείες του Ομίλου.
- Παρέχουμε ένα υγιές και ασφαλές περιβάλλον για τους συνεργάτες και επισκέπτες στις εγκαταστάσεις μας.
- Μεριμνούμε για τη δυνατότητα ασφαλούς παραμονής και μετακίνησης και τη διευκόλυνση ατόμων με αναπηρία στις εγκαταστάσεις μας.

#### Για το Περιβάλλον

- Υλοποιούμε δράσεις για την προστασία του περιβάλλοντος που ξεπερνούν τα όρια της συμμόρφωσης με τη νομοθεσία.
- Εστιάζουμε σε ενέργειες για τη μείωση του περιβαλλοντικού μας αποτυπώματος, την ορθή διαχείριση της ενέργειας και τη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, την εξοικονόμηση και ανακύκλωση φυσικών πόρων, την υπεύθυνη κατανάλωση νερού.
- Ευαισθητοποιούμε εργαζόμενους, συνεργάτες και κοινό σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος και υιοθέτησης ενός βιώσιμου τρόπου ζωής.

Για όλα τα παραπάνω θέματα θέτουμε επιμέρους στόχους βιώσιμης ανάπτυξης, τους οποίους αξιολογούμε σε ετήσια βάση ως προς την αποτελεσματικότητά τους και τους αναθεωρούμε, όταν και όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο, με στόχο τη συνεχή βελτίωση.

#### Επιπλέον στον Όμιλο TRADE ESTATES

- Προσυπογράφουμε το Οικουμενικό Σύμφωνο των Ηνωμένων Εθνών (United Nations Global

Contract) και δεσμευόμαστε να υιοθετούμε, να υποστηρίζουμε και να προωθούμε, μέσω της επιχειρηματικής μας δραστηριότητας τις 10 Αρχές του.

- Διενεργούμε ανάλυση ουσιαστικότητας, στο πλαίσιο της συνεχούς βελτίωσης της προσέγγισης του Ομίλου σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης και κοινωνικής υπευθυνότητας, ώστε να ιεραρχούμε τα θέματα του Ομίλου που έχουν τις σημαντικότερες οικονομικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές επιδράσεις, αλλά και όσα επηρεάζουν σημαντικά τα ενδιαφερόμενά του μέρη.
- Συνδέουμε τα ουσιαστικά θέματα με τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης (SDGs) του Ο.Η.Ε., συνεισφέροντας στην επίτευξή τους μέσω της υπεύθυνης λειτουργίας, των προγραμμάτων μας και των σχετικών αποτελεσμάτων.
- Ενημερώνουμε τα ενδιαφερόμενά μας μέρη για το διενεργούμενο έργο στον τομέα της Βιώσιμης Ανάπτυξης, δημοσιεύοντας ετησίως σχετική Έκθεση σύμφωνα με διεθνώς αποδεκτά πρότυπα Βιώσιμης Ανάπτυξης.

Η Διοίκηση δεσμεύεται για την εφαρμογή της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης, σε όλα τα επίπεδα, τις εταιρείες και τους τομείς δραστηριοποίησης του Ομίλου.

Η Επιτροπή Ελέγχου αξιολόγησε τα παραπάνω και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι οι δράσεις του Ομίλου TRADE ESTATES, η οργάνωσή του καθώς και οι πολιτικές και διαδικασίες που ισχύουν, συνθέτουν ένα επαρκές πλαίσιο και προάγουν το βιώσιμο επιχειρείν και ένα καλύτερο μέλλον για όλους τους Κοινωνικούς Εταίρους και τον Όμιλο.

Η ισχύουσα έκδοση του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου βρίσκεται αναρτημένη στην ιστοσελίδα (<https://www.trade-estates.com>).

Μαρούσι, 11 Μαρτίου 2024

Η Επιτροπή Ελέγχου

## **17. Σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 1/1/2023 – 31/12/2023**

Δεν υπάρχουν γεγονότα μεταγενέστερα της 31/12/2023 που να επηρεάζουν σημαντικά την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα του Ομίλου εκτός του κάτωθι:

- Την 30/1/2024, η Εταιρεία, ανακοίνωσε την ανάπτυξη νέου Διεθνούς Κέντρου Διανομής στην περιοχή Ασπροπύργου Αττικής που θα εξυπηρετεί τη διανομή προϊόντων IKEA σε χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Μεσογείου. Μέσω της νέας επένδυσης η TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ συνεχίζει την υλοποίηση του επενδυτικού της πλάνου ενισχύοντας τη στρατηγική της στον πυλώνα Κέντρων Διανομής νέας γενιάς που εξυπηρετούν ομίλους Λιανικής ενώ η σημαντικού μεγέθους ανάπτυξη αποτελεί ιδιαίτερης σημασίας προσθήκη στο χαρτοφυλάκιό της, μετά τη λειτουργία των δύο επιτυχημένων Κέντρων σε Σχηματάρι και Οινόφυτα Βοιωτίας. Το Κέντρο Διανομής 50.000τμ που θα αποτελεί ιδιοκτησία της Εταιρείας θα σχεδιαστεί και αναπτυχθεί σε συνεργασία με την Ten Brinke Hellas, ενώ τη λειτουργική διαχείριση θα έχει η Trade Logistics, εταιρεία του Ομίλου FOURLIS. Η συνολική επένδυση ανέρχεται σε 70 εκ. ευρώ (κτηριακές εγκαταστάσεις και μηχανολογικός εξοπλισμός) και σχεδιάζεται να ενταχθεί στο Ταμείο Ανάκαμψης και στις προβλέψεις Επιχειρηματικού Πάρκου (MMM) του Υπουργείου Ανάπτυξης. Πρόκειται για ένα Κέντρο Διανομής νέας γενιάς με έμφαση στη βιωσιμότητα καθώς το σύνολο της ενέργειας (100%) για τη λειτουργία του θα είναι Πράσινη (ΑΠΕ) με μηδενικό αποτύπωμα CO2. Σύμφωνα με το επενδυτικό πλάνο, η κατασκευή του έργου θα ξεκινήσει το 2ο τρίμηνο του 2024 και αναμένεται να ολοκληρωθεί κατά το 3ο τρίμηνο του 2025. Το μέγεθος της κατασκευής του κτιρίου στην αρχική του φάση θα ανέρχεται σε 50.000 τ.μ. και θα διαθέτει 55.000 σύγχρονες θέσεις παλετών. Το Κέντρο θα ξεκινήσει να λειτουργεί άμεσα με την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών. Με την υλοποίηση του έργου θα δημιουργηθούν 100 νέες θέσεις εργασίας μόνιμης απασχόλησης, από τις οποίες οι 18 αφορούν υψηλής εξειδίκευσης προσωπικό που θα στελεχώσει τα τμήματα μηχανογράφησης (IT), Logistics και τεχνητής νοημοσύνης (AI). Το Κέντρο θα εξυπηρετεί αρχικά τον ανεφοδιασμό των καταστημάτων IKEA σε Βουλγαρία, Ελλάδα, Ιορδανία, Ισραήλ και Κύπρο, με στόχο να προστεθούν και επιπλέον χώρες μελλοντικά.

Μαρούσι, 11 Μαρτίου 2024

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Οι Οικονομικές Καταστάσεις (Ενοποιημένες και Εταιρικές) που παρατίθενται στις σελίδες 200 έως 295, συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 11/3/2024 και υπογράφονται από τους:

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Βασίλειος Στ. Φουρλής  
ΑΤ/ ΑΜ - 587167

Δημήτριος Αθαν. Παπούλης  
Α.Δ.Τ. Μ - 391322

Ο Οικονομικός Διευθυντής

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου

Ιωάννης Ευάγ. – Γεώρ. Μεσσήνης  
Α.Δ.Τ. ΑΜ - 599339

Χρήστος Γρηγ. Βασιλόπουλος  
ΑΤ/ Χ - 067556  
ΑΡ. ΑΔ. Ο.Ε.Ε. 62815 Α ΤΑΞΗΣ

## **Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

Προς τους Μετόχους της εταιρείας TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

### **Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων**

#### **Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2023, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### **Βάση γνώμης**

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

## Σημαντικό θέμα ελέγχου

Το σημαντικό θέμα ελέγχου είναι εκείνο το θέμα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσα σημασία στον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης περιόδου. Το θέμα αυτό και οι σχετιζόμενοι κίνδυνοι ουσιώδους ανακρίβειας αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρομε ξεχωριστή γνώμη για το θέμα αυτό.

Σ' αυτό το πλαίσιο περιγράφουμε ακολούθως πως ο έλεγχός μας αντιμετώπισε το θέμα αυτό.

Έχουμε εκπληρώσει τα καθήκοντα που περιγράφονται στην ενότητα «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων» της έκθεσής μας, περιλαμβανομένων αυτών που σχετίζονται με το σημαντικό θέμα ελέγχου. Ως εκ τούτου, ο έλεγχός μας περιέλαβε τη διενέργεια διαδικασιών που σχεδιάστηκαν ώστε ν' ανταποκρίνονται στους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος των οικονομικών καταστάσεων. Τα αποτελέσματα των ελεγκτικών μας διαδικασιών, περιλαμβανομένων των διαδικασιών που διενεργήθηκαν επί του κατωτέρω θέματος, παρέχουν τη βάση για τη γνώμη μας επί των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων.

| Σημαντικό θέμα ελέγχου  | Πώς αντιμετωπίστηκε κατά τον έλεγχό μας το σημαντικό θέμα ελέγχου  |
|---|--|
| <b>Έλεγχος αποτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (σε εταιρική και ενοποιημένη βάση)</b>   |  |
| <p>Όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημείωση 3.8 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία και ο Όμιλος αποτιμούν τις επενδύσεις σε ακίνητα αρχικά στο κόστος κτήσης τους και στη συνέχεια στην εύλογη αξία τους.</p> <p>Στην εταιρική και ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2023 παρουσιάζονται επενδύσεις σε ακίνητα ύψους €128εκατ. και €492εκατ. αντίστοιχα. Από την αποτίμηση σε εύλογες αξίες των προαναφερθέντων επενδυτικών ακινήτων στις 31 Δεκεμβρίου 2023 προέκυψε κέρδος €6εκατ. για την Εταιρεία και €30εκατ. για τον Όμιλο το οποίο εμφανίζεται αντίστοιχα στην εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων.</p> <p>Η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί σημαντικές παραδοχές και εκτιμήσεις για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα. Για τη διενέργεια των παραδοχών και εκτιμήσεων αυτών η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές οι οποίοι προέβησαν στον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της 31ης Δεκεμβρίου 2023.</p> | <p>Η προσέγγιση του ελέγχου μας έγινε με βάση τον ελεγκτικό κίνδυνο και περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τη διενέργεια των ακόλουθων διαδικασιών:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Καταγράψαμε και αξιολογήσαμε τη διαδικασία, την πολιτική και τη μεθοδολογία που χρησιμοποιεί η Διοίκηση για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα.</li> <li>Εξετάσαμε σε δειγματοληπτική βάση κατά πόσο τα στοιχεία των επενδύσεων σε ακίνητα που εμφανίζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που εμφανίζονται στο μητρώο παγίων, στην τελευταία υποβληθείσα Βεβαίωση Δήλωσης Περιουσιακής Κατάστασης (Ε9) της Εταιρείας και των θυγατρικών της ή/και με τα αντίστοιχα συμβόλαια κτήσης των ακινήτων.</li> <li>Λάβαμε τις αποτιμήσεις που διεξήχθησαν από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές της Διοίκησης κατά την ημερομηνία εισφοράς καθώς και την 31 Δεκεμβρίου 2023 και εξετάσαμε αν οι εύλογες αξίες των ακινήτων όπως εμφανίζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις προκύπτουν από τις εκθέσεις αποτίμησης εύλογης αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την ημερομηνία εισφοράς καθώς και την 31 Δεκεμβρίου 2023.</li> </ul> |

|   |   |
|---|---|
| <p>Οι βασικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν μεταξύ άλλων, συνεπάγονται σημαντική κρίση, όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, τα ποσοστά κεφαλαιοποίησης, κεφαλαιουχικές δαπάνες, και αποτελούν τη βάση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου. Επιπλέον, παράγοντες όπως η τοποθεσία του ακινήτου, οι συνθήκες της αγοράς, τα μελλοντικά έσοδα από ενοίκια και οι αποδόσεις εξόδου κατά τη λήξη των συμβάσεων μίσθωσης έχουν άμεσο αντίκτυπο στον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων.</p> <p>Έχουμε προσδιορίσει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα ως το σημαντικό θέμα ελέγχου λόγω της μεγάλης αξίας του κονδυλίου «Επενδύσεις σε ακίνητα» στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, λόγω της υποκειμενικότητας των παραδοχών και εκτιμήσεων που χρησιμοποιήθηκαν από τη Διοίκηση και της ευαισθησίας της αποτίμησης σε τυχόν αλλαγές των εν λόγω παραδοχών και εκτιμήσεων.</p> <p>Οι γνωστοποιήσεις της Εταιρείας και του Ομίλου σχετικά με τη λογιστική πολιτική, καθώς και τις παραδοχές και εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των Επενδύσεων σε Ακίνητα, περιλαμβάνονται στις σημειώσεις 2.2, 3.8 και 6 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Εξετάσαμε κατά πόσο τα σημαντικότερα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις από τους ανεξάρτητους εκτιμητές (συγκεκριμένα τα μισθώματα και το εμβαδό των μισθωμένων ακινήτων) συμφωνούν με τις σχετικές συμβάσεις.</li> <li>• Με τη συμμετοχή εξειδικευμένων στελεχών του γραφείου μας σε θέματα αποτίμησης, αξιολογήσαμε την καταλληλότητα και το εύλογο των σημαντικών παραδοχών (όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, τα μισθώματα της αγοράς και η απόδοση κατά τη λήξη των επιμέρους συμβάσεων μίσθωσης) και της μεθοδολογίας που χρησιμοποιήθηκε για την εκτίμηση της εύλογης αξίας.</li> <li>• Επαληθεύσαμε την ακρίβεια συγκεκριμένων υπολογισμών που διενεργήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές στο πλαίσιο υπολογισμού της εύλογης αξίας.</li> <li>• Αξιολογήσαμε επιπλέον την επάρκεια των γνωστοποιήσεων στις σχετικές σημειώσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.</li> </ul> |
|---|---|

## Άλλες πληροφορίες

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

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα

σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

### **Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων**

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

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

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

### **Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων**

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Αποκτούμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως και ως εκ τούτου αποτελούν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου.

## **Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων**

### **1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου**

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

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 152 του Ν. 4548/2018.
- β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023.
- γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

### **2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου**

Η γνώμη μας επί των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με τη Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας, που προβλέπεται από το άρθρο 11 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

### **3. Παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών**

Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, 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 13<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2021 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Έκτοτε ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί για μια συνολική περίοδο 3 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 εταιρείας TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (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 2023, σε μορφή ΧΗΤΜL, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL (να κατονομαστεί το αρχείο "2138006STLTDFRIZTC42-2023-12-31.zip") με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών εξηγηματικών πληροφοριών (Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων).

### Κανονιστικό πλαίσιο

Τα ψηφιακά αρχεία του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου 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 ΧΗΤΜL.
- 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 εξηγηματικές 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 2023, σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται από το Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση

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, "Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης". Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι η εργασία αυτή θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα αναφορικά με μη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.

## Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, διατυπώνουμε το συμπέρασμα ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023, σε μορφή αρχείου ΧΗΤΜΛ, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο ΧΒRΛ (να κατονομαστεί το αρχείο "2138006STLTDFRIZTC42-2023-12-31.zip") με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών εξηγηματικών πληροφοριών, έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.

Αθήνα, 12 Μαρτίου 2024

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χατζηδαμιανού  
ΑΜ ΣΟΕΛ: 61391

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)  
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.  
Χειμάρρας 8B  
15125 Μαρούσι  
Ελλάδα  
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107

Επωνυμία: ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.

Διακριτικός Τίτλος: ERNST & YOUNG

Νομική Μορφή: Ανώνυμη Εταιρία

Έδρα: Χειμάρρας 8B, Μαρούσι, 15125

Αριθμός ΓΕΜΗ: 000710901000

## **Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη και Εταιρική) της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2023 και 2022**

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

|   | Σημείωση | Ο Όμιλος       |                | Η Εταιρεία     |                |
|---|----------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   |          | 31/12/2023     | 31/12/2022     | 31/12/2023     | 31/12/2022     |
| <b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>   |          |                |                |                |                |
| <b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού</b>              |          |                |                |                |                |
| Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία                    | 7        | 442            | 308            | 179            | 185            |
| Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης                               | 8        | 242            | 312            | 242            | 312            |
| Επενδύσεις σε ακίνητα   | 6        | 492,090        | 303,612        | 127,713        | 98,923         |
| Άυλα περιουσιακά στοιχεία   | 9        | 155            | 65             | 103            | 59             |
| Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς                                | 10       | 5,136          | 11,143         | 268,050        | 162,650        |
| Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις   | 11       | 264            | 1,653          | 93             | 1,545          |
| Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία                                | 11       | 12,342         | 7,264          | 34,116         | 36,724         |
| <b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων ενεργητικού</b>    |          | <b>510,672</b> | <b>324,357</b> | <b>430,498</b> | <b>300,398</b> |
| <b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού</b>                 |          |                |                |                |                |
| Φόρος εισοδήματος εισπρακτέος   |          | 247            | 95             | 0              | 0              |
| Απαιτήσεις από πελάτες  | 11       | 4,920          | 1,738          | 1,824          | 866            |
| Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία                              | 11       | 3,661          | 1,561          | 12,295         | 7,788          |
| Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία                                | 11       | 5,251          | 2,039          | 3,092          | 2,832          |
| Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα  | 12       | 19,080         | 14,524         | 2,115          | 3,211          |
| <b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>                              |          | <b>33,159</b>  | <b>19,958</b>  | <b>19,326</b>  | <b>14,697</b>  |
| <b>Σύνολο Ενεργητικού</b>   |          | <b>543,831</b> | <b>344,315</b> | <b>449,823</b> | <b>315,095</b> |
| <b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>                                  |          |                |                |                |                |
| <b>Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής</b>          |          |                |                |                |                |
| Μετοχικό κεφάλαιο   | 13       | 192,846        | 138,822        | 192,846        | 138,822        |
| Αποθεματικά υπέρ το άρτιο   |          | 7,105          | (34)           | 7,133          | (6)            |
| Αποθεματικά   | 14       | 42,028         | 45,271         | 41,916         | 45,159         |
| Αδιανέμητα κέρδη  |          | 56,429         | 26,835         | 22,794         | 15,254         |
| <b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής</b> |          | <b>298,407</b> | <b>210,894</b> | <b>264,689</b> | <b>199,229</b> |
| <b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>   |          | <b>298,407</b> | <b>210,894</b> | <b>264,689</b> | <b>199,229</b> |
| <b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>  |          |                |                |                |                |
| <b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>                                     |          |                |                |                |                |
| Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις                                  | 18       | 172,696        | 111,283        | 137,799        | 111,283        |
| Υποχρεώσεις μίσθωσης  | 19       | 14,006         | 14,445         | 107            | 182            |
| Παροχές προσωπικού  | 16       | 37             | 17             | 28             | 17             |
| Αναβαλλόμενοι φόροι   | 28       | 1,162          | 701            | 0              | 0              |
| Άλλες μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις                                      | 20       | 5,944          | 1,163          | 857            | 15             |
| <b>Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>                              |          | <b>193,844</b> | <b>127,608</b> | <b>138,791</b> | <b>111,496</b> |
| <b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>                                     |          |                |                |                |                |
| Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης             | 18       | 40,111         | 0              | 40,000         | 0              |
| Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων              | 18       | 3,428          | 2,033          | 2,385          | 2,033          |
| Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων μίσθωσης               | 19       | 539            | 505            | 143            | 141            |
| Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις                                     | 28       | 824            | 191            | 534            | 145            |
| Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις                     | 21       | 6,678          | 3,083          | 3,281          | 2,051          |
| <b>Σύνολο Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>                              |          | <b>51,580</b>  | <b>5,813</b>   | <b>46,344</b>  | <b>4,370</b>   |
| <b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>   |          | <b>245,424</b> | <b>133,421</b> | <b>185,134</b> | <b>115,866</b> |
| <b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>                         |          | <b>543,831</b> | <b>344,315</b> | <b>449,823</b> | <b>315,095</b> |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

## **Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Ενοποιημένη) για τη χρήση 1/1 – 31/12/2023 και τη χρήση 1/1 – 31/12/2022**

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

|   |                 | <b>Ο Όμιλος</b>       |                       |
|---|-----------------|-----------------------|-----------------------|
|   | <b>Σημείωση</b> | <b>1/1-31/12/2023</b> | <b>1/1-31/12/2022</b> |
| Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων                      | 22              | 23,915                | 18,891                |
| Λοιπά έσοδα   | 30              | 2,773                 | 1,913                 |
| <b>Σύνολο Εσόδων</b>  |                 | <b>26,687</b>         | <b>20,805</b>         |
| Καθαρά κέρδη από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες    | 6               | 30,241                | 13,575                |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα              | 23              | (2,912)               | (2,083)               |
| Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας                                | 27              | (1,796)               | (1,489)               |
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού                                  | 24              | (3,151)               | (1,411)               |
| Λοιπά λειτουργικά έξοδα                                       | 25              | (1,904)               | (1,486)               |
| Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων                             | 7,8,9           | (277)                 | (194)                 |
| <b>Λειτουργικά κέρδη</b>                                      |                 | <b>46,888</b>         | <b>27,716</b>         |
| Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων                              | 26              | 593                   | 265                   |
| Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων                              | 26              | (7,519)               | (4,049)               |
| Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης |                 | 149                   | 1,175                 |
| <b>Κέρδη προ φόρων</b>  |                 | <b>40,112</b>         | <b>25,106</b>         |
| Φόρος   | 28              | (2,402)               | (1,099)               |
| <b>Κέρδη μετά φόρων</b>                                       |                 | <b>37,710</b>         | <b>24,006</b>         |
| <b>Κέρδη Χρήσεως</b>  |                 | <b>37,710</b>         | <b>24,006</b>         |
| Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά (σε €)              | 31              | 0.4031                | 0.2767                |
| Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - απομειωμένα (σε €)         | 31              | 0.4031                | 0.2767                |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

**Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Ενοποιημένη) για τη χρήση 1/1 – 31/12/2023 και τη χρήση 1/1 – 31/12/2022**

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

|   |          | Ο Όμιλος       |                |
|---|----------|----------------|----------------|
|   | Σημείωση | 1/1-31/12/2023 | 1/1-31/12/2022 |
| <b>Καθαρα κέρδη (Α)</b>   |          | <b>37,710</b>  | <b>24,006</b>  |
| <b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές)</b>   |          |                |                |
| <b>Λοιπά Εισοδήματα / (ζημιές) που δύναται να μεταφερθούν στα αποτελέσματα</b>              |          |                |                |
| Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσων αντιστάθμισης ταμειακών ροών                               | 11       | (3,750)        | 6,863          |
| <b>Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων / (ζημιών) που δεν μεταφέρονται στα αποτελέσματα</b> |          | <b>(3,750)</b> | <b>6,863</b>   |
| <b>Λοιπά εισοδήματα / (ζημιές) που δεν μεταφέρονται στα αποτελέσματα</b>                    |          |                |                |
| Αναλογιστικές (ζημιές) επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών                                |          | (1)            | 3              |
| <b>Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων / (ζημιών) που δε μεταφέρονται στα αποτελέσματα</b>  |          | <b>(1)</b>     | <b>3</b>       |
| <b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Β)</b>  |          | <b>(3,750)</b> | <b>6,866</b>   |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Α)+(Β)</b>                            |          | <b>33,959</b>  | <b>30,872</b>  |
| <b>Τα συγκεντρωτικά εισοδήματα μετά από φόρους κατανέμονται σε:</b>                         |          |                |                |
| Ιδιοκτήτες μητρικής   |          | 33,959         | 30,872         |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Α)+(Β)</b>                            |          | <b>33,959</b>  | <b>30,872</b>  |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

**Κατάσταση Αποτελεσμάτων (Εταιρική) για τη χρήση 1/1 – 31/12/2023 και τη  
χρήση 1/1 - 31/12/2022**

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

|   | Σημείωση | Η Εταιρεία     |                |
|---|----------|----------------|----------------|
|   |          | 1/1-31/12/2023 | 1/1-31/12/2022 |
| Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων                      | 22       | 8,063          | 6,944          |
| Λοιπά έσοδα   | 30       | 712            | 283            |
| <b>Σύνολο Εσόδων</b>  |          | <b>8,775</b>   | <b>7,227</b>   |
| Καθαρά κέρδη από αναпр. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες    | 6        | 6,019          | 4,523          |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα              | 23       | (911)          | (358)          |
| Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας                                | 27       | (604)          | (512)          |
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού                                  | 24       | (3,046)        | (1,377)        |
| Λοιπά λειτουργικά έξοδα                                       | 25       | (1,347)        | (1,133)        |
| Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων                             | 7,8,9    | (237)          | (193)          |
| <b>Λειτουργικά κέρδη</b>                                      |          | <b>8,649</b>   | <b>8,176</b>   |
| Μερίσματα   | 15       | 12,000         | 7,500          |
| Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων                              | 26       | 2,646          | 794            |
| Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων                              | 26       | (6,858)        | (2,761)        |
| Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης | 10       | 149            | 1,175          |
| Απομείωση επενδύσεων θυγατρικών εταιρειών                     |          | 0              | (1,794)        |
| <b>Κέρδη προ φόρων</b>  |          | <b>16,587</b>  | <b>13,090</b>  |
| Φόρος   | 28       | (930)          | (269)          |
| <b>Κέρδη μετά φόρων</b>                                       |          | <b>15,657</b>  | <b>12,820</b>  |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

**Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Εταιρική) για τη χρήση 1/1 – 31/12/2023 και  
τη χρήση 1/1 - 31/12/2022**

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

|  |                 | <b>Η Εταιρεία</b>     |                       |
|--|-----------------|-----------------------|-----------------------|
|  | <b>Σημείωση</b> | <b>1/1-31/12/2023</b> | <b>1/1-31/12/2022</b> |
| <b>Καθαρά κέρδη (Α)</b>  |                 | <b>15,657</b>         | <b>12,820</b>         |
| <b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές)</b>  |                 |                       |                       |
| <b>Λοιπά Εισοδήματα / (ζημιές) που δύναται να μεταφερθούν στα αποτελέσματα</b>             |                 |                       |                       |
| Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσων αντιστάθμισης ταμειακών ροών                              | 11              | (3,750)               | 6,790                 |
| <b>Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων/(ζημιών) που δεν μεταφέρονται στα αποτελέσματα</b>  |                 | <b>(3,750)</b>        | <b>6,790</b>          |
| <b>Λοιπά Εισοδήματα / (ζημιές) που δε μεταφέρονται στα αποτελέσματα</b>                    |                 |                       |                       |
| Αναλογιστικές (ζημιές) επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών                               |                 | (1)                   | 3                     |
| <b>Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων / (ζημιών) που δε μεταφέρονται στα αποτελέσματα</b> |                 | <b>(1)</b>            | <b>3</b>              |
| <b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) μετά από φόρους (Β)</b>                            |                 | <b>(3,750)</b>        | <b>6,793</b>          |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Α)+(Β)</b>                           |                 | <b>11,906</b>         | <b>19,614</b>         |
| <b>Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους κατανέμονται σε:</b>               |                 |                       |                       |
| Ιδιοκτήτες μητρικής  |                 | 11,906                | 19,614                |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Α)+(Β)</b>                           |                 | <b>11,906</b>         | <b>19,614</b>         |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

## Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη) για τη χρήση 1/1 – 31/12/2023 και τη χρήση 1/1 - 31/12/2022

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

| Σημείωση  | Μετοχικό κεφάλαιο | Αποθεματικό υπέρ το άρτιο | Αποθεματικά    | Αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων | Αποθεμ. συναλ. διαφορών από μετατροπή Καταστ. Οικον. Θέσης σε Ξ.Ν. | Αδιανέμητα κέρδη / (Συσσωρευμένες ζημιές) | Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων |
|---|-------------------|---------------------------|----------------|-----------------------------------|--|---|------------------------|
| <b>Υπόλοιπο την 1.1.2022</b>  | <b>173,527</b>    | <b>0</b>                  | <b>3,279</b>   | <b>0</b>                          | <b>0</b>   | <b>8,046</b>                              | <b>184,853</b>         |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) περιόδου</b>              |                   |                           |                |                                   |  |   |                        |
| <b>Καθαρά κέρδη</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>                  | <b>0</b>       | <b>0</b>                          | <b>0</b>   | <b>24,006</b>                             | <b>24,006</b>          |
| Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσω αντιστάθμισης ταμειακών ροών              | 0                 | 0                         | 6,863          | 0                                 | 0  | 0   | 6,863                  |
| Αναλογιστικές (ζημιές) κέρδη επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών        | 0                 | 0                         | 0              | 0                                 | 0  | 3   | 3                      |
| <b>Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων / (ζημιών)</b>                | <b>0</b>          | <b>0</b>                  | <b>6,863</b>   | <b>0</b>                          | <b>0</b>   | <b>3</b>                                  | <b>6,866</b>           |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) μετά από φόρους</b>       | <b>0</b>          | <b>0</b>                  | <b>6,863</b>   | <b>0</b>                          | <b>0</b>   | <b>24,009</b>                             | <b>30,872</b>          |
| <b>Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απ' ευθείας στην καθαρή θέση</b>  |                   |                           |                |                                   |  |   |                        |
| Αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών                         | 0                 | 0                         | 423            | 0                                 | 0  | 0   | 423                    |
| Σχηματισμός αποθεματικού  | (34,705)          | 0                         | 34,705         | 0                                 | 0  | 0   | 0                      |
| Καθαρό εισόδημα καταχωρημένο απευθείας στην κατ.μεταβολών ιδίων κεφαλαίων | 0                 | (34)                      | 0              | 0                                 | 0  | (15)                                      | (49)                   |
| Διανεμηθέντα μερίσματα  | 0                 | 0                         | 0              | 0                                 | 0  | (5,206)                                   | (5,206)                |
| <b>Σύνολο συναλλαγών με μετόχους</b>                                      | <b>(34,705)</b>   | <b>(34)</b>               | <b>35,129</b>  | <b>0</b>                          | <b>0</b>   | <b>(5,221)</b>                            | <b>(4,832)</b>         |
| <b>Υπόλοιπο την 31.12.2022</b>  | <b>138,822</b>    | <b>(34)</b>               | <b>45,271</b>  | <b>0</b>                          | <b>0</b>   | <b>26,835</b>                             | <b>210,894</b>         |
| <b>Υπόλοιπο την 1.1.2023</b>  | <b>138,822</b>    | <b>(34)</b>               | <b>45,271</b>  | <b>0</b>                          | <b>0</b>   | <b>26,835</b>                             | <b>210,894</b>         |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) περιόδου</b>              |                   |                           |                |                                   |  |   |                        |
| <b>Καθαρά κέρδη</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>                  | <b>0</b>       | <b>0</b>                          | <b>0</b>   | <b>37,710</b>                             | <b>37,710</b>          |
| Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσω αντιστάθμισης ταμειακών ροών              | 0                 | 0                         | (3,750)        | 0                                 | 0  | 0   | (3,750)                |
| Αναλογιστικές (ζημιές) κέρδη επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών        | 0                 | 0                         | 0              | 0                                 | 0  | (1)                                       | (1)                    |
| <b>Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων / (ζημιών)</b>                | <b>0</b>          | <b>0</b>                  | <b>(3,750)</b> | <b>0</b>                          | <b>0</b>   | <b>(1)</b>                                | <b>(3,750)</b>         |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) μετά από φόρους</b>       | <b>0</b>          | <b>0</b>                  | <b>(3,750)</b> | <b>0</b>                          | <b>0</b>   | <b>37,709</b>                             | <b>33,959</b>          |
| <b>Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απ' ευθείας στην καθαρή θέση</b>  |                   |                           |                |                                   |  |   |                        |
| Αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών                         | 16                | 0                         | 1,313          | 0                                 | 0  | 0   | 1,313                  |
| Σχηματισμός αποθεματικού  | 0                 | 0                         | 641            | 0                                 | 0  | (641)                                     | 0                      |
| Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου  | 13                | 54,024                    | 7,139          | (1,448)                           | 0  | 0   | 59,715                 |
| Μερίσματα   | 15                | 0                         | 0              | 0                                 | 0  | (7,474)                                   | (7,474)                |
| <b>Σύνολο συναλλαγών με μετόχους</b>                                      | <b>54,024</b>     | <b>7,139</b>              | <b>506</b>     | <b>0</b>                          | <b>0</b>   | <b>(8,115)</b>                            | <b>53,554</b>          |
| <b>Υπόλοιπο την 31.12.2023</b>  | <b>192,846</b>    | <b>7,105</b>              | <b>42,028</b>  | <b>0</b>                          | <b>0</b>   | <b>56,429</b>                             | <b>298,407</b>         |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

**Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Εταιρική)**  
**για τη χρήση 1/1 – 31/12/2023 και τη χρήση 1/1 - 31/12/2022**  
(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

|   | Σημείωση | Μετοχικό κεφάλαιο | Αποθεματικό υπέρ το άρτιο | Αποθεματικά    | Αδιανέμητα κέρδη / (Συσσωρευμένες ζημιές) | Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων |
|---|----------|-------------------|---------------------------|----------------|---|------------------------|
| <b>Υπόλοιπο την 1.1.2022</b>  |          | <b>173,527</b>    | <b>0</b>                  | <b>3,240</b>   | <b>7,636</b>                              | <b>184,404</b>         |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) περιόδου</b>              |          |                   |                           |                |   |                        |
| <b>Καθαρά κέρδη</b>   |          | <b>0</b>          | <b>0</b>                  | <b>0</b>       | <b>12,820</b>                             | <b>12,820</b>          |
| Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσω αντιστάθμισης ταμειακών ροών              |          | 0                 | 0                         | 6,790          | 0   | 6,790                  |
| Αναλογιστικές (ζημιές) κέρδη επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών        |          | 0                 | 0                         | 0              | 3   | 3                      |
| <b>Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων / (ζημιών)</b>                |          | <b>0</b>          | <b>0</b>                  | <b>6,790</b>   | <b>3</b>                                  | <b>6,793</b>           |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) μετά από φόρους</b>       |          | <b>0</b>          | <b>0</b>                  | <b>6,790</b>   | <b>12,823</b>                             | <b>19,614</b>          |
| <b>Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απ' ευθείας στην καθαρή θέση</b>  |          |                   |                           |                |   |                        |
| Αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών                         |          | 0                 | 0                         | 423            | 0   | 423                    |
| Σχηματισμός αποθεματικού  |          | (34,705)          | 0                         | 34,705         | 0   | 0                      |
| Καθαρό εισόδημα καταχωρημένο απευθείας στην κατ.μεταβολών ιδίων κεφαλαίων |          | 0                 | (6)                       | 0              | 0   | (6)                    |
| Διανεμηθέντα μερίσματα  |          | 0                 | 0                         | 0              | (5,206)                                   | (5,206)                |
| <b>Σύνολο συναλλαγών με μετόχους</b>                                      |          | <b>(34,705)</b>   | <b>(6)</b>                | <b>35,129</b>  | <b>(5,206)</b>                            | <b>(4,788)</b>         |
| <b>Υπόλοιπο την 31.12.2022</b>  |          | <b>138,822</b>    | <b>(6)</b>                | <b>45,159</b>  | <b>15,254</b>                             | <b>199,229</b>         |
| <b>Υπόλοιπο την 1.1.2023</b>  |          | <b>138,822</b>    | <b>(6)</b>                | <b>45,159</b>  | <b>15,254</b>                             | <b>199,229</b>         |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) περιόδου</b>              |          |                   |                           |                |   |                        |
| <b>Καθαρά κέρδη</b>   |          | <b>0</b>          | <b>0</b>                  | <b>0</b>       | <b>15,657</b>                             | <b>15,657</b>          |
| Αποτίμηση στην εύλογη αξία μέσω αντιστάθμισης ταμειακών ροών              |          | 0                 | 0                         | (3,750)        | 0   | (3,750)                |
| Αναλογιστικές (ζημιές) κέρδη επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών        |          | 0                 | 0                         | 0              | (1)                                       | (1)                    |
| <b>Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων / (ζημιών)</b>                |          | <b>0</b>          | <b>0</b>                  | <b>(3,750)</b> | <b>(1)</b>                                | <b>(3,750)</b>         |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) μετά από φόρους</b>       |          | <b>0</b>          | <b>0</b>                  | <b>(3,750)</b> | <b>15,656</b>                             | <b>11,906</b>          |
| <b>Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απ' ευθείας στην καθαρή θέση</b>  |          |                   |                           |                |   |                        |
| Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου  | 13       | 54,024            | 7,139                     | (1,448)        | 0   | 59,715                 |
| Αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών                         | 16       | 0                 | 0                         | 1,313          | 0   | 1,313                  |
| Σχηματισμός αποθεματικού  |          | 0                 | 0                         | 641            | (641)                                     | 0                      |
| Μερίσματα   | 15       | 0                 | 0                         | 0              | (7,474)                                   | (7,474)                |
| <b>Σύνολο συναλλαγών με μετόχους</b>                                      |          | <b>54,024</b>     | <b>7,139</b>              | <b>506</b>     | <b>(8,115)</b>                            | <b>53,554</b>          |
| <b>Υπόλοιπο την 31.12.2023</b>  |          | <b>192,846</b>    | <b>7,133</b>              | <b>41,916</b>  | <b>22,794</b>                             | <b>264,689</b>         |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

**Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Ενοποιημένη και Εταιρική)  
για τη χρήση 1/1 – 31/12/2023 και τη χρήση 1/1 - 31/12/2022**  
(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

| Σημείωση   | Ο Όμιλος         |                 | Η Εταιρεία       |                 |
|--|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
|  | 31/12/2023       | 31/12/2022      | 31/12/2023       | 31/12/2022      |
| <b>Λειτουργικές Δραστηριότητες</b>   |                  |                 |                  |                 |
| <b>Καθαρά κέρδη προ φόρων</b>  | <b>40,112</b>    | <b>25,106</b>   | <b>16,587</b>    | <b>13,090</b>   |
| <b>Πλέον / μείον προσαρμογές για</b>   |                  |                 |                  |                 |
| Αποσβέσεις / Απομειώσεις   | 277              | 194             | 237              | 193             |
| Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία         | 6 (30,241)       | (13,575)        | (6,019)          | (4,523)         |
| Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό   | 1,324            | 426             | 1,324            | 426             |
| Συναλλαγματικές διαφορές   | 5                | 0               | 2                | 0               |
| Αποτελέσματα (έσοδα - έξοδα - κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας           | (255)            | (1,253)         | (14,308)         | (7,488)         |
| Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα  | 8,203            | 3,863           | 7,546            | 2,575           |
| <b>Πλέον/μείον προς. για μεταβ.λογ. κεφαλαίου κίνησης σχετικές με λειτ. δραστ. :</b> |                  |                 |                  |                 |
| (Αύξηση) / μείωση λογαριασμών απαιτήσεων   | (1,439)          | (2,647)         | (1,425)          | (2,108)         |
| Αύξηση / (μείωση) λογαριασμών υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)                            | 1,136            | 470             | 2,199            | 71              |
| <b>Μείον</b>   |                  |                 |                  |                 |
| Χρεωστικοί τόκοι, τόκοι μισθώσεων και συναφή έξοδα καταβεβλημένα                     | (7,921)          | (3,870)         | (7,329)          | (2,680)         |
| Καταβεβλημένοι φόροι   | (1,266)          | (805)           | (569)            | (177)           |
| <b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>                 | <b>9,936</b>     | <b>7,909</b>    | <b>(1,755)</b>   | <b>(622)</b>    |
| <b>Επενδυτικές Δραστηριότητες</b>  |                  |                 |                  |                 |
| Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων                             | 7,9 (210)        | (383)           | (135)            | (253)           |
| Αγορές Επενδυτικών Ακινήτων  | 6 (13,662)       | (0)             | (13,662)         | 0               |
| Βελτιώσεις Επενδυτικών Ακινήτων  | 6 (10,495)       | (5,961)         | (644)            | (77)            |
| Προκαταβολές Αγοράς Επενδυτικών Ακινήτων   | (481)            | (219)           | (481)            | (219)           |
| Αγορές θυγατρικών  | 10 (99,812)      | (37,581)        | (103,896)        | (46,865)        |
| Αγορές συγγενών  | 10 (1,355)       | (3,042)         | (1,355)          | (3,042)         |
| Τόκοι εισπραχθέντες  | 106              | 79              | 2,158            | 607             |
| Μερίσματα εισπραχθέντα   | 0                | 0               | 7,500            | 3,970           |
| Χορηγηθέντα δάνεια σε θυγατρικές και συγγενείς                                       | 34,35 (735)      | (2,326)         | (1,735)          | (35,079)        |
| Εισπραχθέντα δάνεια από θυγατρικές και συγγενείς                                     | 34,35 0          | 0               | 1,267            | 2,500           |
| <b>Σύνολο (εκροών) / εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>                  | <b>(126,646)</b> | <b>(49,433)</b> | <b>(110,983)</b> | <b>(78,459)</b> |
| <b>Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</b>   |                  |                 |                  |                 |
| Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου  | 55,887           | 0               | 55,887           | 0               |
| Πληρωμή εξόδων που αφορούν την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου                            | (4,532)          | (23)            | (4,532)          | (6)             |
| Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια  | 18 139,791       | 146,366         | 120,000          | 146,366         |
| Εξοφλήσεις δανείων   | 18 (61,899)      | (95,691)        | (52,096)         | (61,630)        |
| Μερίσματα πληρωθέντα   | 15 (7,474)       | (5,206)         | (7,474)          | (5,206)         |
| Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από μισθώσεις   | 19 (507)         | (486)           | (142)            | (129)           |
| <b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>               | <b>121,266</b>   | <b>44,960</b>   | <b>111,643</b>   | <b>79,394</b>   |
| <b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα χρηματικά διαθέσιμα περιόδου (α) + (β) + (γ)</b>     | <b>4,556</b>     | <b>3,435</b>    | <b>(1,096)</b>   | <b>314</b>      |
| <b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου</b>                             | <b>14,524</b>    | <b>11,089</b>   | <b>3,211</b>     | <b>2,898</b>    |
| <b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου</b>                               | <b>19,080</b>    | <b>14,524</b>   | <b>2,115</b>     | <b>3,211</b>    |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

## **Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων (Ενοποιημένες και Εταιρικές) της 31 Δεκεμβρίου 2023**

### **1. Σύσταση και δραστηριότητες Ομίλου**

#### **1.1 Γενικές πληροφορίες**

Οι παρούσες Εταιρικές και Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, (εφεξής Οικονομικές Καταστάσεις) περιλαμβάνουν τις Εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (εφεξής η «Εταιρεία») με το διακριτικό τίτλο TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ και τις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (εφεξής ο «Όμιλος») για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023.

Την 12/7/2021 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης (Κ.Α.Κ.) 2580689 η με αριθμό 73223/12.07.2021 απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Εταιρειών, της Γενικής Διεύθυνσης Αγοράς, της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων με την οποία εγκρίθηκε η σύσταση της εταιρείας, δια εισφοράς αποσχισθέντος κλάδου, δια εισφορών εις είδος και δια καταβολής μετρητών σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4601/2019, του ν. 4548/2018 και του ν. 2778/1999 (άρθρο 21 παρ.1), καθώς και το καταστατικό αυτής.

Η Εταιρεία είναι θυγατρική της FOURLIS A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ η οποία μετέχει μέσω άμεσων θυγατρικών της στο μετοχικό κεφάλαιό της. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31/12/2023 είναι ποσό ευρώ 192,846 χιλ. (31/12/2022: 138,822).

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 31/12/2023 είχε ως εξής:

| <b>Μητρική</b>               | <b>Έδρα</b> | <b>% συμμετοχής</b> |
|------------------------------|-------------|---------------------|
| HOUSEMARKET A.E              | Ελλάδα      | 20.57               |
| HOUSE MARKET BULGARIA EAD    | Βουλγαρία   | 12.21               |
| HM HOUSEMARKET (CYPRUS) LTD  | Κύπρος      | 7.15                |
| TRADE LOGISTICS A.E.B.E.     | Ελλάδα      | 1.53                |
| AUTOHELLAS ATEE              | Ελλάδα      | 9.73                |
| FOURLIS A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ      | Ελλάδα      | 21.81               |
| ΔΗΜΟΣΙΑ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ           | Ελλάδα      | 23.13               |
| ΜΕΛΗ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ           | Ελλάδα      | 0.75                |
| LATSCO HELLENIC HOLDING SARL | Ελλάδα      | 3.12                |

Σημειώνεται ότι οι εταιρείες HOUSEMARKET ΑΕ, HOUSE MARKET BULGARIA EAD, HM HOUSEMARKET (CYPRUS) LTD και TRADE LOGISTICS A.E.B.E. είναι 100% θυγατρικές της FOURLIS A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ.

Η έδρα και τα γραφεία της Εταιρείας βρίσκονται στο Δήμο Αμαρουσίου, στην οδό Χ. Σαμπάν – Σ. Χούρι αριθμ. 3.

Η διάρκεια της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2051. Η σημερινή σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας είναι η ακόλουθη:

1. Βασίλειος Φουρλής του Στυλιανού, Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Εκτελεστικό μέλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής.
2. Γεώργιος Αλεβίζος του Κωνσταντίνου-Βασιλείου, Αντιπρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Εκτελεστικό μέλος, Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής.
3. Χριστόδουλος Αίσωπος του Αλεξάνδρου, Σύμβουλος, Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος, Ανεξάρτητος Αντιπρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου, Πρόεδρος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών.
4. Αλέξιος Πιλάβιος του Ανδρέα, Σύμβουλος, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος, Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου, Μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών.
5. Δημήτριος Παπούλης του Αθανασίου, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό μέλος, Πρόεδρος Επενδυτικής Επιτροπής.
6. Αναστασία Μαρτσέκη του Μιχαήλ, Σύμβουλος, Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος, μέλος Επιτροπής Ελέγχου, μέλος Επιτροπής Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών
7. Ευτύχιος Βασιλάκης του Θεοδώρου, Σύμβουλος, Μη εκτελεστικό μέλος.
8. Δάφνη Φουρλή του Αναστασίου, Σύμβουλος, μη εκτελεστικό μέλος.
9. Μαρία Γεώργαλου του Σοφοκλή, Σύμβουλος, μη εκτελεστικό μέλος.

Ο αριθμός του απασχολούμενου ανθρώπινου δυναμικού του Ομίλου την 31/12/2023 ανέρχεται σε 24 και την 31/12/2022 ανερχόταν σε 11 άτομα και αντίστοιχα, το ανθρώπινο δυναμικό της Εταιρείας την 31/12/2023 ανέρχεται σε 14 άτομα και την 31/12/2022 ανερχόταν σε 10 άτομα.

## 1.2 Αντικείμενο δραστηριότητας

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας και κινητών αξιών σύμφωνα με τον Ν. 2778/1999, όπως ισχύει. Η κύρια δραστηριότητά της είναι η εκμίσθωση εμπορικών ακινήτων μέσω λειτουργικής μίσθωσης.

Οι άμεσες και έμμεσες θυγατρικές εταιρείες και οι συγγενείς εταιρείες του Ομίλου, που περιλαμβάνονται στις Οικονομικές Καταστάσεις είναι οι εξής:

| Άμεσες θυγατρικές               | Μητρική             | Έδρα      | % συμμετοχής |
|---------------------------------|---------------------|-----------|--------------|
| TRADE ESTATES BULGARIA EAD      | TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ | Βουλγαρία | 100          |
| H.M. ESTATES CYPRUS LTD         | TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ | Κύπρος    | 100          |
| BERSENCO M.A.E.                 | TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ | Ελλάδα    | 100          |
| ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. | TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ | Ελλάδα    | 100          |
| ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε.              | TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ | Ελλάδα    | 100          |
| VOLYRENCO M.A.E.                | TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ | Ελλάδα    | 100          |
| ΜΑΝΤΕΝΚΟ Α.Ε.                   | TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ | Ελλάδα    | 100          |
| ΡΟΛΙΚΕΝΚΟ Α.Ε.                  | TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ | Ελλάδα    | 100          |
| ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε                    | TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ | Ελλάδα    | 100          |

**Έμμεσες θυγατρικές**

|                          |                         |        |     |
|--------------------------|-------------------------|--------|-----|
| TRADE ESTATES CYPRUS LTD | H.M. ESTATES CYPRUS LTD | Κύπρος | 100 |
|--------------------------|-------------------------|--------|-----|

**Συγγενείς**

|                |                     |        |    |
|----------------|---------------------|--------|----|
| SEVAS TEN A.E. | TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ | Ελλάδα | 50 |
| PETΣ A.E.      | TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ | Ελλάδα | 50 |

Την χρήση από 1/1/2023 έως 31/12/2023 πραγματοποιήθηκαν οι παρακάτω μεταβολές μετοχικού κεφαλαίου στη μητρική εταιρεία:

**TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

1) Την 24<sup>η</sup> Μαΐου 2023, κατά τη συνεδρίαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρείας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με εισφορά ακινήτου (η Έκθεση Εκτίμησης του ακινήτου, σύμφωνα με το άρθρο 17 του ν. 4548/2018, δημοσιεύτηκε στο ΓΕΜΗ με αριθμό Πρωτοκόλλου 2972006/01.06.2023) κατά το ποσό των ευρώ έξι εκατομμυρίων τριών χιλιάδων εκατόν οκτώ και ογδόντα λεπτών (6,003,108.80 ευρώ), με την έκδοση 3,751,943 νέων κοινών ονομαστικών μετά δικαιώματος ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ και εξήντα λεπτών (1.60 ευρώ) εκάστης και τιμή διάθεσης 2.13222 ευρώ εκάστης και η αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας. Η διαφορά των 0.53222 ευρώ ανά μετοχή, μεταξύ της τιμής υπέρ το άρτιο και της ονομαστικής αξίας κάθε μετοχής, συνολικού ύψους ενός εκατομμυρίου εννιακοσίων ενενήντα έξι χιλιάδων οκτακοσίων πενήντα εννέα και δέκα λεπτών (1,996,859.10 ευρώ) καταβλήθηκε σύμφωνα με τον νόμο σε πίστωση του λογαριασμού «ΕΙΔΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ ΜΕΤΟΧΩΝ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ». Το συνολικό ποσό της αύξησης των επτά εκατομμυρίων εννιακοσίων ενενήντα εννέα χιλιάδων εννιακοσίων εξήντα επτά και ενενήντα λεπτών (7,999,967.90 ευρώ) καλύφθηκε μέσω της εισφοράς του ακινήτου εκτιμηθείσας αξίας €8.054.478 της μετόχου «ΑΥΤΟHELLAS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία ολοκληρώθηκε την 30/06/2023 με τη μεταβίβαση του ακινήτου στην Εταιρεία.

Η τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς με την υπ' αριθμ. 1/1901/16.6.2023 απόφαση της Εκτελεστικής της Επιτροπής, σύμφωνα με το άρθρο 21 παρ. 5 του Ν.2778/1999.

Μετά την παραπάνω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, που καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 20/6/2023 (Κ.Α.Κ. 3656710), εκδοθείσας προς τούτο της με αριθμό 2979243/20.06.2023 ανακοίνωσης της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, το μετοχικό κεφάλαιο της παραπάνω εταιρείας ανέρχεται στο ποσό ευρώ των εκατόν σαράντα τεσσάρων εκατομμυρίων οκτακοσίων είκοσι πέντε χιλιάδων έντεκα και είκοσι λεπτών (144,825,011.20 ευρώ), διαιρεμένο σε ενενήντα εκατομμύρια πεντακόσιες δεκαπέντε χιλιάδες εξακόσιες τριάντα δυο (90,515,632) κοινές μετά ψήφου ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας ευρώ ενός και εξήντα λεπτών (1.60 ευρώ) εκάστη.

Με την από 18/7/2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, που καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 1/8/2023 (Κ.Α.Κ. 3730546), εκδοθείσας προς τούτο της με αριθμό 3008360/ 01.08.2023 ανακοίνωσης της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, πιστοποιήθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας σύμφωνα με την από 24/05/2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων με εισφορά σε είδος, ποσού ύψους έξι εκατομμυρίων τριών χιλιάδων εκατόν οκτώ Ευρώ και ογδόντα λεπτών (6,003,108.80 ευρώ), με την έκδοση τριών εκατομμυρίων επτακοσίων πενήντα μιας χιλιάδων εννιακοσίων σαράντα τριών (3,751,943) νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ και εξήντα λεπτών (1.60 ευρώ), σύμφωνα με το άρθρο 20 παρ. 8 του ν. 4548/2018, την υπ' αριθμ. 22.340/30.6.2023 Συμβολαιογραφική πράξη μεταβίβασης ακινήτου της Μαρίας Τσαγγάρη του Παναγιώτη και την υπ' αριθμ. 16.222/17.07.2023 πράξη καταχώρησης στο Κτηματολογικό Γραφείο Αττικής Υποκατάστημα Ελευσίνας.

2) Την 8<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2023, κατά τη συνεδρίαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρείας, αποφασίστηκε το ανώτατο όριο αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το συνολικό ποσό των ευρώ Σαράντα Οκτώ Εκατομμυρίων Είκοσι Μίας Χιλιάδων Είκοσι Δυο και Σαράντα Λεπτών (48,021,022.40), με την έκδοση Τριάντα Εκατομμυρίων Δέκα Τριών Χιλιάδων Εκατόν Τριάντα Εννέα (30,013,139) νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ και εξήντα λεπτών (1.60) ως εξής:

(α) με καταβολή μετρητών κατά το συνολικό ποσό ευρώ Σαράντα Έξι Εκατομμυρίων Πεντακοσίων Εβδομήντα Δυο Χιλιάδων Επτακοσίων Εβδομήντα Δυο και Ογδόντα Λεπτών (46,572,772.80), μέσω της έκδοσης Είκοσι Εννέα Εκατομμυρίων Εκατόν Επτά Χιλιάδων Εννιακοσίων Ογδόντα Τριών (29,107,983) νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ευρώ ενός και εξήντα λεπτών (1.60) εκάστη, με δημόσια προσφορά και ιδιωτική τοποθέτηση, ενώ η διαφορά των 0.32 λεπτών του ευρώ, ανά μετοχή, μεταξύ της τιμής υπέρ το άρτιο και της ονομαστικής αξίας κάθε μετοχής, που ανήλθε στο συνολικό ποσό των ευρώ εννέα εκατομμυρίων τριακοσίων δεκατριών χιλιάδων πεντακοσίων πενήντα τεσσάρων και πενήντα έξι λεπτών (9,314,554.56), θα καταβληθεί στον Ειδικό Λογαριασμό «ΕΙΔΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ ΜΕΤΟΧΩΝ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ»,

και (β) με κεφαλαιοποίηση διανεμητών αποθεματικών κατά το ποσό των ευρώ ενός εκατομμυρίου τετρακοσίων σαράντα οκτώ χιλιάδων διακοσίων σαράντα εννέα και εξήντα λεπτών (1,448,249.60) και την έκδοση εννιακοσίων πέντε χιλιάδων εκατόν πενήντα έξι (905,156) νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 114 του ν.4548/2018 και του προγράμματος διάθεσης δωρεάν μετοχών της εταιρείας, («Founders' Grant»), το οποίο εγκρίθηκε και αποφασίστηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της εταιρείας κατά την συνεδρίασή της στις 31/7/2023.

Η τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς με την υπ' αριθμ. 494 /23.10.2023 απόφαση της Προϊσταμένης της Διεύθυνσης Φορέων, σύμφωνα με το άρθρο 21 παρ. 5 του Ν.2778/1999.

Την 03/11/2023 ολοκληρώθηκε επιτυχώς η Δημόσια Προσφορά στο Χρηματιστήριο Αθηνών και η διάθεση μέσω αυτής 28,169,015 Νέων Μετοχών της Εταιρείας. Επιπρόσθετα, 938,968 Νέες Μετοχές διατέθηκαν μέσω της Ιδιωτικής Τοποθέτησης στον υφιστάμενο μέτοχο «ΑΥΤΟHELLAS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια της Αύξησης, πριν από την αφαίρεση των δαπανών έκδοσης, ανέρχονται σε ποσό ευρώ 55,887,327.36, εκ των οποίων ποσό ευρώ 54,084,508.80 συγκεντρώθηκε από τη Δημόσια Προσφορά (ήτοι ευρώ  $1.92 \cdot 28,169,015$  Νέες Μετοχές) και ποσό ευρώ 1,802,818.56 συγκεντρώθηκε από την Ιδιωτική Τοποθέτηση (ήτοι ευρώ  $1.92 \cdot 938,968$  Νέες Μετοχές). Τα έξοδα έκδοσης ανήλθαν σε ποσό ευρώ 4.5 εκ.

Λόγω της εισαγωγής των μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών ολοκληρώθηκε και η έκδοση των 905,156 δωρεάν μετοχών στο πλαίσιο της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με κεφαλαιοποίηση διανεμητών αποθεματικών.

Μετά τα ανωτέρω το μετοχικό κεφάλαιο της παραπάνω εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των ευρώ Εκατόν ενενήντα δύο εκατομμυρίων οκτακοσίων σαράντα έξι χιλιάδων τριάντα τριών και εξήντα λεπτών (192,846,033.60), διαιρεμένο σε εκατόν είκοσι εκατομμύρια πεντακόσιες είκοσι οκτώ Χιλιάδες επτακόσιες εβδομήντα μία (120,528,771) κοινές μετά ψήφου ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ποσού ευρώ ενός και εξήντα λεπτών (1.60) εκάστη.

Τα έξοδα έκδοσης που κεφαλαιοποιήθηκαν ανήλθαν σε ποσό ευρώ 4,172 χιλ. και εμφανίζονται αφαιρετικά του αποθεματικού υπέρ το άρτιο.

Πέραν των ανωτέρω δεν πραγματοποιήθηκαν άλλες μεταβολές στο μετοχικό κεφάλαιο της TRADE ESTATES ΑΕΑΑΠ κατά τη χρήση 2023.

## **2. Βάση παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων**

### **2.1 Βάση κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων**

Οι Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις (εφ' εξής Οικονομικές Καταστάσεις) έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε τις Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2023, την 11 Μαρτίου 2024. Οι Οικονομικές Καταστάσεις τελούν υπό την αίρεση της έγκρισης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.

Οι Οικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί βάσει της αρχής του ιστορικού κόστους, εκτός από την αποτίμηση συγκεκριμένων στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού (επενδυτικά ακίνητα, χρηματοοικονομικά μέσα αντιστάθμισης κινδύνου) που έγινε σε εύλογες αξίες και βάσει της αρχής της συνέχισης της λειτουργίας του Ομίλου. Η Διοίκηση εξέτασε τον αντίκτυπο της ενεργειακής κρίσης μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι η κατάλληλη βάση για την κατάρτισή τους. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και είναι έτοιμη να λάβει όλα τα απαιτούμενα μέτρα για την αντιμετώπιση τυχόν συνεπειών στις λειτουργικές της δραστηριότητες τόσο από τις γεωπολιτικές εξελίξεις όσο και από την ενεργειακή κρίση.

Όσον αφορά τις εξελίξεις στην Ουκρανία και την Μέση Ανατολή, ο Όμιλος δηλώνει ότι δεν έχει θυγατρικές, μητρική ή συνδεδεμένες εταιρείες με έδρα τη Ρωσία, την Ουκρανία ή την Μέση Ανατολή, ούτε σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη από αυτές τις χώρες. Επίσης, ο Όμιλος δηλώνει ότι δεν έχει σημαντικούς πελάτες ή προμηθευτές ή υπεργολάβους ή συνεργάτες από τη Ρωσία, την Ουκρανία ή την Μέση Ανατολή. Ο Όμιλος δηλώνει ότι δε διατηρεί λογαριασμούς ούτε έχει δάνεια με Ρώσικες Τράπεζες. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και είναι έτοιμη να λάβει όλα τα απαιτούμενα μέτρα για την αντιμετώπιση τυχόν συνεπειών στις λειτουργικές της δραστηριότητες.

Η Διοίκηση κατέληξε στο συμπέρασμα πως ο Όμιλος είναι σε θέση να εκπληρώσει έγκαιρα όλες τις υποχρεώσεις του, τουλάχιστον για διάστημα 12 μηνών από την ημερομηνία του Ισολογισμού και ότι δεν υπάρχουν ουσιώδεις αβεβαιότητες που μπορεί να θέτουν υπό αμφισβήτηση την ικανότητά του να λειτουργεί βάσει της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Οι Οικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά και διαφοροποιήσεις σε ποσά οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

### **2.2 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης**

Η σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων βάσει των ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απαιτεί από τη Διοίκηση να προβαίνει σε εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις που επηρεάζουν τα υπόλοιπα των λογαριασμών ενεργητικού και παθητικού, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων καθώς και τα έσοδα και έξοδα που παρουσιάζονται στην υπό εξέταση χρήση. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να

διαφέρουν από τις εκτιμήσεις αυτές. Οι εκτιμήσεις βασίζονται στην εμπειρία της Διοίκησης συμπεριλαμβανομένων των προσδοκιών για μελλοντικά γεγονότα που θεωρούνται αναμενόμενα υπό εύλογες συνθήκες. Οι εν λόγω εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις επανεξετάζονται περιοδικά προκειμένου να ανταποκρίνονται στα δεδομένα που υπάρχουν και να περιλαμβάνουν τους εκάστοτε κινδύνους.

Κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών του Ομίλου, η Διοίκηση έχει προβεί στις ακόλουθες κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν σημαντική επίδραση στα κονδύλια που έχουν αναγνωριστεί στις Οικονομικές Καταστάσεις:

#### Εκτιμήσεις:

- **Εύλογες αξίες επενδυτικών ακινήτων και ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση:** Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης τους συμπεριλαμβανομένου και των εξόδων απόκτησης. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης τα επενδυτικά ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους η οποία εξετάζεται τουλάχιστον δυο φορές τον χρόνο (στο τέλος του εξαμήνου και στο τέλος της χρήσης). Τα παραπάνω ισχύουν για τις ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση. Η εύλογη αξία των ακινήτων προς εκμετάλλευση του Ομίλου προσδιορίζεται από ανεξάρτητους εκτιμητές τακτικά. Ο προσδιορισμός των εύλογων αξιών των ακινήτων απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων στις οποίες χρησιμοποιείται ο συνδυασμός της Προσέγγισης Αγοράς (Συγκριτική Μέθοδος) και της Προσέγγισης Εισοδήματος (Επενδυτική Μέθοδος). Σε ότι αφορά στη στάθμιση των μεθόδων είτε αποδίδεται ποσοστό 20% στην προσέγγιση αγοράς και 80% στην προσέγγιση εισοδήματος είτε ποσοστό 50% στην προσέγγιση αγοράς και 50% στην προσέγγιση εισοδήματος ανάλογα με την κατάσταση του επενδυτικού ακινήτου (εν λειτουργία ή υπό κατασκευή). Η εύλογη αξία των ακινητοποιήσεων υπό εκτέλεση υπολογίζεται κατά κύριο λόγο με την μέθοδο της υπολειματικής αξίας. Ο προσδιορισμός των εύλογων αξιών των ακινήτων απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων αναφορικά με τις αγοραίες τιμές μίσθωσης για παρόμοια ακίνητα, συγκρίσιμες τιμές πώλησης, ποσοστά απόδοσης και προσδοκίες για μελλοντικά εισοδήματα από ενοίκια.

Ενώ το ασταθές οικονομικό περιβάλλον λόγω των γεωπολιτικών κινδύνων που αναφύονται από τον πόλεμο στην Ουκρανία και την Μέση Ανατολή σε συνδυασμό με τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η εφοδιαστική αλυσίδα τα οποία έχουν οδηγήσει σε ανατιμήσεις του κόστους των αγαθών, της ενέργειας και των υπηρεσιών, επηρεάζει παγκοσμίως σε ένα βαθμό τις αγορές και δημιουργεί πληθωριστικές πιέσεις, οι εκτιμητές σημειώνουν ότι, κατά την ημερομηνία εκτίμησης, οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον κανονικά παρουσιάζοντας ικανοποιητική δραστηριότητα, με αρκετές συναλλαγές να πραγματοποιούνται οι οποίες οδηγούν σε επαρκή όγκο συγκριτικών στοιχείων και κατά συνέπεια συμβάλλουν στην στήριξη των αποφάσεών τους ως προς τη διαμόρφωση απόψεων για την αξία των ακινήτων. Το κόστος του κρατικού δανεισμού της χώρας βελτιώνεται αλλά ακόμη παραμένει υψηλότερο των άλλων οικονομιών της Ευρώπης. Οι Ελληνικές τράπεζες έχουν επιλύσει σημαντικά θέματα σε σχέση με μη εξυπηρετούμενα δάνεια (NPLs) τα οποία μέχρι πρότινος δημιουργούσαν σημαντικά θέματα διαχείρισης και πιθανών κινδύνων.

Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να κινούνται ταχέως ως αντίδραση στις αλλαγές εξαιτίας των γεωπολιτικών κινδύνων που προκύπτουν από τη σύγκρουση στην Ουκρανία και στην Μέση Ανατολή μαζί με τις διακοπές εφοδιασμού, την ενεργειακή κρίση και τις πληθωριστικές πιέσεις, επισημαίνεται η σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης.

- **Έλεγχος απομείωσης επενδύσεων σε θυγατρικές:** η μητρική Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού εξετάζει την ύπαρξη ή μη ενδείξεων απομείωσης των επενδύσεων σε θυγατρικές. Ο προσδιορισμός ύπαρξης ενδείξεων απομείωσης απαιτεί από τη Διοίκηση να προβεί σε κρίσεις αναφορικά με εξωτερικούς και εσωτερικούς παράγοντες καθώς και τον βαθμό στον οποίο επηρεάζουν την ανακτησιμότητα των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων. Εφόσον αξιολογηθεί ότι υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης η Εταιρεία προβαίνει σε υπολογισμό του ανακτήσιμου ποσού. Ο προσδιορισμός του ανακτήσιμου ποσού απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων αναφορικά με τις μελλοντικές ταμειακές ροές που σχετίζονται με την επένδυση, τα επιχειρηματικά σχέδια των εν λόγω επιχειρήσεων και τον προσδιορισμό του προεξοφλητικού επιτοκίου και των ρυθμών ανάπτυξης.

#### Κρίσεις:

- **Κατηγοριοποίηση νέων αγορασθέντων δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων σαν απόκτηση εταιρειών ή σαν επενδυτικά ακίνητα:** Ο Όμιλος καθορίζει εάν ένα νεοαποκτηθέν σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων, θα πρέπει αρχικά να αναγνωρισθεί σαν απόκτηση εταιρείας του Ομίλου ή σαν επένδυση σε ακίνητα. Ο Όμιλος αποκτά θυγατρικές εταιρείες οι οποίες έχουν στην κατοχή τους ακίνητη περιουσία. Κατά τη στιγμή της απόκτησης, ο Όμιλος εξετάζει κατά πόσον κάθε εξαγορά αντιπροσωπεύει την απόκτηση μιας επιχείρησης ή την απόκτηση ενός περιουσιακού στοιχείου. Ο Όμιλος θεωρεί μια εξαγορά ως απόκτηση επιχειρήσεων, όταν ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων, συμπεριλαμβανομένου του περιουσιακού στοιχείου αποκτάται. Ειδικότερα, εξετάζεται ο βαθμός στον οποίο αποκτώνται σημαντικές διαδικασίες και, συγκεκριμένα, την έκταση των υπηρεσιών που παρέχει η θυγατρική. Όταν η απόκτηση θυγατρικών δεν αντιπροσωπεύει απόκτηση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, θεωρείται ως εξαγορά μιας ομάδας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Από τέτοιου είδους συναλλαγές δεν προκύπτει υπεραξία. Ο Όμιλος προσδιορίζει και αναγνωρίζει τα επιμέρους αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία και τις επιμέρους αναγνωρίσιμες υποχρεώσεις της εξαγοραζόμενης επιχείρησης, με βάση το τίμημα που καταβάλλεται για την απόκτηση, το οποίο και κατανέμεται στα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις με βάση τις σχετικές εύλογες αξίες τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης.

### **2.3 Αλλαγές σε πρότυπα και διερμηνείες**

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω πρότυπα τα οποία ο Όμιλος και η Εταιρεία έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2023.

- ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις)
- ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (Τροποποιήσεις)
- ΔΛΠ 12 Αναβαλλομένη φορολογία σχετιζόμενη με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις από μια μεμονωμένη συναλλαγή (τροποποιήσεις)
- ΔΛΠ 12 Διεθνής Φορολογική Μεταρρύθμιση - Πρότυποι Κανόνες του Πυλώνα ΙΙ (τροποποιήσεις)

**Τα νέα ΔΠΧΑ και οι τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ που υιοθετήθηκαν δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου και της Εταιρείας.**

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις)**  
Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή κρίσης επί της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αντικαθιστούν την απαίτηση γνωστοποίησης «σημαντικών» λογιστικών πολιτικών με την απαίτηση γνωστοποίησης «ουσιωδών» λογιστικών πολιτικών. Επίσης, προστίθενται οδηγίες και επεξηγηματικά παραδείγματα στη Δήλωση Πρακτικής για να βοηθήσουν στην εφαρμογή της έννοιας του ουσιώδους κατά τη διενέργεια κρίσεων στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Ο Όμιλος και η Εταιρεία αξιολόγησε τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών και δεν έχουν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (Τροποποιήσεις)**  
Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, και ισχύουν για αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και αλλαγές σε λογιστικές εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται κατά ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου. Οι τροποποιήσεις εισάγουν νέο ορισμό της λογιστικής εκτίμησης ως νομισματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα επιμέτρησης, εάν δεν προκύπτουν από διόρθωση σφάλματος προηγούμενης περιόδου. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ποιες είναι οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και πώς διαφέρουν από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και τις διορθώσεις λαθών. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΛΠ 12 Αναβαλλομένη φορολογία σχετιζόμενη με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις από μια μεμονωμένη συναλλαγή (τροποποιήσεις)**  
Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023. Οι τροποποιήσεις περιορίζουν το πεδίο εφαρμογής και παρέχουν περαιτέρω σαφήνεια σχετικά με την εξαίρεση της αρχικής αναγνώρισης του ΔΛΠ 12, καθορίζοντας τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρείες πρέπει να αντιμετωπίσουν λογιστικά την αναβαλλόμενη φορολογία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που προκύπτουν από μια μεμονωμένη συναλλαγή, όπως

μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την εφαρμογή κρίσης, συμπεριλαμβανομένου της εξέτασης της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας, όπου οι πληρωμές για τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης εκπίπτουν φορολογικά, εάν οι εκπτώσεις αυτές αποδίδονται, για φορολογικούς σκοπούς, στην υποχρέωση ή στο σχετικό περιουσιακό στοιχείο. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, η αρχική εξαίρεση αναγνώρισης δεν ισχύει για συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, δημιουργούν ίσες φορολογητέες και εκπεστές προσωρινές διαφορές. Ισχύει μόνο εάν η αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου μίσθωσης και υποχρέωσης μίσθωσης (ή υποχρέωσης παροπλισμού και περιουσιακού στοιχείου παροπλισμού) δημιουργεί προσωρινές φορολογητέες ή εκπεστές διαφορές που δεν είναι ίσες. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

- **ΔΛΠ 12 Διεθνής Φορολογική Μεταρρύθμιση - Πρότυποι Κανόνες του Πυλώνα ΙΙ (τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται με την έκδοσή τους, αλλά ορισμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης εφαρμόζονται αργότερα. Ο Οργανισμός Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ) δημοσίευσε τους πρότυπους κανόνες του Πυλώνα ΙΙ, τον Δεκέμβριο του 2021, για να διασφαλίσει ότι οι μεγάλες πολυεθνικές εταιρείες θα υπόκεινται σε ελάχιστο φορολογικό συντελεστή 15%. Στις 23 Μαΐου 2023, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις τροποποιήσεις του ΔΛΠ 12 - Διεθνή Φορολογική Μεταρρύθμιση - Πρότυποι Κανόνες του Πυλώνα ΙΙ. Οι τροποποιήσεις εισάγουν μια υποχρεωτική προσωρινή εξαίρεση στη λογιστική αναγνώριση αναβαλλόμενων φόρων που προκύπτουν από την εφαρμογή των πρότυπων κανόνων του Πυλώνα ΙΙ και πρόσθετες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για τις επηρεαζόμενες οικονομικές οντότητες. Οι τροποποιήσεις απαιτούν, για περιόδους κατά τις οποίες έχει θεσπιστεί (ουσιαστικά) η νομοθεσία του Πυλώνα ΙΙ, αλλά δεν έχει ακόμη τεθεί σε ισχύ, τη γνωστοποίηση γνωστών ή εύλογα εκτιμώμενων πληροφοριών που βοηθούν τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν την έκθεση της οικονομικής οντότητας στους κανόνες του Πυλώνα ΙΙ. Για να συμμορφωθεί με αυτές τις απαιτήσεις μια οικονομική οντότητα, απαιτείται να γνωστοποιεί ποιοτικές και ποσοτικές πληροφορίες στο τέλος της περιόδου αναφοράς, σχετικά με την έκθεσή της στο φόρο εισοδήματος που σχετίζεται με τους κανόνες του Πυλώνα ΙΙ. Η γνωστοποίηση του τρέχοντος φόρου που σχετίζεται με τους κανόνες του Πυλώνα ΙΙ και οι γνωστοποιήσεις σε σχέση με περιόδους πριν από την έναρξη ισχύος της νομοθεσίας απαιτούνται για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, αλλά δεν απαιτούνται για ενδιάμεσες περιόδους που λήγουν την ή πριν από τις 31 Δεκεμβρίου 2023. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

**B) Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα**

**B.1) Τα πρότυπα/τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη εφαρμογή, αλλά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (τροποποιήσεις)** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024, με δυνατότητα νωρίτερης εφαρμογής, και θα πρέπει να εφαρμοστούν αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίπτωσης στις οικονομικές καταστάσεις.
- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024, με δυνατότητα νωρίτερης εφαρμογής. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίπτωσης στις οικονομικές καταστάσεις.
- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (τροποποιήσεις)**
- Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 1 για την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την έννοια του δικαιώματος αναβολής διακανονισμού υποχρέωσης, την απαίτηση να υπάρχει το δικαίωμα αυτό κατά την περίοδο αναφοράς και ότι η πρόθεση εξάσκησης του δικαιώματος από τη διοίκηση αλλά και το δικαίωμα αντισυμβαλλομένου για διακανονισμό της υποχρέωσης μέσω μεταβίβασης συμμετοχικών τίτλων της εταιρείας, δεν επηρεάζουν την βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη ταξινόμηση. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μόνο οι όροι συμμόρφωσης με τους οποίους μια οικονομική οντότητα πρέπει να συμμορφώνεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς, θα επηρεάσουν την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης. Ακόμη, απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις για μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμβάσεις δανείων που υπόκεινται στην τήρηση ορών συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίπτωσης στις οικονομικές καταστάσεις.
- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (τροποποιήσεις)**
- Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των απαιτήσεων που εφαρμόζει ο πωλητής-μισθωτής για την επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης, που προκύπτει από μια συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης κατά το ΔΠΧΑ 16, ενώ δεν αλλάζει την λογιστική αντιμετώπιση για μισθώσεις που δεν σχετίζονται με συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης. Ειδικότερα, ο πωλητής-μισθωτής καθορίζει τις «πληρωμές μισθωμάτων» ή τις «αναθεωρημένες πληρωμές μισθωμάτων» ώστε να μην αναγνωρίζει κέρδος ή ζημιά που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί. Η εφαρμογή αυτών των απαιτήσεων δεν εμποδίζει τον πωλητή-μισθωτή να αναγνωρίσει, στα αποτελέσματα χρήσης, οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά που σχετίζεται με τη μερική ή πλήρη λύση μιας μίσθωσης. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με

το ΔΛΠ 8, σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που πραγματοποιούνται μετά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής, που είναι η αρχή της ετήσιας περιόδου αναφοράς κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίπτωσης στις οικονομικές καταστάσεις.

## **B.2) Τα πρότυπα/τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη εφαρμογή, και δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

- **ΔΛΠ 7 Κατάσταση Ταμειακών Ροών και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμφωνίες χρηματοδότησης της εφοδιαστικής αλυσίδας (τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίπτωσης στις οικονομικές καταστάσεις.
- **ΔΛΠ 21 Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.
- Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίπτωσης στις οικονομικές καταστάσεις.
- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του.**

Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέση

- **ΔΛΠ 7 Κατάσταση Ταμειακών Ροών και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμφωνίες χρηματοδότησης της εφοδιαστικής αλυσίδας (τροποποιήσεις)**  
Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν τις απαιτήσεις που υπάρχουν ήδη στα ΔΠΧΑ και απαιτούν από την οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί τους όρους και τις συνθήκες των συμφωνιών χρηματοδότησης της εφοδιαστικής αλυσίδας. Επιπρόσθετα, οι οντότητες υποχρεούνται να γνωστοποιούν στην αρχή και στο τέλος της περιόδου αναφοράς τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των συμφωνιών χρηματοδότησης και τα κονδύλια στα οποία παρουσιάζονται οι εν λόγω υποχρεώσεις, καθώς και τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και τα κονδύλια παρουσίασής τους, για τα οποία οι πάροχοι χρηματοδότησης έχουν ήδη διακανονίσει τις αντίστοιχες εμπορικές υποχρεώσεις. Οι οντότητες θα πρέπει επίσης να γνωστοποιούν το είδος και την επίδραση των μη ταμειακών μεταβολών στην λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των συμφωνιών χρηματοδότησης, οι οποίες εμποδίζουν τη συγκρισιμότητα της λογιστικής αξίας των

χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από την οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί στην αρχή και στο τέλος της περιόδου αναφοράς το εύρος των ημερομηνιών λήξης πληρωμής των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των συμφωνιών χρηματοδότησης καθώς και των συγκρίσιμων εμπορικών υποχρεώσεων που δεν αποτελούν μέρος αυτών των συμφωνιών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίπτωσης στις οικονομικές καταστάσεις.

- **ΔΛΠ 21 Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις).**
- Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τον τρόπο με τον οποίο μια οικονομική οντότητα θα πρέπει να εκτιμήσει εάν ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο και πώς θα πρέπει να προσδιορίζει μια τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία όταν δεν υπάρχει ανταλλαξιμότητα. Ένα νόμισμα θεωρείται ανταλλάξιμο με ένα άλλο νόμισμα, όταν η οικονομική οντότητα μπορεί να αποκτήσει το άλλο νόμισμα εντός ενός χρονικού πλαισίου που επιτρέπει μια κανονική διοικητική καθυστέρηση και μέσω μίας αγοράς ή ενός μηχανισμού ανταλλαγής, όπου μια συναλλαγή ανταλλαγής θα δημιουργούσε εκτελεστέα δικαιώματα και υποχρεώσεις. Εάν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα, η οικονομική οντότητα απαιτείται να εκτιμήσει την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Ο στόχος της οντότητας, κατά την εκτίμηση της τρέχουσας συναλλαγματικής ισοτιμίας, είναι να αντικατοπτρίζει κατά την ημερομηνία επιμέτρησης, την ισοτιμία στην οποία θα γινόταν μια ομαλή συναλλαγή ανταλλαγής μεταξύ των συμμετεχόντων στην αγορά υπό τις επικρατούσες οικονομικές συνθήκες. Οι τροποποιήσεις σημειώνουν ότι μια οικονομική οντότητα μπορεί να χρησιμοποιήσει μια παρατηρήσιμη συναλλαγματική ισοτιμία χωρίς προσαρμογή ή άλλη τεχνική εκτίμησης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίπτωσης στις οικονομικές καταστάσεις.
- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του**
- Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την

Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίπτωσης στις οικονομικές καταστάσεις.

### **3. Ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές**

Οι Οικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί βάσει των ακόλουθων ουσιωδών λογιστικών πολιτικών.

#### **3.1 Βάση ενοποίησης**

Οι Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν τις Οικονομικές Καταστάσεις της μητρικής Εταιρείας και των θυγατρικών εταιρειών στις οποίες ασκεί έλεγχο. Ο Όμιλος ελέγχει μία εταιρεία όταν εκτίθεται ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή του στην εταιρεία και έχει την ικανότητα να επηρεάσει αυτές τις αποδόσεις μέσω του ελέγχου που ασκεί.

Οι Οικονομικές Καταστάσεις των θυγατρικών καταρτίζονται στην ίδια ημερομηνία και με τις ίδιες λογιστικές αρχές με τις Οικονομικές Καταστάσεις της μητρικής. Ενδοομιλικές συναλλαγές (συμπεριλαμβανομένων και των συμμετοχών), υπόλοιπα και μη πραγματοποιημένα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου, απαλείφονται. Οι θυγατρικές εταιρείες ενοποιούνται πλήρως από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που ο έλεγχος μεταβιβάζεται εκτός Ομίλου. Τυχόν ζημίες μερίζονται σε μη ελέγχουσες συμμετοχές ακόμα και αν το υπόλοιπο καταστεί αρνητικό. Συναλλαγές που οδηγούν σε αλλαγές ποσοστών συμμετοχής σε θυγατρική καταχωρούνται στην καθαρή θέση. Τα αποτελέσματα των εξαγοραζόμενων ή πωλούμενων θυγατρικών εντός της χρήσεως, περιλαμβάνονται στην Ενοποιημένη Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων από ή έως την ημερομηνία εξαγοράς ή πώλησης, αντίστοιχα.

#### **3.2 Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις**

Στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της μητρικής Εταιρείας, οι επενδύσεις σε θυγατρικές αποτιμώνται στο κόστος κτήσης αυτών, μειούμενο με τυχόν σωρευμένες ζημίες απομείωσης. Ο έλεγχος της απομείωσης (impairment test) διενεργείται όποτε υπάρχουν σαφείς ενδείξεις απομείωσης με βάση τις διατάξεις του ΔΛΠ 36 «Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων».

#### **3.3 Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις**

Συγγενείς είναι οι επιχειρήσεις στις οποίες ο Όμιλος μπορεί να ασκήσει σημαντική επιρροή, αλλά δεν πληρούν τις προϋποθέσεις για να χαρακτηριστούν είτε θυγατρικές, είτε συμμετοχή σε κοινοπραξία. Για τον Όμιλο η κατοχή δικαιωμάτων ψήφου, μίας εταιρείας από 20% έως και 50%, υποδηλώνει σημαντική επιρροή πάνω στην εταιρεία αυτή. Η επιρροή αυτή καθιστά τη συγκεκριμένη εταιρεία συγγενή. Οι επενδύσεις σε συγγενείς ενοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης βάσει της οποίας απεικονίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης στο κόστος, προσαρμοζόμενο στις μεταγενέστερες μεταβολές του μεριδίου του Ομίλου στο καθαρό ενεργητικό της συγγενούς και λαμβάνοντας υπόψη τυχόν απομειώσεις. Η υπεραξία που προκύπτει από αποκτήσεις συγγενών επιχειρήσεων περιλαμβάνεται στην αξία της επένδυσης, ενώ αρνητική υπεραξία καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσης εντός της

οποίας έγινε η απόκτηση.

Το μερίδιο του Ομίλου στα κέρδη ή τις ζημιές των συγγενών επιχειρήσεων μετά την εξαγορά αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, ενώ το μερίδιο των μεταβολών των αποθεματικών μετά την εξαγορά, αναγνωρίζεται στα αποθεματικά.

Μη πραγματοποιημένα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ του Ομίλου και των συνδεδεμένων επιχειρήσεων απαλείφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου στις συνδεδεμένες επιχειρήσεις. Αντίστοιχα, μη πραγματοποιημένες ζημιές απαλείφονται, εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου.

Όταν η συμμετοχή του Ομίλου στις ζημιές σε μία συγγενή επιχείρηση ισούται ή υπερβαίνει τη συμμετοχή του στη συγγενή επιχείρηση, συμπεριλαμβανομένων οποιονδήποτε άλλων επισφαλών απαιτήσεων, ο Όμιλος δεν αναγνωρίζει περαιτέρω ζημιές, εκτός αν έχει αναλάβει νομικές ή συμβατικές υποχρεώσεις ή έχει προβεί σε πληρωμές για λογαριασμό της συγγενούς επιχείρησης και εν γένει εκείνων που προκύπτουν από τη μετοχική ιδιότητα. Στις Οικονομικές Καταστάσεις της μητρικής Εταιρείας, οι επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις αποτιμώνται στο κόστος κτήσης αυτών, προσαρμοζόμενο στις μεταγενέστερες μεταβολές του μεριδίου του Ομίλου στο καθαρό ενεργητικό της συγγενούς εταιρείας και λαμβάνοντας υπόψη τυχόν απομειώσεις.

### **3.4 Λειτουργικοί τομείς**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας συνιστά τον κύριο λήπτη επιχειρηματικών αποφάσεων και ελέγχει τις εσωτερικές αναφορές χρηματοοικονομικής πληροφόρησης προκειμένου να αξιολογήσει την επίδοση της Εταιρείας και του Ομίλου και να λάβει αποφάσεις σχετικά με την κατανομή πόρων.

Η Διοίκηση έχει καθορίσει τους τομείς δραστηριότητας βασισμένη σε αυτές τις εσωτερικές αναφορές σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 8. Ως λειτουργικοί τομείς της Trade Estates AEEAΠ ορίζονται οι επιχειρηματικοί τομείς των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και στους οποίους βασίζεται το εσωτερικό σύστημα πληροφόρησης του Ομίλου.

Για την κατηγοριοποίηση ανά λειτουργικό τομέα έχουν ληφθεί υπόψη τα εξής:

- η φύση των επενδυτικών ακινήτων,
- τα ποσοτικά όρια που ορίζει το ΔΠΧΑ 8.

Βάσει των ανωτέρω, ο Όμιλος παρουσιάζει τις πληροφορίες ανά λειτουργικό τομέα ως ακολούθως:

- Καταστήματα
- Αποθήκες

Ο Όμιλος προσφέρει πληροφόρηση κατά γεωγραφικό τομέα πλέον ως συμπληρωματική πληροφόρηση στους χρήστες των Οικονομικών Καταστάσεων.

### **3.5 Συναλλαγματικές μετατροπές**

#### **(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης**

Τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων των εταιρειών του Ομίλου, επιμετρώνται με χρήση του νομίσματος του οικονομικού περιβάλλοντος, μέσα στο οποίο κάθε εταιρεία λειτουργεί (λειτουργικό νόμισμα). Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της μητρικής Εταιρείας.

#### **(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα**

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των ισοτιμιών που υφίστανται κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα κατά τη διάρκεια της χρήσης και κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης με τις υπάρχουσες ισοτιμίες, καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, θεωρούνται ως τμήμα της εύλογης αξίας και συνεπώς καταχωρούνται όπου και οι διαφορές της εύλογης αξίας.

#### **(γ) Εταιρείες του Ομίλου εκτός Ελλάδος**

Κάθε εταιρεία του Ομίλου καθορίζει το λειτουργικό της νόμισμα και τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις κάθε εταιρείας αποτιμώνται χρησιμοποιώντας το λειτουργικό της νόμισμα. Η μετατροπή των οικονομικών καταστάσεων των εταιρειών του Ομίλου οι οποίες έχουν διαφορετικό λειτουργικό νόμισμα από τη μητρική γίνεται ως εξής:

- Τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις μετατρέπονται με τις ισοτιμίες που υπάρχουν κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης.
- Τα ίδια κεφάλαια μετατρέπονται με τις ισοτιμίες που ίσχυαν κατά την ημερομηνία που προέκυψαν.
- Τα έσοδα και τα έξοδα μετατρέπονται με τις μέσες ισοτιμίες της κάθε χρήσης και σε ετήσια βάση προκύπτει από τη μέση τιμή των δώδεκα (12) μηνών.
- Οι προκύπτουσες συναλλαγματικές διαφορές καταχωρούνται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και στο Αποθεματικό Συναλλαγματικών διαφορών από μετατροπή Κατάστασης Οικονομικής Θέσης σε Ξ.Ν. Κατά την πώληση θυγατρικών εταιρειών που δραστηριοποιούνται στο εξωτερικό, οι σωρευμένες συναλλαγματικές διαφορές που υπάρχουν στο Αποθεματικό Συναλλαγματικών διαφορών από μετατροπή Κατάστασης Οικονομικής Θέσης σε Ξ.Ν, καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσεως ως κέρδη ή ζημιές από την πώληση συμμετοχών.

Η υπεραξία και οι προσαρμογές των εύλογων αξιών που προκύπτουν κατά την απόκτηση οικονομικών μονάδων εξωτερικού αποτελούν στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της μονάδας εξωτερικού και, μετατρέπονται με τις ισοτιμίες που υπάρχουν κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης και οι συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στην καθαρή θέση.

### 3.6 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης τους συμπεριλαμβανομένων και των εξόδων απόκτησης. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης τα επενδυτικά ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους η οποία εξετάζεται κάθε εξάμηνο.

Σε περίπτωση ιδιοχρησιμοποίησης, το επενδυτικό ακίνητο αποαναγνωρίζεται και μεταφέρεται στα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία την ημερομηνία μεταφοράς. Εάν ένα ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του ΔΛΠ 16.

Τα επενδυτικά ακίνητα αποαναγνωρίζονται είτε κατά τη διάθεσή τους (δηλαδή κατά την ημερομηνία κατά την οποία ο αποδέκτης αποκτά τον έλεγχο του επενδυτικού ακινήτου σύμφωνα με τις απαιτήσεις για τον προσδιορισμό του χρόνου εκπλήρωσης υποχρέωσης εκτέλεσης στο ΔΠΧΑ 15) είτε όταν αποσύρεται οριστικά από τη χρήση και δεν αναμένεται μελλοντικό οικονομικό όφελος από τη διάθεσή του. Η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος διάθεσης και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την περίοδο διαγραφής. Κατά τον καθορισμό του ποσού του ανταλλάγματος που πρέπει να συμπεριληφθεί στο κέρδος ή τη ζημία που προκύπτει από τη διαγραφή επενδυτικών ακινήτων, ο Όμιλος εξετάζει τα αποτελέσματα του μεταβλητού ανταλλάγματος, την ύπαρξη σημαντικής συνιστώσας χρηματοδότησης, το μη χρηματικό αντάλλαγμα και το αντάλλαγμα που καταβάλλεται στον αγοραστή (εάν υπάρχει) σύμφωνα με τις απαιτήσεις για τον καθορισμό της τιμής συναλλαγής στο ΔΠΧΑ 15.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλες εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Η λογιστική αξία που αναγνωρίζεται στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου αντικατοπτρίζει τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης. Κάθε κέρδος ή ζημία που προκύπτει από μεταβολή στην εύλογη αξία της επένδυσης, συνιστά αποτέλεσμα και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσεως της χρήσης στην οποία προκύπτει.

Οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση ακολουθούν τη λογιστική πολιτική των επενδυτικών ακινήτων. Το IAS 40 Επενδύσεις σε ακίνητα δεν απαιτεί τα κέρδη/ζημίες αποτίμησης των ολοκληρωμένων επενδυτικών ακινήτων να γνωστοποιούνται χωριστά από εκείνα των υπό ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων.

### **3.7 Κατηγοριοποίηση νέων αγορασθέντων δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων σαν απόκτηση εταιρειών ή σαν επενδυτικά ακίνητα**

Ο Όμιλος καθορίζει εάν ένα νεοαποκτηθέν σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων, θα πρέπει αρχικά να αναγνωρισθεί σαν απόκτηση εταιρείας του Ομίλου ή σαν επένδυση σε ακίνητα. Ο Όμιλος αποκτά θυγατρικές εταιρείες οι οποίες έχουν στην κατοχή τους ακίνητη περιουσία. Κατά τη στιγμή της απόκτησης, ο Όμιλος εξετάζει κατά πόσον κάθε εξαγορά αντιπροσωπεύει την απόκτηση μιας επιχείρησης ή την απόκτηση ενός περιουσιακού στοιχείου. Ο Όμιλος θεωρεί μια εξαγορά ως απόκτηση επιχειρήσεων, όταν ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων, συμπεριλαμβανομένου του περιουσιακού στοιχείου αποκτάται. Ειδικότερα, εξετάζεται ο βαθμός στον οποίο αποκτώνται σημαντικές διαδικασίες και, συγκεκριμένα, την έκταση των υπηρεσιών που παρέχει η θυγατρική. Όταν η απόκτηση θυγατρικών δεν αντιπροσωπεύει απόκτηση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, θεωρείται ως εξαγορά μιας ομάδας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Από τέτοιου είδους συναλλαγές δεν προκύπτει υπεραξία.

Εάν τα αποκτηθέντα στοιχεία του ενεργητικού δεν αποτελούν επιχείρηση, η συναλλαγή ή άλλο γεγονός αντιμετωπίζονται λογιστικά ως μία απόκτηση ενός στοιχείου του ενεργητικού και το κόστος κτήσης κατανέμεται στα στοιχεία του ενεργητικού και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις με βάση τις σχετικές εύλογες αξίες τους κατά την ημερομηνία απόκτησης.

### **3.8 Κυκλοφορούντα / Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού: ταξινόμηση**

Ο Όμιλος παρουσιάζει τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού στην κατάσταση οικονομικής θέσης με βάση την ταξινόμηση σε κυκλοφορούντα / μη κυκλοφορούντα.

Ένα περιουσιακό στοιχείο ταξινομείται στην κατηγορία κυκλοφορούν όταν:

- Αναμένεται να υλοποιηθεί ή έχει προβλεφθεί να πωληθεί ή να καταναλωθεί εντός της επόμενης χρήσης λειτουργίας
- Διατηρείται κυρίως για σκοπούς εμπορικούς
- Αναμένεται να υλοποιηθεί μέσα σε δώδεκα μήνες μετά την περίοδο αναφοράς

Ή είναι Ταμειακά διαθέσιμα ή ισοδύναμα μετρητών, εκτός εάν έχουν αποκλεισθεί από την ανταλλαγή ή τη χρήση τους για να διακανονίσουν μια υποχρέωση για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την περίοδο αναφοράς.

Όλα τα άλλα περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται ως μη κυκλοφορούντα.

Μια υποχρέωση είναι τρέχουσα όταν:

- Αναμένεται να τακτοποιηθεί εντός της επόμενης χρήσης λειτουργίας
- Διατηρείται κυρίως για σκοπούς εμπορικούς
- Διευκρινίζεται ότι θα διακανονιστεί μέσα σε δώδεκα μήνες μετά την περίοδο αναφοράς

Δεν υπάρχει κανένα άνευ όρων δικαίωμα να αναβάλει την επίλυση της υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την περίοδο αναφοράς

Οι όροι της υποχρέωσης που θα μπορούσαν, κατά την επιλογή του αντισυμβαλλομένου, να οδηγήσουν σε διακανονισμό της με την έκδοση χρηματοοικονομικών προϊόντων δεν επηρεάζουν την ταξινόμησή της.

Ο Όμιλος ταξινομεί όλες τις λοιπές υποχρεώσεις ως μη κυκλοφορούντες.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις ταξινομούνται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

### **3.9 Χρηματοοικονομικά μέσα – αρχική αναγνώριση και επιμέτρηση**

#### **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα**

Ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων:

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται στην εύλογη αξία τους πλέον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (Fair Value through Profit and Loss – FVPL), του κόστους συναλλαγής. Οι χρεωστικοί τίτλοι επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, στο αναπόσβεστο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (Fair Value through Other Comprehensive Income – FVOCI). Τα κριτήρια ταξινόμησης των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων είναι δύο: α) το επιχειρηματικό μοντέλο διαχείρισης των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που εφαρμόζει ο Όμιλος και β) το κατά πόσον οι συμβατικές ταμειακές ροές αντιπροσωπεύουν «αποκλειστικές πληρωμές κεφαλαίου και τόκων» επί του ονομαστικού ποσού του κεφαλαίου που δεν έχει εξοφληθεί (το «κριτήριο SPPI – Solely Payments for Principal and Interest»).

#### **3.10 Απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού**

*Περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος*

Για τις εμπορικές απαιτήσεις, ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των πιστωτικών ζημιών ECL. Ως εκ τούτου, ο Όμιλος δεν παρακολουθεί τις μεταβολές στον πιστωτικό κίνδυνο, αλλά αναγνωρίζει ένα ποσοστό ζημιών που βασίζεται στην ECL σε όλη τη διάρκεια της ζωής σε κάθε περίοδο αναφοράς. Ο Όμιλος έχει καταρτίσει πίνακα προβλέψεων που βασίζεται στην ιστορική εμπειρία των πιστωτικών ζημιών, προσαρμοσμένη με μελλοντικούς παράγοντες κατάλληλους για τους οφειλότες και το οικονομικό περιβάλλον.

#### **3.11 Εμπορικές απαιτήσεις**

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και ύστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος μείον τις προβλέψεις για απομείωση, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και λαμβάνοντας υπόψη τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές.

Αναλυτικότερα, ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του προτύπου υπολογίζοντας τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές με βάση τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για ολόκληρη τη ζωή τους. Ο Όμιλος χρησιμοποιεί την εμπειρία του παρελθόντος για να προσδιορίσει τον κίνδυνο αθέτησης πληρωμών καθώς και τις πληροφορίες για το μέλλον στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς σχετικά με τους

οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

Ως εκ τούτου, ο Όμιλος δεν παρακολουθεί τις μεταβολές στον πιστωτικό κίνδυνο, αλλά αναγνωρίζει ένα ποσοστό ζημιών που βασίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές σε όλη τη διάρκεια της ζωής σε κάθε περίοδο αναφοράς. Ο Όμιλος έχει καταρτίσει πίνακα προβλέψεων που βασίζεται στην ιστορική εμπειρία των πιστωτικών ζημιών, προσαρμοσμένη με μελλοντικούς παράγοντες κατάλληλους για τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

Επιπρόσθετα, κατ' εκτίμηση της Διοίκησης της εταιρείας, ενώ ο κίνδυνος μπορεί να αυξάνεται στην περίπτωση ύπαρξης μικρού αριθμού μισθωτών, γεωγραφικής συγκέντρωσης των ακινήτων ή περιορισμένου είδους επενδυτικών ακινήτων, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των ακινήτων της εταιρείας (ακίνητα μεγάλης επιφάνειας, τα οποία φιλοξενούν τις μεγαλύτερες εταιρείες λιανικής και ειδών που απευθύνονται στο μέσο νοικοκυριό), των μισθωτών και η εφαρμογή πολιτικών ελέγχων πιστοληπτικής ικανότητας και συναλλακτικής συμπεριφοράς νέων μισθωτών, με απαρέγκλιτη εφαρμογή όρων διασφαλίσεων των απαιτήσεων μέσω των μισθωτικών συμβάσεων (όπως χρηματικές εγγυήσεις και εγγυητικές επιστολές) καθώς και η εφαρμογή πολιτικών παρακολούθησης των υπολοίπων πελατών και επικοινωνίας για την ανάκτηση τυχόν απαιτήσεων, θωρακίζουν την εταιρεία έναντι επισφαλών εμπορικών απαιτήσεων.

Όταν υπάρχει ένδειξη για απομείωση των απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλουμένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στη συνέχεια, λογίζονται τόκοι με το ίδιο επιτόκιο επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

Αναφορικά με τα δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη σημειώνεται ότι δεν υπάρχει πιστωτικός κίνδυνος για τον Όμιλο και την Εταιρεία.

### **3.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

Τα διαθέσιμα και ισοδύναμα διαθέσιμων περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις, υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

### **3.13 Μετοχικό κεφάλαιο**

Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του αποθεματικού υπέρ το άρτιο. Το κόστος κτήσεως των ιδίων μετοχών μειωμένο με το φόρο εισοδήματος (εάν συντρέχει περίπτωση), εμφανίζεται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου, μέχρις ότου οι ίδιες μετοχές πωληθούν ή ακυρωθούν. Κάθε κέρδος ή ζημιά από πώληση ιδίων μετοχών καθαρό από άμεσα για την συναλλαγή λοιπά κόστη και φόρο εισοδήματος, αν συντρέχει περίπτωση, εμφανίζεται ως αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια.

### **3.14 Δανεισμός**

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους μειωμένα με τα τυχόντα άμεσα κόστη για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της

μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Οι τόκοι και τα συναφή έξοδα δανείων που ελήφθησαν για την αγορά ή κατασκευή παγίου κεφαλαιοποιούνται. Από την έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας των παγίων και μετά, οι τόκοι του δανείου βαρύνουν τα αποτελέσματα της εταιρείας. Σε περίπτωση λήψης δανείου για κατασκευή παγίου σύμφωνα και με τη Δανειακή Σύμβαση θα συνδέεται η Σύμβαση του δανείου με το εν λόγω πάγιο. Σε διαφορετική περίπτωση, για τον προσδιορισμό του μέρους του δανείου που αφορά το συγκεκριμένο πάγιο θα πρέπει να εφαρμοστεί μέθοδος προσδιορισμού της αναλογίας των τόκων που κεφαλαιοποιούνται και αυτών που θα επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της εταιρείας. Σε περίπτωση εσόδων που έχουν προκύψει από επένδυση μέρους του δανείου που έχει ληφθεί για την κατασκευή ενός παγίου, τα εν λόγω έσοδα μειώνουν τους προς κεφαλαιοποίηση τόκους.

Έξοδα δανείων που καταβάλλονται κατά την υπογραφή των νέων πιστώσεων αναγνωρίζονται ως έξοδα του δανείου εφόσον γίνει ανάληψη μέρους ή και του συνόλου της νέας πιστωτικής γραμμής. Σε αυτή την περίπτωση καταχωρούνται ως μελλοντικά έξοδα δανείων μέχρι να γίνει η ανάληψη. Εφόσον δεν χρησιμοποιηθούν τα νέα δάνεια, μερικώς ή στο σύνολό τους, τότε αυτά τα έξοδα περιλαμβάνονται στα προπληρωθέντα έξοδα και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια ζωής της σχετικής πιστωτικής γραμμής.

### **3.15 Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα και μέσα αντιστάθμισης κινδύνων**

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα για την κάλυψη των κινδύνων που απορρέουν από τις διακυμάνσεις των επιτοκίων (Σημείωση 18). Κατά την έναρξη μιας σχέσης αντιστάθμισης, ο Όμιλος ορίζει και τεκμηριώνει επίσημα τη σχέση αντιστάθμισης στην οποία επιθυμεί να εφαρμόσει τη λογιστική αντιστάθμισης, καθώς και τον στόχο και τη στρατηγική διαχείρισης κινδύνου για την ανάληψη της αντιστάθμισης.

Η τεκμηρίωση περιλαμβάνει τον προσδιορισμό του μέσου αντιστάθμισης, του αντισταθμισμένου στοιχείου, τη φύση του κινδύνου που αντισταθμίζεται και τον τρόπο με τον οποίο ο Όμιλος θα αξιολογήσει εάν η σχέση αντιστάθμισης πληροί τις απαιτήσεις αποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης (συμπεριλαμβανομένης της ανάλυσης των πηγών αναποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης και του τρόπου προσδιορισμού του δείκτη αντιστάθμισης). Μια σχέση αντιστάθμισης πληροί τις προϋποθέσεις για λογιστική αντιστάθμισης εάν πληροί όλες τις ακόλουθες απαιτήσεις αποτελεσματικότητας:

- Υπάρχει "οικονομική σχέση" μεταξύ του αντισταθμισμένου στοιχείου και του μέσου αντιστάθμισης.
- Η επίδραση του πιστωτικού κινδύνου δεν "κυριαρχεί στις μεταβολές της αξίας" που προκύπτουν από αυτή την οικονομική σχέση.
- Ο λόγος αντιστάθμισης της σχέσης αντιστάθμισης είναι ο ίδιος με αυτόν που προκύπτει από την ποσότητα του αντισταθμισμένου στοιχείου που ο Όμιλος αντισταθμίζει πραγματικά και την ποσότητα του μέσου αντιστάθμισης που ο Όμιλος χρησιμοποιεί πραγματικά για την αντιστάθμιση αυτής της ποσότητας του αντισταθμισμένου στοιχείου.

Οι αντισταθμίσεις που πληρούν όλα τα κριτήρια για τη λογιστική αντιστάθμισης αντιμετωπίζονται λογιστικά, όπως περιγράφεται παρακάτω:

Τα παράγωγα αυτά προϊόντα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία σύναψης του σχετικού συμβολαίου και μεταγενέστερα αποτιμώνται στις εύλογες αξίες τους.

Το αποτελεσματικό μέρος του κέρδους ή της ζημίας από το μέσο αντιστάθμισης ταμειακών ροών αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Λοιπών Εισοδημάτων (OCI) ως αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών, ενώ τυχόν αναποτελεσματικό μέρος αναγνωρίζεται αμέσως στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Το αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών προσαρμόζεται στο χαμηλότερο από τα σωρευτικά κέρδη ή ζημίες από το μέσο αντιστάθμισης και της σωρευτικής μεταβολής στην εύλογη αξία του αντισταθμισμένου στοιχείου.

Τα ποσά που συσσωρεύονται στην Κατάσταση Λοιπών Εισοδημάτων (OCI) λογιστικοποιούνται ανάλογα με τη φύση της υποκείμενης αντισταθμισμένης συναλλαγής. Σύμφωνα με τη λογιστική αντιστάθμισης ταμειακών ροών, όταν οι προβλεπόμενες αντισταθμιζόμενες συναλλαγές οδηγούν στην αναγνώριση μιας μη χρηματοοικονομικής απαίτησης ή μιας μη χρηματοοικονομικής υποχρέωσης, τότε κατά το χρόνο της αναγνώρισης του οφέλους ή της ζημίας, τα κέρδη και οι ζημίες που είχαν προηγουμένως καταχωρηθεί στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος ενσωματώνονται στην αρχική αποτίμηση του κόστους των απαιτήσεων ή των υποχρεώσεων αυτών. Αυτό ισχύει επίσης όταν η αντισταθμισμένη προβλεπόμενη συναλλαγή ενός μη χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μιας μη χρηματοοικονομικής υποχρέωσης μεταγενέστερα γίνεται μια σταθερή δέσμευση για την οποία εφαρμόζεται λογιστική αντιστάθμισης εύλογης αξίας. Για όλες τις άλλες περιπτώσεις αντιστάθμισης ταμειακών ροών, τα κέρδη ή οι ζημίες που καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια μεταφέρονται στα αποτελέσματα χρήσεως της χρήσης κατά την οποία οι προβλεπόμενες αντισταθμισμένες συναλλαγές επηρεάζουν την Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων.

Για παράγωγα προϊόντα που δεν ικανοποιούν τις ιδιότητες αντισταθμιστικής λογιστικής, τα κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από τις μεταβολές στην εύλογη αξία μεταφέρονται απευθείας στα αποτελέσματα του ίδιου έτους.

### **3.16 Φόρος ακίνητης περιουσίας**

Ως Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα ( $10,0\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ} + 1,0\%)$ ), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της.

Σύμφωνα με την παρ. 2 του αρ. 45 του ν. 4389/2016 θεσπίστηκε κατώτατο όριο φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων (ήτοι 0,75% σε ετήσια βάση).

Σημειώνεται ότι το άρθρο 53 του ν. 4646/2019 κατήργησε το κατώτατο όριο του οφειλόμενου φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο. Το παραπάνω πλαίσιο ισχύει και για τις θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα (σημείωση 27).

### **3.17 Φορολογία εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος**

Όσον αφορά τις θυγατρικές της Εταιρείας στο εξωτερικό, ο τρέχον φόρος εισοδήματος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους όπως ισχύουν κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης στις χώρες που λειτουργούν οι εταιρείες του Ομίλου και παράγουν φορολογητέο εισόδημα. Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί τη θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζει προβλέψεις όπου είναι αναγκαίο για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Η επιβάρυνση της χρήσης με φόρους περιλαμβάνει τους τρέχοντες φόρους και τους αναβαλλόμενους φόρους.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται στο λογαριασμό των αποτελεσμάτων της χρήσης, εκτός του φόρου εκείνου που αφορά συναλλαγές που καταχωρήθηκαν απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Οι τρέχοντες φόροι εισοδήματος περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ή/ και απαιτήσεις προς ή από τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τους πληρωτέους φόρους επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης. Οι τρέχοντες φόροι προσαυξάνονται με τυχόν φόρους εισοδήματος που αφορούν προβλέψεις φορολογικών διαφορών ή πρόσθετους φόρους που έχουν καταλογιστεί από τις φορολογικές αρχές κατόπιν ελέγχου των ανέλεγκτων φορολογικά χρήσεων.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αποτιμώνται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στη χρήση κατά την οποία θα διακανονιστεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά ισχύουν μέχρι την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης.

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος, αφορούν περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ φορολογικής αναγνώρισης στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων και των αντίστοιχων ποσών που εμφανίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υποχρέωσης (liability method) σε όλες τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις οικονομικές καταστάσεις.

Οι αναμενόμενες φορολογικές επιπτώσεις από τις προσωρινές φορολογικές διαφορές, προσδιορίζονται και εμφανίζονται, είτε ως μελλοντικές (αναβαλλόμενες) φορολογικές υποχρεώσεις, είτε ως αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις. Σε περίπτωση αδυναμίας σαφούς προσδιορισμού των προσωρινών φορολογικών διαφορών, η αρχική καταχώρηση γίνεται σύμφωνα με εκτίμηση ως προς το χρόνο αναστροφής και επανεξετάζεται σε κάθε περίοδο.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπεστέες προσωρινές διαφορές και τις αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές, κατά την έκταση που είναι πιθανό ότι θα υπάρξει επαρκές μελλοντικό φορολογητέο εισόδημα έναντι του οποίου μπορεί να χρησιμοποιηθούν οι αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές και οι πιστωτικοί φόροι ή επαρκείς φορολογίσιμες προσωρινές διαφορές που υπάρχουν στην ίδια εταιρεία και οι οποίες θα αντιστραφούν πριν οι ζημιές λήξουν. Σημαντική κρίση απαιτείται από τη Διοίκηση προκειμένου να προσδιοριστεί η αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων που μπορεί να αναγνωρισθεί λαμβάνοντας υπόψη τα μελλοντικά φορολογητέα εισοδήματα καθώς και το φορολογικό σχεδιασμό του Ομίλου.

Ο Όμιλος συμψηφίζει τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και τις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αν και μόνο αν:

- έχει ένα νόμιμο εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφίσει τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και
- οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αφορούν σε φόρο εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή.

Αποτέλεσμα του χειρισμού αυτού είναι στις μεν ατομικές οικονομικές καταστάσεις οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις να απεικονίζονται σε συμψηφισμένο ποσό, στις δε ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις να απεικονίζονται ξεχωριστά.

Εάν ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προκύπτει από την αρχική καταχώρηση ενός στοιχείου ενεργητικού ή υποχρεώσεων σε συναλλαγή άλλη εκτός από εκείνη της συνένωσης επιχειρήσεων, τότε κατά τη στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε τα λογιστικά ούτε τα φορολογητέα κέρδη και ζημιές και επομένως δε λαμβάνεται υπόψη.

Οι φορολογικοί συντελεστές που χρησιμοποιούνται στις χώρες που δραστηριοποιείται ο Όμιλος για τη χρήση 2023 παρουσιάζονται ακολούθως:

| <b>Χώρα</b> | <b>Συντελεστές Φόρου Εισοδήματος/<br/>Αναβαλλόμενων Φόρων</b> |
|-------------|---|
| Κύπρος      | 12.5%   |
| Βουλγαρία   | 10.0%   |

### **3.18 Παροχές στο προσωπικό**

Οι παροχές στο προσωπικό είναι:

#### **α) Βραχυπρόθεσμες παροχές**

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς το προσωπικό σε χρήμα και σε είδος καταχωρούνται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες.

#### **β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία**

Οι υποχρεώσεις για αποζημίωση υπολογίζονται στη προεξοφλημένη αξία των μελλοντικών παροχών που

έχουν σωρευθεί κατά τη λήξη του έτους, με βάση την αναγνώριση δικαιώματος παροχών των εργαζομένων κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης εργασιακής ζωής. Οι ανωτέρω υποχρεώσεις υπολογίζονται με βάση τις οικονομικές και αναλογιστικές παραδοχές και καθορίζονται χρησιμοποιώντας την αναλογιστική μέθοδο αποτίμησης των εκτιμώμενων μονάδων υποχρέωσης (Projected Unit Method). Τα καθαρά κόστη συνταξιοδότησης της χρήσης συμπεριλαμβάνονται στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων και αποτελούνται από την παρούσα αξία των παροχών που έγιναν δεδουλευμένες κατά τη διάρκεια του έτους, τους τόκους επί της υποχρέωσης παροχών και τα αναλογιστικά κέρδη ή ζημιές τα οποία καταχωρούνται άμεσα απευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και δε μεταφέρονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερη περίοδο. Για την προεξόφληση χρησιμοποιείται η μέθοδος Full Yield Curve (καμπύλης επιτοκίου). Ο Όμιλος εφαρμόζει το άρθρο 8 εδ. α' του Ν. 3198/1955.

#### **γ) Κρατικά Ασφαλιστικά Προγράμματα**

Το ανθρώπινο δυναμικό των ελληνικών εταιρειών του Ομίλου καλύπτεται κυρίως από τον κύριο Κρατικό Ασφαλιστικό Φορέα που αφορά στον ιδιωτικό τομέα (ΕΦΚΑ) που χορηγεί συνταξιοδοτικές και ιατροφαρμακευτικές παροχές. Κάθε εργαζόμενος είναι υποχρεωμένος να συνεισφέρει μέρος του μηνιαίου μισθού του στο ταμείο, ενώ τμήμα της συνολικής εισφοράς καλύπτεται από τον εργοδότη. Κατά την συνταξιοδότηση το συνταξιοδοτικό ταμείο είναι υπεύθυνο για την καταβολή των συνταξιοδοτικών παροχών στους εργαζομένους. Κατά συνέπεια ο Όμιλος δεν έχει καμία νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση για την πληρωμή μελλοντικών παροχών με βάση αυτό το πρόγραμμα. Το δεδουλευμένο κόστος των εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά. Το πρόγραμμα αυτό θεωρείται και λογιστικοποιείται ως καθορισμένων εισφορών.

#### **δ) Ιδιωτικά Ασφαλιστικά Προγράμματα**

Κάθε εργαζόμενος του Ομίλου, που κατέχει διευθυντική θέση με βάση τον εσωτερικό κανονισμό της εταιρείας και είναι πλήρους απασχόλησης, καλύπτεται από ασφαλιστικό πρόγραμμα συνταξιοδότησης και άλλων παροχών. Ο Όμιλος καλύπτει συνολικά, τη συμβατικά οριζόμενη εισφορά ενώ η οικονομική διαχείριση του προγράμματος ανατίθεται σε Ασφαλιστική Εταιρεία. Το δεδουλευμένο κόστος των εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά καθώς το πρόγραμμα αυτό θεωρείται και λογιστικοποιείται ως καθορισμένων εισφορών.

#### **ε) Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών (ΔΠΧΑ 2)**

Η Εταιρεία αποσκοπεί να προσελκύσει, διατηρήσει και παροτρύνει τα στελέχη, της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτή εταιρειών, αφού μέσω Προγραμμάτων Διάθεσης Μετοχών (Stock Options), οι συμμετέχοντες αποκτούν άμεσο μετοχικό ενδιαφέρον για την Εταιρεία και θα συνδέσουν την απόδοσή τους με την απόδοση της Εταιρείας στο μέλλον, έτσι όπως αυτή αντικατοπτρίζεται στην αύξηση της μετοχικής της αξίας. Τα Προγράμματα αποτελούν παροχές σε συμμετοχικούς τίτλους (equity share transactions).

Η Εταιρεία λαμβάνει αποφάσεις για την εφαρμογή Προγραμμάτων Διάθεσης Μετοχών (Stock Options) - σε στελέχη της Εταιρείας και συνδεδεμένων με αυτήν εταιρειών κατά την έννοια της παραγράφου 5 του άρθρου 42ε του Ν.2190/20.

Βασική προϋπόθεση για τη συμμετοχή στα Προγράμματα Παροχής Δικαιωμάτων Προαίρεσης Αγοράς Μετοχών, είναι η έμμισθη σχέση εργασίας των στελεχών με την Εταιρεία ή τις Συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες. Το κόστος των παροχών προσδιορίζεται με βάση την εύλογη αξία των σχετικών δικαιωμάτων κατά την ημερομηνία που αυτά χορηγούνται και αναγνωρίζεται ως δαπάνη στην περίοδο από την ημερομηνία χορήγησης μέχρι την ημερομηνία ωρίμανσης των σχετικών δικαιωμάτων με ταυτόχρονη αύξηση των ιδίων κεφαλαίων.

Τα Προγράμματα λαμβάνουν υπ όψιν τις κάτωθι μεταβλητές, για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους: Τιμή Άσκησης, Τιμή Μετοχής κατά την ημερομηνία παραχώρησης των δικαιωμάτων, Ημερομηνία Παραχώρησης, Ημερομηνία(ες) Ωρίμανσης των Δικαιωμάτων, Αναμενόμενη Μεταβλητότητα Μετοχής (Volatility), Μερισματική Απόδοση (Dividend Yield), Επιτόκιο Μηδενικού Κινδύνου (Risk Free Rate).

### **3.19 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και προβλέψεις**

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος έχει παρούσες νομικές ή τεκμαιρόμενες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκρών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία.

Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανακλούν την παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για τη διευθέτηση της υποχρέωσης.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός αν η πιθανότητα εκροής πόρων οι οποίοι ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι πιθανή.

Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών οφελών είναι πιθανή.

### **3.20 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων**

Τα έσοδα αποτιμώνται στην εύλογη αξία της παροχής υπηρεσιών, καθαρά από Φόρο Προστιθέμενης Αξίας και εκπτώσεις. Τα ενδοομιλικά έσοδα απαλείφονται.

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

- *Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις:* Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις. Τα έσοδα από μεταβλητά μισθώματα καταχωρούνται στην χρήση την οποία αφορούν.
- *Παροχή υπηρεσιών:* Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών συμπεριλαμβάνουν τα έσοδα από εισπραξη κοινόχρηστων και λογίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες, με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης της παρεχόμενης υπηρεσίας σε σχέση με το σύνολο των παρεχόμενων υπηρεσιών.
- *Έσοδα από τόκους:* Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

- *Μερίσματα*: Τα μερίσματα, λογίζονται ως έσοδα, όταν θεμελιώνεται το δικαίωμα είσπραξής τους. Το συγκεκριμένο δικαίωμα θεμελιώνεται κατόπιν απόφασης Γενικής Συνέλευσης (τακτικής ή έκτακτης). Τα έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα σε δεδουλευμένη βάση.
- *Κόστος δανεισμού*: Τα κόστη αναδοχής, τα νομικά και τα λοιπά άμεσα κόστη που πραγματοποιούνται, σχετικά με την έκδοση μακροπρόθεσμων δανείων, αναμορφώνουν το ποσό των δανείων αυτών και καταχωρούνται στα αποτελέσματα, με βάση τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου κατά τη διάρκεια της σύμβασης του δανείου. Το κόστος δανεισμού αναγνωρίζεται ως έξοδο την περίοδο που πραγματοποιείται εκτός από την περίπτωση που ο Όμιλος κεφαλαιοποιεί κόστος δανεισμού σύμφωνα με το ΔΛΠ 23.

### 3.21 Μισθώσεις

Μισθώσεις στις οποίες ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τους εκμισθωτές ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι λοιπές μισθώσεις κατατάσσονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

- *Ο Όμιλος ως Εκμισθωτής*: Εισπράξεις που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις καταχωρούνται ως έσοδα με βάση τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Ο Όμιλος εκμισθώνει ιδιότητα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, απεικονίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 6). Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους (Σημείωση 3.25).
- *Ο Όμιλος ως Μισθωτής*: Αναλυτικότερα, για τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης ισχύουν τα εξής: Την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου αναγνωρίζεται ένα περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης και μία υποχρέωση υπολογίζοντας την παρούσα αξία των μισθωμάτων τα οποία παραμένουν ανεξόφλητα προεξοφλημένα με το επιτόκιο της μίσθωσης (το επιτόκιο το οποίο θα αποδεχόταν ο μισθωτής για να δανειστεί τα αναγκαία κεφάλαια με παρόμοιους όρους). Ο Όμιλος προσδιορίζει τη διάρκεια της μίσθωσης ως τη συμβατική διάρκεια μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένης της περιόδου που καλύπτεται από α) δικαίωμα επέκτασης της μίσθωσης εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι αυτό θα εξασκηθεί, ή β) δικαίωμα λύσης της σύμβασης εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι αυτό δεν θα εξασκηθεί. Ο Όμιλος εφαρμόζει ενιαίο προεξοφλητικό επιτόκιο σε κάθε κατηγορία μισθώσεων με παρόμοια χαρακτηριστικά (όπως μισθώσεις με αντίστοιχη διάρκεια, για παρόμοια πάγια και σε αντίστοιχο οικονομικό περιβάλλον). Μεταγενέστερα επιμετράται το περιουσιακό στοιχείο στο κόστος μειωμένο κατά τις αποσβέσεις και τυχόν ζημίες απομείωσης ενώ, η υποχρέωση επιμετράται αυξάνοντας τη λογιστική αξία με τους τόκους επί της υποχρέωσης και μειώνοντας τη λογιστική αξία με την καταβολή των μισθωμάτων.

### **3.22 Από - αναγνώριση χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων**

#### *Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού*

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού (ή κατά περίπτωση το μέρος ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού ή το μέρος μίας ομάδας χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού) από - αναγνωρίζονται όταν:

- τα δικαιώματα για την εισροή ταμειακών πόρων έχουν εκπνεύσει,
- ο Όμιλος ή η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει το δικαίωμα στην εισροή ταμειακών πόρων από το συγκεκριμένο στοιχείο ενεργητικού ή έχει αναλάβει ταυτόχρονα μία υποχρέωση προς τρίτους να τα εξοφλήσει πλήρως χωρίς σημαντική καθυστέρηση υπό την μορφή σύμβασης μεταβίβασης ενώ παράλληλα είτε (α) έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη ή (β) δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη, αλλά έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου.

Όπου ο Όμιλος ή η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει τα δικαιώματα εισροής ταμειακών πόρων από το συγκεκριμένο στοιχείο ενεργητικού αλλά παράλληλα δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη ή τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου, τότε το στοιχείο του ενεργητικού αναγνωρίζεται στο βαθμό της συνεχιζόμενης συμμετοχής του Ομίλου ή της Εταιρείας στο περιουσιακό στοιχείο αυτό. Η συνεχιζόμενη συμμετοχή η οποία έχει τη μορφή εγγύησης επί του μεταβιβαζόμενου στοιχείου αποτιμάται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ του αρχικού υπολοίπου του στοιχείου ενεργητικού και του μέγιστου ποσού που μπορεί ο Όμιλος ή η Εταιρεία να κληθεί να καταβάλλει.

#### *Χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού*

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού από - αναγνωρίζονται όταν η υποχρέωση διακόπτεται, ακυρώνεται ή εκπνέει. Στην περίπτωση όπου μία υφιστάμενη υποχρέωση αντικαθίσταται από μία άλλη από τον ίδιο δανειστή αλλά με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, ή στην περίπτωση όπου υπάρχουν ουσιαστικές αλλαγές στους όρους μίας υφιστάμενης υποχρέωσης, τότε από - αναγνωρίζεται η αρχική υποχρέωση και αναγνωρίζεται μία νέα υποχρέωση και η διαφορά που προκύπτει στα υπόλοιπα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης.

### **3.23 Κέρδη / Ζημίες ανά μετοχή**

Τα βασικά κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή, προκύπτουν από τη διαίρεση των καθαρών κερδών / (ζημιών) της περιόδου, που αναλογούν στους κοινούς μετόχους της Εταιρίας, με το σταθμισμένο μέσο όρο των υφιστάμενων κοινών μετοχών της Εταιρίας κατά τη διάρκεια της περιόδου, αφαιρουμένου του σταθμισμένου μέσου όρου των ιδιοκατεχόμενων κοινών μετοχών, κατά την ίδια περίοδο.

Τα προσαρμοσμένα κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή προκύπτουν από την προσαρμογή του σταθμισμένου μέσου όρου των υφιστάμενων κοινών μετοχών κατά τη διάρκεια της περιόδου για δυνητικώς εκδοθησόμενες κοινές μετοχές.

### 3.24 Κρατικές επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους, όταν υπάρχει εύλογη βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα ληφθεί και ότι πληρούνται τυχόν όροι που συνδέονται με αυτές. Οι επιχορηγήσεις που αφορούν περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης στη γραμμή Άλλες μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος του Ομίλου σε συστηματική βάση κατά τη διάρκεια των περιόδων που απαιτούνται για την αντιστοίχιση των σχετικών εξόδων απόσβεσης ή άλλων εξόδων του περιουσιακού στοιχείου, όπως προκύπτουν.

Το όφελος ενός κρατικού δανείου με επιτόκιο χαμηλότερο από εκείνων της αγοράς, θεωρείται κρατική επιχορήγηση. Το δάνειο αναγνωρίζεται και επιμετράται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα. Το όφελος του χαμηλότερου επιτοκίου από εκείνων της αγοράς, επιμετράται ως η διαφορά μεταξύ της αρχικής λογιστικής αξίας του δανείου που προσδιορίζεται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 και των ληφθέντων εισπράξεων. Η Εταιρεία και ο Όμιλος εξετάζει τους όρους και τις δεσμεύσεις που έχουν ικανοποιηθεί ή που πρέπει να ικανοποιηθούν, κατά τον προσδιορισμό του κόστους το οποίο πρόκειται να αποζημιώσει το όφελος του δανείου.

## 4. Διαχείριση κινδύνου

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την Οικονομική Διεύθυνση με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Οικονομική Διεύθυνση προσδιορίζει, εκτιμά και αντισταθμίζει τους κινδύνους. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει γραπτές οδηγίες και κατευθύνσεις για τη γενική διαχείριση των κινδύνων καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων.

Ο Όμιλος έχει υιοθετήσει την μεθοδολογία "Enterprise Risk Management" (ERM) η οποία διευκολύνει και επιτρέπει στην οργάνωση τον εντοπισμό, την αξιολόγηση και τη διαχείριση κινδύνων μέσω μιας δομημένης προσέγγισης. Η μεθοδολογία βασίζεται στο πλαίσιο COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) ERM, το οποίο παρέχει κατευθύνσεις για τον τρόπο ενσωμάτωσης πρακτικών ERM και αποτυπώνει τις αρχές εφαρμογής τους. Στο πλαίσιο αυτό εντοπίστηκαν και αξιολογήθηκαν κίνδυνοι οι οποίοι καταγράφηκαν στο αρχείο τήρησης κινδύνων (Risk Register) της Εταιρείας.

Οι Παράγοντες Κινδύνου που αφορούν ειδικά την Εταιρεία ή και τον Όμιλο και που ενδέχεται να επηρεάσουν τις δραστηριότητες, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις προοπτικές της, συνοψίζονται ως ακολούθως:

### 4.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με Μακροοικονομικές Συνθήκες και Συνθήκες Αγοράς Ακινήτων

- Μία παρατεταμένη οικονομική ύφεση, τόσο στην Ελλάδα όσο και σε άλλες χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος, ως συνέπεια επίδρασης γεγονότων όπως για παράδειγμα η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19 ή άλλων μακροοικονομικών και γεωπολιτικών εξελίξεων, η οποία θα οδηγούσε σε μείωση των εσόδων από μισθώματα ή στη μείωση των εύλογων αξιών των ακινήτων του Ομίλου, θα μπορούσε να έχει ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην

επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση του Ομίλου.

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

#### **4.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Δραστηριότητα του Ομίλου**

- Τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών με όρους δυσμενέστερους για τον Όμιλο, ιδίως στην περίπτωση των κυριότερων μισθωτών (σε επίπεδο Ετησιοποιημένου Μισθώματος), ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων του Ομίλου.
- Η διεύρυνση του χαρτοφυλακίου του Ομίλου ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες ως προς την απόκτηση ή και την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων. Τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέλιξη ή και εξέταση, ο Όμιλος να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη με ενδεχόμενο να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου.
- Η αποτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας ενέχει υποκειμενικότητα, είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων και παρουσιάζει διακυμάνσεις. Ως εκ τούτου, ενδεχόμενες σημαντικές αρνητικές μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου στο μέλλον θα επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.
- Σεισμοί, φυσικές καταστροφές, ταραχές, τρομοκρατικές επιθέσεις ή πόλεμοι καθώς και πανδημίες ή μεταδοτικές ασθένειες μπορεί να επηρεάσουν δυσμενώς τη δραστηριότητα του Ομίλου. Επιπλέον, ο Όμιλος ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα για τα οποία δεν δύνανται να ασφαλιστεί ή για τα οποία η ασφαλιστική κάλυψη προβλέπει περιορισμό της αποζημίωσης ή ακόμη και ολική εξαίρεση. Τέτοια γεγονότα δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου.
- Ο Όμιλος ενδέχεται μελλοντικά να βρεθεί αντιμέτωπος με πιθανές αξιώσεις στο πλαίσιο της ανάπτυξης, ανέγερσης και ανακαίνισης των ακινήτων του, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις ενδέχεται να εξαρτάται από την εκπλήρωση υποχρεώσεων τρίτων εργολάβων. Τα παραπάνω ενδέχεται να οδηγήσουν σε αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές του Ομίλου.

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

#### **4.3 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Χρηματοδότηση των Δραστηριοτήτων του Ομίλου**

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

#### **4.4 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Φορολογία, το Νομικό και Κανονιστικό Καθεστώς**

- Τυχόν μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία ή και σε θέσεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής σχετικά με την εφαρμογή ή την ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας, ιδίως εάν εφαρμόζονται αναδρομικά, θα μπορούσαν να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στο υφιστάμενο επιχειρηματικό μοντέλο και σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα, την επιχειρηματική δραστηριότητα και την οικονομική κατάσταση του Ομίλου.
- Η Εταιρεία υπόκειται σε σύνθετη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων ειδικών νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που αφορούν τις ΑΕΕΑΠ, τη νομοθεσία που εφαρμόζεται στους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων και στην εποπτεία των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών. Τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του ως άνω θεσμικού πλαισίου ή/και τυχόν μελλοντικά σφάλματα συμμόρφωσης της Εταιρείας ως αποτέλεσμα ανεπαρκών ή άλλως αναποτελεσματικών διαδικασιών, λόγω, μεταξύ άλλων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλών ερμηνειών ή είναι υπό διαμόρφωση ή εξαιτίας μιας μεταβολής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.
- Ως αποτέλεσμα των εφαρμοστέων νόμων και κανόνων για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, ο Όμιλος ενδέχεται να επωμισθεί υποχρεώσεις ή να υποβληθεί σε αυξημένο κόστος ή περιορισμούς σχετικά με τη χρήση ή τη διάθεση των ακινήτων του, γεγονός το οποίο ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

#### **4.5 Σημαντικές Επίδικες Υποθέσεις**

Δεν υπάρχουν επίδικες υποθέσεις που η έκβασή τους μπορεί να έχει σημαντικές επιπτώσεις στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου ή της Εταιρείας της χρήσης 1/1 - 31/12/2023.

## 5. Λειτουργικοί τομείς

Ο Όμιλος διακρίνει το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του στους κάτωθι επιχειρηματικούς τομείς ανάλογα με την χρήση κάθε ακινήτου και την προέλευση του εσόδου (μισθώματος):

- τομέας καταστημάτων
- τομέας αποθηκών

Το κύριο ενδιαφέρον χρηματοοικονομικής πληροφόρησης επικεντρώνεται στην επιχειρηματική κατανομή της δραστηριότητας του Ομίλου στους ανωτέρω λειτουργικούς τομείς, όπου τα διαφορετικά λειτουργικά περιβάλλοντα συνοδεύονται από διαφορετικούς κινδύνους και οφέλη. Επιπλέον, ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως σε έναν γεωγραφικό τομέα, αυτόν του ευρύτερου Ευρωπαϊκού Χώρου, με κύρια χώρα δραστηριότητας την Ελλάδα και πρόσθετα τις χώρες Νοτιοανατολικής Ευρώπης (Βουλγαρία και Κύπρο).

Τα έσοδα του Ομίλου το 2023 προκύπτουν κατά 74% από τη δραστηριότητα στην Ελλάδα (68% το 2022) και κατά 26% από τις άλλες χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης (32% το 2022) που αναλύεται σε 14% από την Βουλγαρία (17% το 2022), σε 12% από την Κύπρο (15% το 2022).

### 5.1 Αποτελέσματα ανά λειτουργικό τομέα

Τα αποτελέσματα των λειτουργικών τομέων κατά τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

|   | Καταστήματα   | Αποθήκες     | Σύνολο        |
|---|---------------|--------------|---------------|
| Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων                      | 20,971        | 2,944        | 23,915        |
| Λοιπά έσοδα   | 2,552         | 221          | 2,773         |
| <b>Σύνολο Εσόδων</b>  | <b>23,522</b> | <b>3,165</b> | <b>26,687</b> |
| Καθαρά κέρδη από αναпр. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες    | 28,875        | 1,365        | 30,241        |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα              | (2,689)       | (223)        | (2,912)       |
| Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας                                | (1,549)       | (247)        | (1,796)       |
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού                                  | (2,049)       | (1,102)      | (3,151)       |
| Λοιπά λειτουργικά έξοδα                                       | (1,416)       | (487)        | (1,904)       |
| Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων                             | (176)         | (101)        | (277)         |
| <b>Λειτουργικά κέρδη</b>                                      | <b>44,518</b> | <b>2,370</b> | <b>46,888</b> |
| Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων                              | (8,709)       | 0            | (8,709)       |
| Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων                              | 1,708         | 75           | 1,783         |
| Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης | 307           | (158)        | 149           |
| <b>Κέρδη προ φόρων</b>  | <b>37,824</b> | <b>2,287</b> | <b>40,112</b> |
| Φόρος   | (2,402)       | 0            | (2,402)       |
| <b>Κέρδη μετά φόρων</b>                                       | <b>35,423</b> | <b>2,287</b> | <b>37,710</b> |

Αντίστοιχα, τα αποτελέσματα των λειτουργικών τομέων κατά τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022 για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

|   | <b>Καταστήματα</b> | <b>Αποθήκες</b> | <b>Σύνολο</b> |
|---|--------------------|-----------------|---------------|
| Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων                      | 16,080             | 2,811           | 18,891        |
| Λοιπά έσοδα   | 1,658              | 256             | 1,913         |
| <b>Σύνολο Εσόδων</b>  | <b>17,738</b>      | <b>3,067</b>    | <b>20,805</b> |
| Καθαρά κέρδη από αναпр. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες    | 11,303             | 2,273           | 13,575        |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα              | (1,840)            | (244)           | (2,083)       |
| Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας                                | (1,246)            | (243)           | (1,489)       |
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού                                  | (827)              | (585)           | (1,411)       |
| Λοιπά λειτουργικά έξοδα                                       | (1,005)            | (481)           | (1,486)       |
| Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων                             | (112)              | (82)            | (194)         |
| <b>Λειτουργικά κέρδη</b>                                      | <b>24,011</b>      | <b>3,705</b>    | <b>27,716</b> |
| Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων                              | 224                | 41              | 265           |
| Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων                              | (4,049)            | 0               | (4,049)       |
| Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης | 214                | 960             | 1,175         |
| <b>Κέρδη προ φόρων</b>  | <b>20,400</b>      | <b>4,706</b>    | <b>25,106</b> |
| Φόρος   | (1,099)            | 0               | (1,099)       |
| <b>Κέρδη μετά φόρων</b>                                       | <b>19,301</b>      | <b>4,706</b>    | <b>24,006</b> |

Στο λειτουργικό τομέα Καταστήματα περιλαμβάνονται:

- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Άγιος Ιωάννης Ρέντης (PENTHS ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ).
- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Ιωάννινα (TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ).
- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Θεσσαλονίκη (TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ).
- Κτίριο καταστήματος στη Βουλγαρία, Σόφια (TRADE ESTATES BULGARIA EAD).
- Κτίριο καταστήματος στη Κύπρο, Λευκωσία (TRADE ESTATES CYPRUS).
- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Πειραιώς (BERSENCO MAE).
- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Θεσσαλονίκη (ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ MAE).
- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Χαλάνδρι (VOLYRENCO MAE).
- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Ελευσίνα (POLIKENCO AE).
- Ακίνητο στην Ελλάδα, Ηράκλειο Κρήτης (MANTENKO AE).
- Κτίρια καταστημάτων στην Ελλάδα, Σπάτα (ΓΥΑΛΟΥ AE).

Στο λειτουργικό τομέα αποθήκες περιλαμβάνονται:

- Κτίρια βιομηχανικών αποθηκών στα Οινόφυτα Βοιωτίας (TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ).

- Κτίρια βιομηχανικών αποθηκών στο Σχηματάρι Βοιωτίας (TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ).
- Κτίρια βιομηχανικών αποθηκών στην Ελευσίνα (TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ).

Θυγατρικές εταιρείες της FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ (οι οποίες υπό την πρόνοια της παραγράφου 34 του ΔΠΧΑ 8 αντιμετωπίζονται ως ένας πελάτης) αντιπροσωπεύουν, άνω του 10% των εσόδων από μισθώματα καταστημάτων και αποθηκών της Εταιρείας και του Ομίλου. Στην σημείωση 34 αναφέρεται το σύνολο των εσόδων από την FOURLIS. Οι εταιρείες αυτές πέραν του γεγονότος ότι είναι συνδεδεμένες, έχουν υψηλό βαθμό αξιόχρεου, έχουν επιδείξει άριστη συναλλακτική συμπεριφορά και έχουν παράσχει υψηλής αξίας τραπεζικές εγγυήσεις για την εκπλήρωση των όρων των συμβάσεων μίσθωσης και ως εκ τούτου ο κίνδυνος μη είσπραξης των μισθωμάτων είναι ιδιαίτερα περιορισμένος.

## 5.2 Αποτελέσματα ανά γεωγραφικό τομέα

Τα αποτελέσματα ανά γεωγραφικό τομέα κατά τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

|   | Ελλάδα        | Κύπρος       | Βουλγαρία    | Όμιλος        |
|---|---------------|--------------|--------------|---------------|
| Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων                      | 17,134        | 3,230        | 3,551        | 23,915        |
| Λοιπά έσοδα   | 2,533         | 42           | 198          | 2,773         |
| <b>Σύνολο Εσόδων</b>  | <b>19,667</b> | <b>3,272</b> | <b>3,749</b> | <b>26,687</b> |
| Καθαρά κέρδη από αναπρ. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες    | 28,589        | 115          | 1,536        | 30,241        |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα              | (2,759)       | (141)        | (13)         | (2,912)       |
| Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας                                | (1,509)       | (1)          | (286)        | (1,796)       |
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού                                  | (3,109)       | (42)         | 0            | (3,151)       |
| Λοιπά λειτουργικά έξοδα                                       | (1,825)       | (58)         | (21)         | (1,904)       |
| Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων                             | (277)         | 0            | 0            | (277)         |
| <b>Λειτουργικά κέρδη</b>                                      | <b>38,777</b> | <b>3,145</b> | <b>4,965</b> | <b>46,888</b> |
| Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων                              | 593           | 0            | 0            | 593           |
| Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων                              | (7,202)       | (311)        | (5)          | (7,519)       |
| Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης | 149           | 0            | 0            | 149           |
| <b>Κέρδη προ φόρων</b>  | <b>32,318</b> | <b>2,834</b> | <b>4,960</b> | <b>40,112</b> |
| Φόρος   | (1,593)       | (389)        | (421)        | (2,402)       |
| <b>Κέρδη μετά φόρων</b>                                       | <b>30,725</b> | <b>2,446</b> | <b>4,539</b> | <b>37,710</b> |

Αντίστοιχα, τα αποτελέσματα ανά γεωγραφικό τομέα κατά τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022 για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

|   | Ελλάδα        | Κύπρος       | Βουλγαρία    | Ομιλος        |
|---|---------------|--------------|--------------|---------------|
| Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων                      | 12,308        | 3,136        | 3,448        | 18,891        |
| Λοιπά έσοδα   | 1,744         | 0            | 169          | 1,913         |
| <b>Σύνολο Εσόδων</b>  | <b>14,052</b> | <b>3,136</b> | <b>3,617</b> | <b>20,805</b> |
| Καθαρά κέρδη από αναпр. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες    | 13,332        | (207)        | 450          | 13,575        |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα              | (2,072)       | (5)          | (6)          | (2,083)       |
| Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας                                | (1,236)       | (1)          | (252)        | (1,489)       |
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού                                  | (1,377)       | (35)         | 0            | (1,411)       |
| Λοιπά λειτουργικά έξοδα                                       | (1,312)       | (49)         | (126)        | (1,486)       |
| Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων                             | (194)         | 0            | 0            | (194)         |
| <b>Λειτουργικά κέρδη</b>                                      | <b>21,193</b> | <b>2,840</b> | <b>3,682</b> | <b>27,716</b> |
| Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων                              | 228           | 0            | 37           | 265           |
| Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων                              | (3,217)       | (319)        | (513)        | (4,049)       |
| Αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης | 1,175         | 0            | 0            | 1,175         |
| <b>Κέρδη προ φόρων</b>  | <b>19,379</b> | <b>2,521</b> | <b>3,206</b> | <b>25,106</b> |
| Φόρος   | (414)         | (323)        | (363)        | (1,099)       |
| <b>Κέρδη μετά φόρων</b>                                       | <b>18,965</b> | <b>2,198</b> | <b>2,843</b> | <b>24,006</b> |

### 5.3 Διάρθρωση στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων ανά γεωγραφικό τομέα

Η διάρθρωση των στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023 ανά γεωγραφικό τομέα αναλύεται ως εξής:

|  | Ελλάδα         | Κύπρος        | Βουλγαρία     | Συνολο         |
|--|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία | 442            | 0             | 0             | 442            |
| Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης            | 242            | 0             | 0             | 242            |
| Επενδύσεις σε ακίνητα                              | 397,012        | 47,942        | 47,136        | 492,090        |
| Λοιπά στοιχεία Μη κυκλοφορούντος ενεργητικού       | 17,897         | 0             | 0             | 17,897         |
| <b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>        | <b>415,593</b> | <b>47,942</b> | <b>47,136</b> | <b>510,672</b> |
| <b>Σύνολο Ενεργητικού</b>                          | <b>443,772</b> | <b>51,123</b> | <b>48,937</b> | <b>543,831</b> |
| Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις               | 172,696        | 0             | 0             | 172,696        |
| Υποχρεώσεις μίσθωσης                               | 115            | 13,891        | 0             | 14,006         |
| Λοιπά στοιχεία Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων          | 5,981          | 531           | 630           | 7,142          |
| <b>Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>           | <b>178,792</b> | <b>14,422</b> | <b>630</b>    | <b>193,844</b> |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>                          | <b>229,764</b> | <b>14,950</b> | <b>709</b>    | <b>245,424</b> |

Αντίστοιχα, η διάρθρωση των στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 ανά γεωγραφικό τομέα αναλύεται ως εξής:

|  | Ελλάδα         | Κύπρος        | Βουλγαρία     | Συνολο         |
|--|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία | 308            | 0             | 0             | 308            |
| Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης            | 312            | 0             | 0             | 312            |
| Επενδύσεις σε ακίνητα                              | 210,185        | 47,827        | 45,600        | 303,612        |
| Λοιπά στοιχεία Μη κυκλοφορούντος ενεργητικού       | 20,124         | 0             | 0             | 20,124         |
| <b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>        | <b>230,930</b> | <b>47,827</b> | <b>45,600</b> | <b>324,357</b> |
| <b>Σύνολο Ενεργητικού</b>                          | <b>243,372</b> | <b>50,545</b> | <b>50,398</b> | <b>344,315</b> |
| Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις               | 111,283        | 0             | 0             | 111,283        |
| Υποχρεώσεις μίσθωσης                               | 182            | 14,263        | 0             | 14,445         |
| Λοιπά στοιχεία Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων          | 1,179          | 362           | 339           | 1,880          |
| <b>Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>           | <b>112,644</b> | <b>14,625</b> | <b>339</b>    | <b>127,608</b> |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>                          | <b>117,996</b> | <b>15,018</b> | <b>406</b>    | <b>133,421</b> |

Σχετικά με τις παραπάνω αναλύσεις των λειτουργικών τομέων του Ομίλου αναφέρουμε ότι δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των λειτουργικών τομέων.

## 6. Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι Επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|   | Ο Όμιλος       |                | Η Εταιρεία     |               |
|---|----------------|----------------|----------------|---------------|
|   | 31/12/2023     | 31/12/2022     | 31/12/2023     | 31/12/2022    |
| <b>Υπόλοιπο έναρξης περιόδου</b>  | <b>303,612</b> | <b>224,608</b> | <b>98,923</b>  | <b>94,174</b> |
| Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών            | 125,600        | 61,777         | 0              | 0             |
| Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων   | 21,662         | 0              | 21,662         | 0             |
| Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα                | 10,991         | 3,694          | 1,126          | 297           |
| Μεταφορά από ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία                         | 0              | 29             | 0              | 0             |
| Λοιπές μεταβολές  | (15)           | (70)           | (15)           | (70)          |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία | 30,241         | 13,575         | 6,019          | 4,523         |
| <b>Υπόλοιπο λήξης</b>   | <b>492,090</b> | <b>303,612</b> | <b>127,713</b> | <b>98,923</b> |

Στα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου περιλαμβάνονται τα ακόλουθα ακίνητα της μητρικής και των θυγατρικών του εταιρειών:

- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 70,445 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια βιομηχανικών αποθηκών ισογείου και 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 30,389 τ.μ. στα Οινόφυτα Βοιωτίας.
- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 229,208.85 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 30,157.37 τ.μ. στα Ιωάννινα.
- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 117,531 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 24,154 τ.μ. στη Θεσσαλονίκη.

- Οικόπεδο της Εταιρείας συνολικής επιφάνειας 103,269 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια βιομηχανικών αποθηκών ισογείου και 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 47,377 τ.μ. στο Σχηματάρι Βοιωτίας.
- Στις 30/6/2023 η Εταιρεία απέκτησε οριζόντιες ιδιοκτησίες που αντιστοιχούν σε 830.37 χιλιοστά εξ' αδιαίρετου επί της συνολικής έκτασης 246,610.84 τ.μ. και περιλαμβάνουν κτίρια επιφανείας 30,359,35 τ.μ. και τα οποία βρίσκονται στην κτηματική περιφέρεια του Δ.Δ. Νίκαιας του Δήμου Κιλελέρ, της Π.Ε. Λάρισας. Ταυτόχρονα, η Εταιρεία απέκτησε αγροτεμάχιο στη θέση «Αμπέλια ή Λυκόπουλα» της κτηματικής περιφέρειας του Δ.Δ. Νίκαιας του Δήμου Κιλελέρ, της Π.Ε. Λάρισας, εκτάσεως 11,476 τ.μ. και αγροτεμάχιο στη θέση «Αμπέλια ή Λυκόπουλο» της κτηματικής περιφέρειας του Δ.Δ. Νίκαιας του Δήμου Κιλελέρ, της Π.Ε. Λάρισας, εκτάσεως 4,000 τ.μ.
- Στις 30/6/2023 η Εταιρεία απέκτησε μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και εισφοράς σε είδους από υφιστάμενο μέτοχο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 45,408.04 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια βιομηχανικών αποθηκών συνολικής επιφάνειας 16,655.47 τ.μ. στην Ελευσίνα.
- Στις 30/6/2023 η Εταιρεία απέκτησε κτίσματα συνολικής επιφάνειας 16,768.24 τ.μ. στα Ιωάννινα.
- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνολικής επιφάνειας 20,127 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων ισογείου και 1<sup>ου</sup> ορόφου συνολικής επιφάνειας 6,608 τ.μ. στην Ελλάδα, Άγιος Ιωάννης Ρέντης.
- Οικόπεδο της βουλγαρικής θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES BULGARIA EAD συνολικής επιφάνειας 60,737 τ.μ. και υφιστάμενο κτίριο καταστήματος συνολικής επιφάνειας 20,320 τ.μ. στην Βουλγαρία, Σόφια.
- Υφιστάμενο κτίριο καταστήματος της κυπριακής θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES CYPRUS συνολικής επιφάνειας 40,886 τ.μ συμπεριλαμβανομένου δικαιώματος χρήσης γης (ποσού ευρώ 14,263 χιλ.) στην Κύπρο, Λευκωσία. Η μίσθωση λήγει το 2052.
- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας BERSENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνολικής επιφάνειας 14,895 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 14,555 τ.μ. στην Ελλάδα, Λεωφόρος Πειραιώς.
- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνολικής επιφάνειας 135,967 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων υπό κατασκευή συνολικής επιφάνειας 39,232 τ.μ. στην Ελλάδα, Πυλαία Θεσσαλονίκης.
- Οικόπεδο της ελληνικής θυγατρικής εταιρείας VOLYRENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συνολικής επιφάνειας 2,896.72 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 4,015.53 τ.μ. στην Ελλάδα, στο Χαλάνδρι.
- Στις 29/5/2023 η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ. Η εν λόγω συμμετοχή αφορά οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 20,977.84 τ.μ. επί του οποίου ανεγείρεται

εμπορικό πάρκο συνολικής επιφάνειας 21,615 τ.μ. στη Πάτρα, τα οποία εμφανίζονται στη γραμμή Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών.

- Στις 30/11/2023 η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. Η εν λόγω συμμετοχή αφορά οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 90,979.52 και υφιστάμενα κτίρια καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 64,271 τ.μ. στην Ελλάδα, στα Σπάτα, τα οποία εμφανίζονται στη γραμμή Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών.
- Στις 11/12/2023 η Εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ. Η εν λόγω συμμετοχή αφορά οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 42,280.98 τ.μ. το οποίο περιλαμβάνει κτίσματα στο Ηράκλειο Κρήτης και τα οποία εμφανίζονται στη γραμμή Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών.

Επί των ανωτέρω ακινήτων έχουν πραγματοποιηθεί μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες (προσθήκες της περιόδου 1/1-31/12/2023) ποσού ευρώ 10,991 χιλ.

Το κονδύλι στη γραμμή Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων ποσού ευρώ 21,662 εκ. αφορά στην απόκτηση ακινήτων στην Λάρισα, στην Ελευσίνα και στα Ιωάννινα. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία απέκτησε οριζόντιες ιδιοκτησίες που αντιστοιχούν σε 830.37 χιλιοστά εξ' αδιαιρέτου επί της συνολικής έκτασης 246,610.84 τ.μ. και περιλαμβάνουν κτίρια επιφάνειας 30,359,35 και τα οποία βρίσκονται στην κτηματική περιφέρεια του Δ.Δ. Νίκαιας του Δήμου Κιλελέρ, της Π.Ε. Λάρισας. Ταυτόχρονα, η Εταιρεία απέκτησε αγροτεμάχιο, κείμενο στη θέση «Αμπέλια ή Λυκόπουλα» της κτηματικής περιφέρειας του Δ.Δ. Νίκαιας του Δήμου Κιλελέρ, της Π.Ε. Λάρισας, εκτάσεως 11,476 τ.μ. και αγροτεμάχιο κείμενο στη θέση «Αμπέλια ή Λυκόπουλο» της κτηματικής περιφέρειας του Δ.Δ. Νίκαιας του Δήμου Κιλελέρ, της Π.Ε. Λάρισας, εκτάσεως 4.000 τ.μ., οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 45,408.04 τ.μ. και υφιστάμενα κτίρια βιομηχανικών αποθηκών συνολικής επιφάνειας 16,655.47 τ.μ. στην Ελευσίνα και κτίσματα συνολικής επιφάνειας 16,768.24 τ.μ. στα Ιωάννινα. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία απέκτησε τα ακίνητα στη Λάρισα και στα Ιωάννινα από την HOUSE MARKET ΑΕ με συνολικό τίμημα ποσού ευρώ 13,5 εκ. και πραγματοποίησε κεφαλαιουχικές δαπάνες ποσού περίπου ευρώ 0.2 εκ.

Σημειώνεται επίσης το ακίνητο στην Ελευσίνα ποσού ευρώ 8 εκ. αποκτήθηκε μέσω εισφοράς σε είδος από την μέτοχο «ΑΥΤΟHELLAS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Στον κάτωθι πίνακα αναλύονται οι επενδύσεις σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα:

Ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023

|   | Ο Όμιλος       |               |                |
|---|----------------|---------------|----------------|
|   | Καταστήματα    | Αποθήκες      | Σύνολο         |
| <b>Υπόλοιπο έναρξης περιόδου</b>  | <b>265,783</b> | <b>37,830</b> | <b>303,612</b> |
| Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών            | 125,600        | 0             | 125,600        |
| Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων   | 13,524         | 8,137         | 21,662         |
| Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα                | 10,991         | 0             | 10,991         |
| Λοιπές μεταβολές  | (15)           | 0             | (15)           |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία | 28,875         | 1,365         | 30,241         |
| <b>Υπόλοιπο την 31.12.2023</b>  | <b>444,758</b> | <b>47,332</b> | <b>492,090</b> |

|   | Η Εταιρεία    |               |                |
|---|---------------|---------------|----------------|
|   | Καταστήματα   | Αποθήκες      | Σύνολο         |
| <b>Υπόλοιπο έναρξης περιόδου</b>  | <b>61,093</b> | <b>37,830</b> | <b>98,923</b>  |
| Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων   | 13,524        | 8,137         | 21,662         |
| Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα                | 1,126         | 0             | 1,126          |
| Λοιπές μεταβολές  | (15)          | 0             | (15)           |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία | 4,653         | 1,365         | 6,019          |
| <b>Υπόλοιπο την 31.12.2023</b>  | <b>80,381</b> | <b>47,332</b> | <b>127,713</b> |

Ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022

|   | Ο Όμιλος       |               |                |
|---|----------------|---------------|----------------|
|   | Καταστήματα    | Αποθήκες      | Σύνολο         |
| <b>Υπόλοιπο έναρξης περιόδου</b>  | <b>189,058</b> | <b>35,550</b> | <b>224,608</b> |
| Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών            | 61,777         | 0             | 61,777         |
| Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα                | 3,616          | 77            | 3,694          |
| Μεταφορά από ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία                         | 29             | 0             | 29             |
| Λοιπές μεταβολές  | 0              | (70)          | (70)           |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία | 11,302         | 2,273         | 13,575         |
| <b>Υπόλοιπο την 31.12.2022</b>  | <b>265,783</b> | <b>37,830</b> | <b>303,612</b> |

|   | Η Εταιρεία    |               |               |
|---|---------------|---------------|---------------|
|   | Καταστήματα   | Αποθήκες      | Σύνολο        |
| <b>Υπόλοιπο έναρξης περιόδου</b>  | <b>58,624</b> | <b>35,550</b> | <b>94,174</b> |
| Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα                | 219           | 77            | 297           |
| Λοιπές μεταβολές  | 0             | (70)          | (70)          |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία | 2,250         | 2,273         | 4,523         |
| <b>Υπόλοιπο την 31.12.2022</b>  | <b>61,093</b> | <b>37,830</b> | <b>98,923</b> |

## 6.1 Εκτίμηση εύλογης αξίας

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου επιμετρώνται στην εύλογη αξία και κατηγοριοποιούνται στο επίπεδο 3.

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας κατά την 31/12/2023 διενεργήθηκε τον Φεβρουάριο του 2024 από πιστοποιημένους εκτιμητές, ήτοι της εταιρείας "ΚΕΝΤΡΙΚΗ – ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ - ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι.Κ.Ε." με δ.τ. "SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.", της εταιρείας «ΑΞΙΕΣ Α.Ε.» και «Π.ΔΑΝΟΣ - ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.» σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999.

Σύμφωνα με τους ορκωτούς εκτιμητές, τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν και αναλύθηκαν στις εκθέσεις εκτίμησης, προέρχονται από διάφορες πηγές και πρόσφατα δεδομένα της κτηματαγοράς και από τη γενικότερη χρηματοοικονομική πληροφόρηση και είναι με βάση τις τρέχουσες συνθήκες προσαρμοσμένα ώστε να αντικατοπτρίζουν τις γενικότερες οικονομικές τάσεις και τα χαρακτηριστικά του ακινήτου κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ωστόσο, τονίζουν το ασταθές οικονομικό περιβάλλον λόγω των γεωπολιτικών κινδύνων που προκύπτουν από τη σύγκρουση στην Ουκρανία και τον πόλεμο στην Γάζα που αποτελεί μια νέα πηγή περιφερειακών αναταράξεων. Επιπρόσθετα, το πρόβλημα της εφοδιαστικής αλυσίδας που οδήγησε σε αυξήσεις των τιμών στο κόστος των αγαθών, της ενέργειας και των υπηρεσιών, επηρεάζει τις αγορές παγκοσμίως και δημιουργεί πληθωριστικές πιέσεις που έχουν οδηγήσει σε ένα άνευ προηγουμένου περιβάλλον υψηλών επιτοκίων που επιδρά σχεδόν σε όλους τους οικονομικούς τομείς. Σε αυτό πλαίσιο, σημειώνουν ότι κατά την ημερομηνία εκτίμησης οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον, με όγκους συναλλαγών και άλλα σχετικά στοιχεία σε επίπεδα όπου υπάρχουν επαρκή στοιχεία αγοράς για να βασιστούν οι απόψεις της αξίας για την εκάστοτε εκτιμητική εργασία. Είναι επίσης εμφανές ότι η ελληνική αγορά ακινήτων ακολουθεί θετική τροχιά, σε αντίθεση με τις υπόλοιπες ώριμες αγορές της Ευρωζώνης που έχουν δεχθεί το πλήγμα από τα υψηλά επιτόκια. Το κόστος του κρατικού δανεισμού βελτιώνεται, αλλά εξακολουθεί να παραμένει υψηλότερο από τις άλλες οικονομίες της Ευρωζώνης, με εξαίρεση την Ιταλία. Οι αποδόσεις των ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου (GGB) έχουν αρχίσει να συμπιέζονται ως απόρροια του γεγονότος ότι η Ελλάδα έλαβε την επενδυτική βαθμίδα από τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης. Αυτό μαζί με την πολιτική σταθερότητα, θα οδηγήσει σε περαιτέρω σταθεροποίηση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος και θα ενισχύσει την προσπάθεια για βιώσιμη οικονομική ανάπτυξη. Ο μόνος περιορισμός σε αυτήν την κατάσταση είναι το σταθερό πληθωριστικό περιβάλλον που υπονομεύει την εμπιστοσύνη των καταναλωτών λόγω του επίμονου δομικού πληθωρισμού που δημιουργεί έναν φαύλο κύκλο όσον αφορά τους μισθούς και τις τιμές των αγαθών. Από την άλλη, οι ελληνικές τράπεζες συνεχίζουν την προσπάθεια ενίσχυσης της οικονομικής τους θέσης και για το σκοπό αυτό έχουν επιλύσει σε μεγάλο βαθμό ζητήματα που αφορούν τα Μη Εξυηρητούμενα Δάνεια που προκαλούσαν μέχρι πρόσφατα σημαντικούς κινδύνους στη λειτουργία τους. Στο πλαίσιο αυτό, δεδομένων των περιστάσεων, οι ορκωτοί εκτιμητές δηλώνουν από την πλευρά τους ότι έχουν παρακολουθήσει στενά την αγορά ακινήτων και έχουν διαμορφώσει την καλύτερη δυνατή προσέγγιση εκτίμησης δεδομένων των συνθηκών που επικρατούν στην αγορά. Ωστόσο, η κατάσταση συνεχίζει να αλλάζει στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον και οι φόβοι έχουν αρχίσει να μειώνονται όσον αφορά τη

διατήρηση του υψηλού πληθωριστικού περιβάλλοντος· ως εκ τούτου, καθώς οι κεντρικές τράπεζες δεν αναμένεται πλέον να συνεχίσουν την πολιτική τους για αύξηση των επιτοκίων, είναι μόνο η αναταραχή λόγω των συγκρούσεων στην Ουκρανία και τη Γάζα και οι προεδρικές εκλογές στις ΗΠΑ που παρακολουθούνται επί του παρόντος από οικονομικούς αναλυτές και επενδυτές. Συνεπώς, από πλευρά τους θα συνεχίσουν να παρακολουθούν τις παγκόσμιες τάσεις που θα αναπτυχθούν τους επόμενους μήνες και πώς αυτές μπορεί να επηρεάσουν την τοπική οικονομική σκηνή με ιδιαίτερη προσοχή στην αγορά ακινήτων. Υπό αυτό το πρίσμα, και για την αποφυγή αμφιβολιών, η εκτίμηση τους δεν αναφέρεται ότι υπόκειται σε «εκτιμητική αβεβαιότητα» όπως ορίζεται στην οδηγία υπ' αριθμό 3 Παγκόσμια Πρακτική Οδηγία/Πρότυπο Εκτίμησης (VPS 3: Valuation reports) και την υπ' αριθμό 10 Παγκόσμια Οδηγία – Εφαρμογή Πρακτικών Εκτίμησης των Προτύπων του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS) (VPGA 10: Valuations in markets susceptible to change: certainty and uncertainty). Τα ανωτέρω επεξηγηματικά σχόλια έχουν συμπεριληφθεί ώστε να διασφαλιστεί η διαφάνεια και να παρέχονται πληροφορίες σχετικά με το πλαίσιο της αγοράς στο οποίο βασίστηκε η εκτιμητική διαδικασία. Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να κινούνται ταχέως ως αντίδραση στις αλλαγές εξαιτίας των γεωπολιτικών κινδύνων που περιγράφονται παραπάνω μαζί με τον υψηλό πληθωρισμό και την πιθανή αύξηση του ενεργειακού κόστους, επισημαίνεται η σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης.

Από την εκτίμηση προέκυψε καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ποσού ευρώ 30,241 χιλ. για τον Όμιλο (13,575 χιλ. το 2022) και καθαρό κέρδος ποσού ευρώ 6,019 χιλ. για την Εταιρεία (4,523 χιλ. το 2022).

Τα κέρδη από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων για την χρήση 2023 οφείλονται:

- Στην αύξηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων ως αποτέλεσμα της αύξησης του εισοδήματος συνέπεια των τιμαριθμικών αναπροσαρμογών. Σημειώνουμε ότι το σύνολο των μισθωτηρίων συμβολαίων των επενδυτικών ακινήτων περιλαμβάνουν ρήτρα αναπροσαρμογής τους με βάση το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, όπως αυτός ανακοινώνεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία. Ο όρος αναπροσαρμογής λαμβάνεται υπόψη από τους ανεξάρτητους εκτιμητές κατά τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του κάθε ακινήτου.
- Στην υπογραφή νέων συμβάσεων μίσθωσης με ευνοϊκότερους όρους εισοδήματος για τον Εκμισθωτή (ακίνητα Ιωαννίνων, Florida<sup>1</sup> και Σπάτων).
- Στη διαφοροποίηση του αντικειμένου εκτίμησης λόγω αύξησης της επιφάνειας κτηριακών όγκων που αποκτήθηκαν την ενδιάμεση περίοδο καθώς και στην εμπορική αξιοποίηση νέων επιφανειών που διαμορφώθηκαν στην ενδιάμεση περίοδο και οι οποίοι την προηγούμενη περίοδο ήταν κενοί (ακίνητο Ιωαννίνων).
- Στην εντατικοποίηση της κατασκευαστικής δραστηριότητας υπό ανάπτυξη ακινήτου (ακίνητο Πάτρας).

- Στην αποτύπωση της αύξησης στην εύλογη αξία σε σχέση με το κόστος κτήσης ακινήτων που αποκτήθηκαν εντός του 2023 (βλέπε περίπτωση ακινήτου Σπάτων, αύξηση ποσού ευρώ 19,4 εκ.).
- Επιπρόσθετα, ουδεμία σημαντική διαφοροποίηση βασικών παραδοχών και υποθέσεων εκτίμησης δεν υπήρξε κατά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας και των θυγατρικών αυτής, μεταξύ των περιόδων αναφοράς, όπως αυτό προκύπτει από τις σχετικές ενότητες των εκθέσεων εκτίμησης που έχουν διενεργήσει οι πιστοποιημένοι εκτιμητές.

## 6.2 Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων ανα λειτουργικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31 Δεκεμβρίου 2023

Ο προσδιορισμός των εύλογων αξιών των ακινήτων απαιτήσε τη διενέργεια εκτιμήσεων στις οποίες χρησιμοποιήθηκε ο συνδυασμός της Προσέγγισης Αγοράς (Συγκριτική Μέθοδος) και της Προσέγγισης Εισοδήματος (Επενδυτική Μέθοδος).

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ)

| Χώρα   | Χρήση       | Εύλογη αξία              | Μέθοδος αποτίμησης  | Βασικές υποθέσεις και δεδομένα αποτίμησης |                                 |
|--------|-------------|--------------------------|---|---|---------------------------------|
|        |             |                          |   | Προεξοφλητικό επιτόκιο %                  | Συντελεστής απόδοσης στη λήξη % |
| Ελλάδα | Καταστήματα | 47,809<br>(2022: 46,850) | 80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) - 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων | 8.70%<br>(2022: 8.60%)                    | 7.45%<br>(2022: 7.35%)          |
| Ελλάδα | Καταστήματα | 20,819<br>(2022: 13,950) | 80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) - 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων | 9.85%<br>(2022: 9.75%)                    | 8.60%<br>(2022: 8.50%)          |
| Ελλάδα | Αποθήκες    | 10,781<br>(2022: 10,450) | 80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) - 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων | 9.70%<br>(2022: 9.60%)                    | 8.70%<br>(2022: 8.60%)          |
| Ελλάδα | Αποθήκες    | 28,341<br>(2022: 27,450) | 80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) - 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων | 9.30%<br>(2022: 9.30%)                    | 8.30%<br>(2022: 8.30%)          |
| Ελλάδα | Καταστήματα | 11,008                   | Υπολειμματική μέθοδος   | -   | -                               |
| Ελλάδα | Αποθήκες    | 8,283                    | 80% μέθοδος προεξόφλησης των  | 9.85%                                     | 8.35%                           |

|               |                           |                          |   |                        |                        |
|---------------|---------------------------|--------------------------|---|------------------------|------------------------|
|               |                           |                          | μελλοντικών χρηματοροών (DCF) - 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων                              |                        |                        |
| Ελλάδα        | Καταστήματα               | 61,662<br>(2022: 56,162) | 80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) - 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων | 8.90%<br>(2022: 9.50%) | 7.40%<br>(2022: 7.50%) |
| Ελλάδα        | Καταστήματα               | 31,635<br>(2022: 31,500) | 80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) - 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων | 8.55%<br>(2022: 8.45%) | 7.55%<br>(2022: 7.45%) |
| Ελλάδα        | Καταστήματα               | 14,146<br>(2022: 14,800) | 80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) - 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων | 8.60%<br>(2022: 8.50%) | 7.60%<br>(2022: 7.50%) |
| Ελλάδα        | Καταστήματα               | 8,825<br>(2022: 8,800)   | 80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) - 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων | 8.90%<br>(2022: 8.85%) | 7.40%<br>(2022: 7.35%) |
| Ελλάδα        | Καταστήματα υπό κατασκευή | 15,372                   | Υπολειμματική μέθοδος   | -                      | -                      |
| Ελλάδα        | Καταστήματα               | 7,939                    | 80% Υπολειμματική μέθοδος - 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων                                  | -                      | -                      |
| Ελλάδα        | Καταστήματα               | 129,720                  | 80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) - 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων |                        | 7.85% και 8.35%        |
| Βουλγαρία     | Καταστήματα               | 47,136<br>(2022: 45,600) | 80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) - 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων | 9.60%<br>(2022: 7.50%) | 8.10%<br>(2022: 8.00%) |
| Κύπρος        | Καταστήματα               | 33,680<br>(2022: 33,200) | 80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) - 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων | 8.10%<br>(2022: 8.10%) | 6.85%<br>(2022: 6.85%) |
| <b>Σύνολο</b> |                           | <b>477,154</b>           |   |                        |                        |

Σημειώνεται ότι το μηνιαίο μίσθωμα έχει ενσωματωθεί στην Μέθοδο Προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματορορών (DCF) ως σημαντική εισροή που χρησιμοποιήθηκε για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου την 31/12/2023 και την 31/12/2022.

Σημειώνονται επίσης α) ότι στα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό ευρώ 674 χιλ. (31/12/2022: ποσό ευρώ 223 χιλ.) που αφορά σε προκαταβολές για απόκτηση επενδυτικών ακινήτων και β) ότι στα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου περιλαμβάνεται το δικαίωμα χρήσης γης ποσού ευρώ 14,263 χιλ. (31/12/2022: ποσό ευρώ 14,627 χιλ.) της κυπριακής θυγατρικής εταιρείας. Πιο αναλυτικά:

Σύμφωνα με το από 23/7/2019 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης του ακινήτου, μεταξύ της «THE MALL OF CYPRUS (MC) PLC» και της TRADE ESTATES CYPRUS LTD, η μίσθωση λήγει στις 5/5/2037, με δυνατότητα παράτασης της σύμβασης κατά 14 έτη και 10 μήνες, μετά από σχετική έγγραφη δήλωση της TRADE ESTATES CYPRUS LTD. Η μίσθωση συμφωνήθηκε και συνομολογήθηκε έναντι κυμαινόμενου μισθώματος, που καθορίζεται σε ετήσια βάση σε ορισμένο ποσοστό επί των καθαρών πωλήσεων του μισθωτή κατά το εν λόγω ημερολογιακό έτος, ενώ για τα πρώτα 10 έτη της μίσθωσης προσδιορίσθηκε και ελάχιστο εγγυημένο μίσθωμα ανερχόμενο σε ποσό ευρώ 600 χιλ., με αναπροσαρμογή αυτού κατά ποσοστό ίσο με την μεταβολή του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή για το προηγούμενο δωδεκάμηνο πλέον 1%.

Όσον αφορά τη συμφωνία της εύλογης αξίας, παρατίθεται ο παρακάτω πίνακας:

### Συμφωνία εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου

|   | <b>31/12/2022</b> |
|---|-------------------|
| Επενδυτικό ακίνητο όπως συμπεριλαμβάνεται στο κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα»   | 47,827            |
| (-) Υποχρέωση μίσθωσης όπως συμπεριλαμβάνεται στα κονδύλια «Υποχρεώσεις Μίσθωσης» και «Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων μίσθωσης» | -14,627           |
| Αξία εκτίμησης ακινήτου όπως εμφανίζεται στην μελέτη του ανεξάρτητου εκτιμητή και στον παραπάνω πίνακα  | 33,200            |
|   | <b>31/12/2023</b> |
| Επενδυτικό ακίνητο της συμπεριλαμβάνεται στο κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα»  | 47,942            |
| (-) Υποχρέωση μίσθωσης της συμπεριλαμβάνεται στα κονδύλια «Υποχρεώσεις Μίσθωσης» και «Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων μίσθωσης»  | - 14,263          |
| Αξία εκτίμησης ακινήτου της εμφανίζεται στην μελέτη του ανεξάρτητου εκτιμητή και στον παραπάνω πίνακα   | 33,680            |

Όπως προκύπτει από την παραπάνω ανάλυση, έχει αποφευχθεί διπλός λογισμός περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων, σύμφωνα με τις παρ. 50 και 77 του ΔΛΠ 40.

### **6.3 Ανάλυση ευαισθησίας της επιμέτρησης εύλογης αξίας**

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση ποσού ευρώ 11,850 χιλ. χαμηλότερη ή ποσού ευρώ 11,900 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση ποσού ευρώ 9,900 χιλ. χαμηλότερη ή ποσού ευρώ 10,550 χιλ. υψηλότερη.

### **6.4 Λοιπές πληροφορίες**

Στον κάτωθι πίνακα αναλύονται οι επενδύσεις σε ακίνητα ανά λειτουργικό τομέα και γεωγραφική περιοχή:

## Ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου ανά λειτουργικό τομέα και γεωγραφική περιοχή

|   | Ελλάδα         |               |                | Κύπρος        |               | Βουλγαρία     |               | Ομιλος         |               |                |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
|   | Καταστήματα    | Αποθήκες      | Σύνολο         | Καταστήματα   | Σύνολο        | Καταστήματα   | Σύνολο        | Καταστήματα    | Αποθήκες      | Σύνολο         |
| <b>Υπόλοιπο έναρξης περιόδου</b>  | <b>172,355</b> | <b>37,830</b> | <b>210,185</b> | <b>47,827</b> | <b>47,827</b> | <b>45,600</b> | <b>45,600</b> | <b>265,783</b> | <b>37,830</b> | <b>303,612</b> |
| Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών            | 125,600        | 0             | 125,600        | 0             | 0             | 0             | 0             | 125,600        | 0             | 125,600        |
| Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων   | 13,524         | 8,137         | 21,662         | 0             | 0             | 0             | 0             | 13,524         | 8,137         | 21,662         |
| Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα                | 10,991         | 0             | 10,991         | 0             | 0             | 0             | 0             | 10,991         | 0             | 10,991         |
| Λοιπές μεταβολές  | (15)           | 0             | (15)           | 0             | 0             | 0             | 0             | (15)           | 0             | (15)           |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία | 27,224         | 1,365         | 28,589         | 115           | 115           | 1,536         | 1,536         | 28,875         | 1,365         | 30,241         |
| <b>Υπόλοιπο την 31.12.2023</b>  | <b>349,680</b> | <b>47,332</b> | <b>397,012</b> | <b>47,942</b> | <b>47,942</b> | <b>47,136</b> | <b>47,136</b> | <b>444,758</b> | <b>47,332</b> | <b>492,090</b> |

Σημειώνεται ότι λόγω της γεωγραφικής θέσης του επενδυτικού ακινήτου της εταιρείας στο Νομό Λαρίσης (8ο χλμ. Παλαιάς Εθνικής Οδού Λάρισας-Αθηνών) της απόστασης αυτού από τον Ποταμό Πηνειό, ουδέν πρόβλημα δημιουργήθηκε λόγω των πλημμυρικών φαινομένων στη συγκεκριμένη γεωγραφική περιοχή και κατά συνέπεια ουδέν πρόβλημα ή διακοπή λειτουργίας προκλήθηκε στους μισθωτές του εν λόγω ακινήτου.

|  | <b>Ελλάδα</b>      |                 |                | <b>Κύπρος</b>      |               | <b>Βουλγαρία</b>   |               | <b>Ομιλος</b>      |                 |                |
|--|--------------------|-----------------|----------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|-----------------|----------------|
|  | <b>Καταστήματα</b> | <b>Αποθήκες</b> | <b>Σύνολο</b>  | <b>Καταστήματα</b> | <b>Σύνολο</b> | <b>Καταστήματα</b> | <b>Σύνολο</b> | <b>Καταστήματα</b> | <b>Αποθήκες</b> | <b>Σύνολο</b>  |
| <b>Υπόλοιπο έναρξης περιόδου</b>   | <b>95,874</b>      | <b>35,550</b>   | <b>131,424</b> | <b>48,034</b>      | <b>48,034</b> | <b>45,150</b>      | <b>45,150</b> | <b>189,058</b>     | <b>35,550</b>   | <b>224,608</b> |
| Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών | 61,777             | 0               | 61,777         | 0                  | 0             | 0                  | 0             | 61,777             | 0               | 61,777         |
| Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα     | 3,616              | 77              | 3,694          | 0                  | 0             | 0                  | 0             | 3,616              | 77              | 3,694          |
| Μεταφορά από ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία              | 29                 | 0               | 29             | 0                  | 0             | 0                  | 0             | 29                 | 0               | 29             |
| Λοιπές μεταβολές Καθαρό κέρδος / (ζημιά)                                     | 0                  | (70)            | (70)           | 0                  | 0             | 0                  | 0             | 0                  | (70)            | (70)           |
| από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία              | 11,059             | 2,273           | 13,332         | (207)              | (207)         | 450                | 450           | 11,302             | 2,273           | 13,575         |
| <b>Υπόλοιπο την 31.12.2022</b>   | <b>172,355</b>     | <b>37,830</b>   | <b>210,185</b> | <b>47,827</b>      | <b>47,827</b> | <b>45,600</b>      | <b>45,600</b> | <b>265,783</b>     | <b>37,830</b>   | <b>303,612</b> |

## 7. Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Περιουσιακά Στοιχεία

Τα Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Περιουσιακά Στοιχεία του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

|  | Ο Όμιλος                         |   |                 |                              |                              | Σύνολο Ενσώματων Περιουσιακών Στοιχείων |
|--|----------------------------------|---|-----------------|------------------------------|------------------------------|---|
|  | Κτίρια και εγκαταστάσεις κτιρίων | Μηχανήματα-Εγκαταστάσεις -Λοιπός Μηχανολογικός Εξοπλισμός | Μεταφορικά Μέσα | Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός | Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση |   |
| <b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022</b>         | <b>94</b>                        | <b>2</b>  | <b>0</b>        | <b>213</b>                   | <b>0</b>                     | <b>308</b>                              |
| Αξίες κτήσης από απόκτηση θυγατρικών       | 0                                | 66  | 163             | 410                          | 0                            | 639                                     |
| Προσθήκες                                  | 0                                | 0   | 0               | 97                           | 0                            | 97                                      |
| Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης             | (48)                             | 0   | (0)             | (60)                         | 0                            | (108)                                   |
| Αξίες αποσβεσμένων από απόκτηση θυγατρικών |                                  | (66)  | (163)           | (264)                        | 0                            | (493)                                   |
| <b>Αξία κτήσης 31.12.2023</b>              | <b>131</b>                       | <b>68</b>   | <b>163</b>      | <b>735</b>                   | <b>0</b>                     | <b>1,097</b>                            |
| <b>Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2023</b>    | <b>(86)</b>                      | <b>(66)</b>   | <b>(163)</b>    | <b>(340)</b>                 | <b>0</b>                     | <b>(655)</b>                            |
| <b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2023</b>         | <b>46</b>                        | <b>2</b>  | <b>0</b>        | <b>395</b>                   | <b>0</b>                     | <b>442</b>                              |

|   | Ο Όμιλος                         |   |                              |                              | Σύνολο Ενσώματων Περιουσιακών Στοιχείων |
|---|----------------------------------|---|------------------------------|------------------------------|---|
|   | Κτίρια και εγκαταστάσεις κτιρίων | Μηχανήματα-Εγκαταστάσεις -Λοιπός Μηχανολογικός Εξοπλισμός | Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός | Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση |   |
| <b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021</b>      | <b>2</b>                         | <b>0</b>  | <b>16</b>                    | <b>29</b>                    | <b>48</b>                               |
| Προσθήκες                               | 129                              | 2   | 211                          | 0                            | 342                                     |
| Λοιπές μεταβολές αξίας κτήσης           | 0                                | 0   | 0                            | (29)                         | (29)                                    |
| Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης          | (38)                             | 0   | (15)                         | 0                            | (53)                                    |
| <b>Αξία κτήσης 31.12.2022</b>           | <b>131</b>                       | <b>2</b>  | <b>228</b>                   | <b>0</b>                     | <b>362</b>                              |
| <b>Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2022</b> | <b>(38)</b>                      | <b>0</b>  | <b>(16)</b>                  | <b>0</b>                     | <b>(53)</b>                             |
| <b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022</b>      | <b>94</b>                        | <b>2</b>  | <b>213</b>                   | <b>0</b>                     | <b>308</b>                              |

Το κονδύλι στη γραμμή αξίες κτήσης και αξίες αποσβεσμένων από απόκτηση θυγατρικών αφορά κυρίως τη θυγατρική εταιρεία ΓΥΑΛΟΥ ΜΑΕ.

Την 31/12/2023, ο Όμιλος εξέτασε την αξία των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων και δεν διαπιστώθηκε η ύπαρξη ένδειξης απομείωσης της αξίας τους.

Τα Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Περιουσιακά Στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|   | Η Εταιρεία                       |  |                              |   |
|---|----------------------------------|--|------------------------------|---|
|   | Κτίρια και εγκαταστάσεις κτιρίων | Μηχανήματα-Εγκαταστάσεις-Λοιπός Μηχανολογικός Εξοπλισμός | Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός | Σύνολο Ενσώματων Περιουσιακών Στοιχείων |
| <b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022</b>      | <b>94</b>                        | <b>2</b>   | <b>89</b>                    | <b>185</b>                              |
| Προσθήκες                               | 0                                | 0  | 68                           | 68                                      |
| Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης          | (48)                             | 0  | (26)                         | (74)                                    |
| <b>Αξία κτήσης 31.12.2023</b>           | <b>131</b>                       | <b>2</b>   | <b>172</b>                   | <b>306</b>                              |
| <b>Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2023</b> | <b>(86)</b>                      | <b>0</b>   | <b>(41)</b>                  | <b>(127)</b>                            |
| <b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2023</b>      | <b>46</b>                        | <b>2</b>   | <b>131</b>                   | <b>179</b>                              |

|   | Η Εταιρεία                       |                              |   |
|---|----------------------------------|------------------------------|---|
|   | Κτίρια και εγκαταστάσεις κτιρίων | Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός | Σύνολο Ενσώματων Περιουσιακών Στοιχείων |
| <b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021</b>      | <b>2</b>                         | <b>16</b>                    | <b>19</b>                               |
| Προσθήκες                               | 129                              | 87                           | 218                                     |
| Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης          | (38)                             | (15)                         | (52)                                    |
| <b>Αξία κτήσης 31.12.2022</b>           | <b>131</b>                       | <b>105</b>                   | <b>238</b>                              |
| <b>Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2022</b> | <b>(38)</b>                      | <b>(15)</b>                  | <b>(53)</b>                             |
| <b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022</b>      | <b>94</b>                        | <b>89</b>                    | <b>185</b>                              |

## 8. Περιουσιακά Στοιχεία με Δικαίωμα Χρήσης

Τα Περιουσιακά Στοιχεία με Δικαίωμα Χρήσης του Ομίλου για τις χρήσεις 2023 και 2022 αναλύονται ως εξής:

|   | Ο Όμιλος         |                           |  |
|---|------------------|---------------------------|--|
|   | Μισθωμένα κτίρια | Μισθωμένα μεταφορικά μέσα | Σύνολο περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης |
| <b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022</b>      | <b>208</b>       | <b>104</b>                | <b>312</b>                                       |
| <b>Λοιπές μεταβολές</b>                 |                  |                           |  |
| Προσθήκες                               | 0                | 76                        | 76   |
| Λοιπές μεταβολές αξίας κτήσης           | 0                | (7)                       | (7)  |
| Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης          | (109)            | (31)                      | (139)  |
| <b>Αξία κτήσης 31.12.2023</b>           | <b>329</b>       | <b>198</b>                | <b>527</b>                                       |
| <b>Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2023</b> | <b>(229)</b>     | <b>(55)</b>               | <b>(285)</b>                                     |
| <b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2023</b>      | <b>100</b>       | <b>143</b>                | <b>242</b>                                       |

|  | Ο Όμιλος            |                              | Σύνολο<br>περιουσιακών<br>στοιχείων με<br>δικαίωμα χρήσης |
|--|---------------------|------------------------------|---|
|  | Μισθωμένα<br>κτίρια | Μισθωμένα<br>μεταφορικά μέσα |   |
| <b>Αναπόσβεστη αξία έναρξης Περιόδου</b> | <b>643</b>          | <b>29</b>                    | <b>673</b>  |
| <b>Λοιπές μεταβολές</b>                  |                     |                              |   |
| Προσθήκες                                | 0                   | 95                           | 95  |
| Λοιπές μεταβολές αξίας κτήσης            | (326)               | 0                            | (326)   |
| Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης           | (109)               | (20)                         | (129)   |
| <b>Αξία κτήσης 31.12.2022</b>            | <b>329</b>          | <b>129</b>                   | <b>458</b>  |
| <b>Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2022</b>  | <b>(121)</b>        | <b>(24)</b>                  | <b>(145)</b>  |
| <b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022</b>       | <b>208</b>          | <b>104</b>                   | <b>312</b>  |

Οι προσθήκες στα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης της περιόδου αφορούν συμβάσεις μίσθωσης μεταφορικών μέσων.

Την 31/12/2023, ο Όμιλος εξέτασε την αξία των δικαιωμάτων χρήσης και δεν διαπιστώθηκε η ύπαρξη ένδειξης απομείωσης της αξίας τους.

Τα Περιουσιακά Στοιχεία με Δικαίωμα Χρήσης της Εταιρείας για τις χρήσεις 2023 και 2022 αναλύονται ως εξής:

|   | Η Εταιρεία          |                              | Σύνολο<br>περιουσιακών<br>στοιχείων με<br>δικαίωμα χρήσης |
|---|---------------------|------------------------------|---|
|   | Μισθωμένα<br>κτίρια | Μισθωμένα<br>μεταφορικά μέσα |   |
| <b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022</b>      | <b>208</b>          | <b>104</b>                   | <b>312</b>  |
| <b>Λοιπές μεταβολές</b>                 |                     |                              |   |
| Προσθήκες                               | 0                   | 76                           | 76  |
| Λοιπές μεταβολές αξίας κτήσης           | 0                   | (7)                          | (7)   |
| Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης          | (109)               | (31)                         | (139)   |
| <b>Αξία κτήσης 31.12.2023</b>           | <b>329</b>          | <b>198</b>                   | <b>527</b>  |
| <b>Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2023</b> | <b>(229)</b>        | <b>(55)</b>                  | <b>(285)</b>  |
| <b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2023</b>      | <b>100</b>          | <b>143</b>                   | <b>242</b>  |

|  | Η Εταιρεία          |                              | Σύνολο<br>περιουσιακών<br>στοιχείων με<br>δικαίωμα χρήσης |
|--|---------------------|------------------------------|---|
|  | Μισθωμένα<br>κτίρια | Μισθωμένα<br>μεταφορικά μέσα |   |
| <b>Αναπόσβεστη αξία έναρξης<br/>Περιόδου</b> | <b>643</b>          | <b>29</b>                    | <b>673</b>  |
| <b>Λοιπές μεταβολές</b>                      |                     |                              |   |
| Προσθήκες                                    | 0                   | 95                           | 95  |
| Λοιπές μεταβολές αξίας κτήσης                | (326)               | 0                            | (326)   |
| Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης               | (109)               | (20)                         | (129)   |
| <b>Αξία κτήσης 31.12.2022</b>                | <b>329</b>          | <b>129</b>                   | <b>458</b>  |
| <b>Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2022</b>      | <b>(121)</b>        | <b>(24)</b>                  | <b>(145)</b>  |
| <b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022</b>           | <b>208</b>          | <b>104</b>                   | <b>312</b>  |

## 9. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου για τις χρήσεις 2023 και 2022 αναλύονται ως εξής:

|  | Ο Όμιλος              |             |
|--|-----------------------|-------------|
|  | Λογισμικά προγράμματα | Σύνολο      |
| <b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022</b>                   | <b>65</b>             | <b>65</b>   |
| Αξίες κτήσης από απόκτηση θυγατρικών Προσθήκες       | 60                    | 60          |
| Αξίες αποσβεσμένων απο απόκτηση θυγατρικών           | 113                   | 113         |
| Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης                       | (54)                  | (54)        |
| <b>Αξία κτήσης 31.12.2023</b>                        | <b>251</b>            | <b>251</b>  |
| <b>Σωρευμένες αποσβέσεις/ απομειώσεις 31.12.2023</b> | <b>(96)</b>           | <b>(96)</b> |
| <b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2023</b>                   | <b>155</b>            | <b>155</b>  |

|  | Ο Όμιλος              |             |
|--|-----------------------|-------------|
|  | Λογισμικά προγράμματα | Σύνολο      |
| <b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021</b>                   | <b>36</b>             | <b>36</b>   |
| Προσθήκες  | 41                    | 41          |
| Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης                       | (12)                  | (12)        |
| <b>Αξία κτήσης 31.12.2022</b>                        | <b>78</b>             | <b>78</b>   |
| <b>Σωρευμένες αποσβέσεις/ απομειώσεις 31.12.2022</b> | <b>(13)</b>           | <b>(13)</b> |
| <b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022</b>                   | <b>65</b>             | <b>65</b>   |

Το κονδύλι στη γραμμή αξίες κτήσης και αξίες αποσβεσμένων από απόκτηση θυγατρικών αφορά κυρίως τη θυγατρική εταιρεία ΓΥΑΛΟΥ ΜΑΕ.

Την 31/12/2023, ο Όμιλος εξέτασε την αξία των άυλων περιουσιακών στοιχείων και δεν διαπιστώθηκε η ύπαρξη ένδειξης απομείωσης της αξίας τους.

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας για τις χρήσεις 2023 και 2022 αναλύονται ως εξής:

|  | Η Εταιρεία            |             |
|--|-----------------------|-------------|
|  | Λογισμικά προγράμματα | Σύνολο      |
| <b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022</b>                   | <b>59</b>             | <b>59</b>   |
| 1.1 - 31.12.2023                                     |                       |             |
| Προσθήκες  | 68                    | 68          |
| Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης                       | (24)                  | (24)        |
| <b>Αξία κτήσης 31.12.2023</b>                        | <b>139</b>            | <b>139</b>  |
| <b>Σωρευμένες αποσβέσεις/ απομειώσεις 31.12.2023</b> | <b>(36)</b>           | <b>(36)</b> |
| <b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2023</b>                   | <b>103</b>            | <b>103</b>  |

|   | Η Εταιρεία            |             |
|---|-----------------------|-------------|
|   | Λογισμικά προγράμματα | Σύνολο      |
| <b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2021</b>                  | <b>35</b>             | <b>35</b>   |
| Προσθήκες   | 35                    | 35          |
| Αποσβέσεις/ απομειώσεις χρήσης                      | (11)                  | (11)        |
| <b>Αξία κτήσης 31.12.2022</b>                       | <b>71</b>             | <b>71</b>   |
| <b>Σωρευμένες αποσβέσεις/απομειώσεις 31.12.2022</b> | <b>(12)</b>           | <b>(12)</b> |
| <b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022</b>                  | <b>59</b>             | <b>59</b>   |

## 10. Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς

Οι επενδύσεις σε συγγενείς του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

| ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ              | ΧΩΡΑ   | ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜ/ΧΗΣ | 31/12/2023   | 31/12/2022    |
|------------------------|--------|-----------------|--------------|---------------|
| MANTENKO AE            | Ελλάδα | 50%             | -            | 3,408         |
| POLIKENCO AE           | Ελλάδα | 50%             | -            | 2,532         |
| SEVAS TEN AE           | Ελλάδα | 50%             | 2,275        | 2,185         |
| PETΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ AE | Ελλάδα | 50%             | 2,861        | 3,017         |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ</b>          |        |                 | <b>5,136</b> | <b>11,143</b> |

Οι επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

| ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ                 | ΧΩΡΑ      | ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜ/ΧΗΣ | 31/12/2023     | 31/12/2022     |
|----------------------------|-----------|-----------------|----------------|----------------|
| TRADE ESTATES BULGARIA EAD | Βουλγαρία | 100%            | 31,069         | 31,069         |
| H.M. ESTATES CYPRUS LTD    | Κύπρος    | 100%            | 33,728         | 33,728         |
| PENTHS AE                  | Ελλάδα    | 100%            | 17,537         | 17,537         |
| BERSENCO MAE               | Ελλάδα    | 100%            | 25,375         | 25,375         |
| ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ MAE            | Ελλάδα    | 100%            | 37,448         | 37,448         |
| VOLYRENCO MAE              | Ελλάδα    | 100%            | 6,351          | 6,351          |
| POLIKENCO AE               | Ελλάδα    | 100%            | 6,803          | -              |
| MANTENKO AE                | Ελλάδα    | 100%            | 8,027          | -              |
| ΓΥΑΛΟΥ MAE                 | Ελλάδα    | 100%            | 96,578         | -              |
| <b>ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ</b>           |           |                 |                |                |
| MANTENKO AE                | Ελλάδα    | 50%             | -              | 3,408          |
| POLIKENCO AE               | Ελλάδα    | 50%             | -              | 2,532          |
| SEVAS TEN AE               | Ελλάδα    | 50%             | 2,275          | 2,185          |
| PETΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ AE     | Ελλάδα    | 50%             | 2,861          | 3,017          |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ</b>              |           |                 | <b>268,050</b> | <b>162,650</b> |

Η κίνηση του λογαριασμού «Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς» έχει ως εξής:

|  |                |
|--|----------------|
| <b>Υπόλοιπο έναρξης 01/01/2023</b>                   | <b>162,650</b> |
| Απόκτηση POLIKENCO ΑΕ                                | 4,297          |
| Απόκτηση ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ                                 | 4,212          |
| Απόκτηση ΓΥΑΛΟΥ ΜΑΕ                                  | 96,578         |
| Συμμετοχή σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου SEVAS TEN ΑΕ | 165            |
| Αναλογία κερδών συγγενών με την μέθοδο καθαρής θέσης | 149            |
| <b>Υπόλοιπο λήξης 31/12/2023</b>                     | <b>268,050</b> |

Στις 29/5/2023 η Εταιρεία απέκτησε το υπόλοιπο 50% των μετοχών της εταιρείας POLIKENCO ΑΕ. Το συνολικό κόστος της συμμετοχής ανήλθε σε ποσό έναντι ποσού ευρώ 6,803 χιλ. και τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας ήταν: Κυκλοφορούν Ενεργητικό ποσού ευρώ 497 χιλ., Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό ποσού ευρώ 7,3 εκ. και Σύνολο Υποχρεώσεων ποσού ευρώ 1 εκ.

Στις 30/11/2023 η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας ΓΥΑΛΟΥ ΜΑΕ. Το συνολικό κόστος της συμμετοχής ανήλθε σε ποσό έναντι ποσού ευρώ 96,578 χιλ. και τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας ήταν: Κυκλοφορούν Ενεργητικό ευρώ 16,3 εκ., Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό ευρώ 112,3 εκ. και Σύνολο Υποχρεώσεων ευρώ 32 εκ.

Στις 11/12/2023 η Εταιρεία απέκτησε το υπόλοιπο 50% των μετοχών της εταιρείας ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ. Το συνολικό κόστος της συμμετοχής ανήλθε σε ποσό έναντι ποσού ευρώ 8,027 χιλ. και τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας ήταν: Κυκλοφορούν Ενεργητικό 119 χιλ., Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό 7,9 εκ. και Σύνολο Υποχρεώσεων 1 χιλ.)

Στην κατάσταση ταμειακών ροών, η γραμμή Αγορές Θυγατρικών περιλαμβάνει: α) αφορά το τίμημα για την απόκτηση του υπολοίπου 50% των μετοχών της εταιρείας POLIKENCO ΑΕ ποσού ευρώ 3,148 χιλ. μειωμένο κατά το ποσό των χρηματικών διαθεσίμων της κατά την απόκτησή της ποσού ευρώ 133 χιλ. και αυξημένο κατά το ποσό των εξόδων που πραγματοποιήθηκαν την απόκτησή της ποσού ευρώ 37 χιλ. β) αφορά το τίμημα για την απόκτηση του υπολοίπου 50% των μετοχών της εταιρείας ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ ποσού ευρώ 4,133 χιλ. γ) αφορά το τίμημα για την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας ΓΥΑΛΟΥ ΜΑΕ ποσού ευρώ 95,813 χιλ. μειωμένο κατά το ποσό των χρηματικών διαθεσίμων της κατά την απόκτησή της ποσού ευρώ 3,950 χιλ. και αυξημένο κατά το ποσό των εξόδων που πραγματοποιήθηκαν την απόκτησή της ποσού ευρώ 765 χιλ.

Σημειώνεται ότι στην κατάσταση ταμειακών ροών, η γραμμή Αγορές συγγενών περιλαμβάνει: α) ποσό ευρώ 1,110 χιλ. που κατέβαλε η μητρική εταιρεία κατά την συμμετοχή στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας POLIKENCO ΑΕ. β) ποσό εξόδων ευρώ 2 χιλ. που πραγματοποίησε η μητρική εταιρεία για την εταιρεία POLIKENCO ΑΕ. Σημειώνεται ότι η τα ανωτέρω πραγματοποιήθηκαν στο διάστημα κατά το οποίο η εταιρεία POLIKENCO ΑΕ ήταν συγγενής. γ) ποσό ευρώ 165 χιλ. που κατέβαλε η μητρική εταιρεία κατά την συμμετοχή στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας SEVAS TEN ΑΕ. δ) ποσό ευρώ 70 χιλ. που κατέβαλε η μητρική εταιρεία κατά την συμμετοχή στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ και ε) ποσό εξόδων ευρώ 9 χιλ. που πραγματοποίησε η μητρική εταιρεία για

την εταιρεία MANTENKO AE. Σημειώνεται ότι η τα ανωτέρω πραγματοποιήθηκαν στο διάστημα κατά το οποίο η εταιρεία MANTENKO AE ήταν συγγενής.

Σημειώνεται ότι ο έλεγχος της απομείωσης (impairment test) διενεργείται όποτε υπάρχουν σαφείς ενδείξεις απομείωσης με βάση τις διατάξεις του ΔΛΠ 36 «Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων».

Μεταξύ άλλων, ως πιθανή ένδειξη απομείωσης θεωρείται η λειτουργική κερδοφορία της Εταιρείας και των θυγατρικών της.

Την 31/12/2023 η Εταιρεία εξέτασε την ύπαρξη ή μη ενδείξεων απομείωσης των επενδύσεων της σε θυγατρικές εταιρείες και διενέργησε έλεγχο απομείωσης από τον οποίο δεν προέκυψε ζημία.

Οι συγγενείς εταιρείες SEVAS TEN AE και ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Κατά τη χρήση 2023 η αναλογία κερδών από συμμετοχές με τη μέθοδο της καθαρής θέσης ανήλθε σε ποσό ευρώ 149 χιλ.

Τα οικονομικά στοιχεία της SEVAS TEN AE έχουν ως εξής:

| Χρήση | Χώρα εγκατάστασης | Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό | Κυκλοφορούν Ενεργητικό | Μακρο-πρόθεσμες Υποχρεώσεις | Βραχυ-πρόθεσμες Υποχρεώσεις | Έσοδα | Κέρδη/ (Ζημίες) | Ποσοστό συμμετοχής |
|-------|-------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------|-----------------|--------------------|
| 2023  | Ελλάδα            | 4,304                     | 361                    | 97                          | 19                          | 0     | (185)           | 50.00%             |
| 2022  | Ελλάδα            | 4,091                     | 415                    | 125                         | 3                           | 0     | 239             | 50.00%             |

Η SEVAS TEN AE διαθέτει αδόμητο οικόπεδο εκτός σχεδίου πόλεως με συνολική επιφάνεια 32,378.65 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στην περιοχή «Γυαλού», στο Δήμο Σπάτων, στην Περιφερειακή Ενότητα Ανατολικής Αττικής. Επί του ακινήτου έχουν ξεκινήσει πρόδρομες εργασίες για την αποπεράτωση κατασκευής εμπορικού πάρκου.

Τα οικονομικά στοιχεία της ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ έχουν ως εξής:

| Χρήση | Χώρα εγκατάστασης | Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό | Κυκλοφορούν Ενεργητικό | Μακρο-πρόθεσμες Υποχρεώσεις | Βραχυ-πρόθεσμες Υποχρεώσεις | Έσοδα | Κέρδη/ (Ζημίες) | Ποσοστό συμμετοχής |
|-------|-------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------|-----------------|--------------------|
| 2023  | Ελλάδα            | 9,445                     | 578                    | 4,172                       | 129                         | 0     | (333)           | 50.00%             |
| 2022  | Ελλάδα            | 9,430                     | 91                     | 3,437                       | 49                          | 0     | (185)           | 50.00%             |

Η ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ διαθέτει διάσπαρτες εκτάσεις (λαχίδια) σε υπό πολεοδόμηση περιοχή στη θέση «Στρίφι» Ελευσίνας, περιοχή Χονδρεμπορίου του Δήμου Ελευσίνας, στην Περιφερειακή Ενότητα Δυτικής Αττικής. Η συνολική επιφάνεια των υφιστάμενων εκτάσεων είναι 122,461.55 τ.μ. Οι εκτάσεις έχουν μορφή επιμηκών στενών λωρίδων, σχετικά επίπεδων και τα οποία δεν διαθέτουν καμία περίφραξη.

## 11. Απαιτήσεις από πελάτες, Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις, Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

### Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες αναλύονται ως εξής:

|   | Ο Όμιλος     |              | Η Εταιρεία   |            |
|---|--------------|--------------|--------------|------------|
|   | 31/12/2023   | 31/12/2022   | 31/12/2023   | 31/12/2022 |
| Εμπορικές απαιτήσεις                      | 2,150        | 1,603        | 217          | 421        |
| Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη | 1,599        | 136          | 1,607        | 445        |
| Απαιτήσεις από Δημόσιο                    | 112          | 0            | 0            | 0          |
| Δεδουλευμένα έσοδα                        | 1,045        | 0            | 0            | 0          |
| Λοιπές απαιτήσεις                         | 15           | 0            | 0            | 0          |
| <b>Σύνολο</b>                             | <b>4,920</b> | <b>1,738</b> | <b>1,824</b> | <b>866</b> |

Η κατανομή των απαιτήσεων από πελάτες σε μη ληξιπρόθεσμες και μη απομειωμένες και σε ληξιπρόθεσμες και απομειωμένες για τον Όμιλο είναι η εξής:

|                   | Σύνολο       | Μη ληξιπρόθεσμες και μη απομειωμένες απαιτήσεις | Ληξιπρόθεσμες και απομειωμένες απαιτήσεις |
|-------------------|--------------|---|---|
| <b>31/12/2022</b> | <b>1,738</b> | 1,738   | 0   |
| <b>31/12/2023</b> | <b>4,920</b> | 4,920   | 0   |

Την 31/12/2023 ο Όμιλος εξέτασε την ύπαρξη ή μη ενδείξεων απομείωσης των απαιτήσεων του από πελάτες και δεν διαπιστώθηκε η ύπαρξη ένδειξης απομείωσης της αξίας τους.

### Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι μακροπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνουν κυρίως δοσμένες εγγυήσεις για μισθώσεις ακινήτων, δοσμένες λοιπές εγγυήσεις σε τρίτους και έξοδα που έχουν πραγματοποιηθεί για την έκδοση δανείου της μητρικής εταιρεία (Σημείωση 18).

### Κυκλοφορούντα και μη κυκλοφορούντα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Τα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνουν δάνεια σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις του Ομίλου και την σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου (forward interest rate swap). Πιο συγκεκριμένα:

#### α) Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη

Τα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου περιλαμβάνουν το μακροπρόθεσμο δάνειο, λήξης στις 13/5/2029, που χορηγήθηκε στη συγγενή εταιρεία ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ συνολικού ποσού ευρώ 3,061 χιλ. και με επιτόκιο 3%.

Τα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας περιλαμβάνουν: α) το δάνειο που χορηγήθηκε στη θυγατρική εταιρεία TRADE ESTATES BULGARIA EAD ποσού ευρώ 13,386 χιλ. (μακροπρόθεσμο μέρος ποσό ευρώ 12,972 χιλ. και βραχυπρόθεσμο μέρος ποσό ευρώ 414 χιλ.), β) το δάνειο που χορηγήθηκε στη συγγενή εταιρεία ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ συνολικού ποσού ευρώ 3,061 χιλ., γ) το δάνειο που χορηγήθηκε στη θυγατρική εταιρεία ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ ποσού ευρώ 15,600 χιλ. (μακροπρόθεσμο μέρος ποσό ευρώ 15,221 χιλ. και βραχυπρόθεσμο μέρος ποσό ευρώ 379 χιλ.). Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω δάνεια είναι σε όρους αγοράς με επιτόκιο 3.5% πλέον euribor 3 μηνών. δ) το μακροπρόθεσμο δάνειο πλέον τόκων που χορηγήθηκε στη θυγατρική εταιρεία POLIKENCO ΑΕ ποσού ευρώ 1,032 χιλ.

Την 31/12/2023 ο Όμιλος εξέτασε την ύπαρξη ή μη ενδείξεων απομείωσης των απαιτήσεων της από δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη και δεν διαπιστώθηκε η ύπαρξη ένδειξης απομείωσης της αξίας τους.

### **β) Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία**

Η Εταιρεία με σκοπό την προστασία της έναντι του κινδύνου επιτοκίων έχει προχωρήσει στη σύναψη συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων (Interest Rate Swaps):

Α. Σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων με ονομαστική αξία ευρώ 75 εκατ. (forward interest rate swap με cap) βάσει της οποίας θα πληρώνει σταθερό επιτόκιο 0.88% και θα λαμβάνει μεταβλητό επιτόκιο Euribor 3-μήνου και 0.50% (interest rate cap). Οι αντισταθμιζόμενες ταμειακές ροές είναι οι 3μηνιαίες πληρωμές τόκων στο πλαίσιο ομολογιακής έκδοσης ποσού έως ευρώ 150.000 χιλ. δωδεκαετούς διάρκειας, οι οποίες θα ξεκινήσουν να αντισταθμίζονται για επιτοκιακό κίνδυνο μετά τις 28/2/2023, με την πρώτη πληρωμή τόκων (που θα είναι μέρος της σχέσης αντιστάθμισης) να πραγματοποιείται στις 31/3/2023 και η τελευταία στις 31/3/2028. Η συναλλαγή πραγματοποιήθηκε στις 24/2/2022 με μηδενικό τίμημα (Σημείωση 18).

Η σχέση αντιστάθμισης (με την χρήση παραγώγου μελλοντικών ταμειακών ροών) αξιολογήθηκε ως αρκούντως αποτελεσματική (χρησιμοποιώντας για σκοπούς επιμέτρησης της αναποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης παράγωγο με όρους συναφείς με τους κρίσιμους όρους του αντισταθμισμένου στοιχείου - αυτό συνήθως αναφέρεται ως «υποθετικό παράγωγο»). Ο λόγος αντιστάθμισης ανήλθε σε 1:1. Η Εταιρεία θα επαναξιολογεί τον λόγο αντιστάθμισης στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς, ως μέρος του ελέγχου αποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης.

Η αποτίμηση της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίων (forward interest rate swap) ανήλθε σε ποσό ευρώ 3,579 χιλ. την ημερομηνία 31/12/2023 (31/12/2022: ποσό ευρώ 7 εκ.). Τα μη κυκλοφορούντα χρηματοοικονομικά στοιχεία περιλαμβάνουν ποσό ευρώ 1,831 χιλ. (31/12/2022: ποσό ευρώ 5 εκ.) και τα κυκλοφορούντα ποσό ευρώ 1,748 χιλ. (31/12/2022: ποσό ευρώ 2 εκ.). Το αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών ανήλθε 3,318 χιλ. (31/12/2022: ποσό ευρώ 6,8 εκ.) καταχωρήθηκε στα ίδια κεφάλαια στην στήλη Αποθεματικά και θα μεταφερθεί στα αποτελέσματα αναλογικά με τις μελλοντικές πληρωμές τόκων ενώ ποσό 75 χιλ. καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα χρήσης στο κονδύλι των χρηματοοικονομικών εσόδων. Στα αποτελέσματα χρήσης στο κονδύλι των χρηματοοικονομικών εσόδων καταχωρήθηκε επίσης

ποσό 412 χιλ. που αφορά σε έσοδα που έχουν προκύψει από τη σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου (forward interest rate swap).

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν, επίσης, ζημιά ποσού ευρώ 0,5 εκ. της αρχικής αναγνώρισης (day 1 loss) της ανωτέρω σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίων που θα μεταφερθεί στα αποτελέσματα στην λήξη του παραγώγου.

Οι τεχνικές αποτίμησης που εφαρμόστηκαν για την επιμέτρηση εύλογης αξία του εν λόγω παραγώγου χρησιμοποιούν τη χρήση παρατηρήσιμων στοιχείων της αγοράς και περιλαμβάνουν μοντέλα ανταλλαγής που χρησιμοποιούν υπολογισμούς παρούσας αξίας.

Η σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων ταξινομείται στο Επίπεδο 2 της ιεραρχίας επιμέτρησης της εύλογης αξίας. Δεν υπήρχαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1, 2 ή 3 εντός του 2023.

Β. Σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων με ονομαστική αξία ευρώ 70 εκατ. (interest rate swap) βάσει της οποίας θα πληρώνει σταθερό επιτόκιο 2.40% και θα λαμβάνει μεταβλητό επιτόκιο Euribor 3-μήνου. Οι αντισταθμιζόμενες ταμειακές ροές είναι οι 3μηνιαίες πληρωμές τόκων στο πλαίσιο ομολογιακής έκδοσης ποσού έως ευρώ 70.000 χιλ. οκταετούς διάρκειας, οι οποίες για τρέχον επιτοκιακό κίνδυνο, με την πρώτη πληρωμή τόκων (που θα είναι μέρος της σχέσης αντιστάθμισης) να πραγματοποιείται στις 28/3/2024 και η τελευταία στις 29/12/2028. Η συναλλαγή πραγματοποιήθηκε στις 21/12/2023 με μηδενικό τίμημα.

Η αποτίμηση της σύμβασης ανταλλαγής επιτοκίων (forward interest rate swap) ανήλθε σε ποσό ευρώ 277 χιλ. την ημερομηνία 31/12/2023. Τα κυκλοφορούντα χρηματοοικονομικά στοιχεία περιλαμβάνουν ποσό ευρώ 551 χιλ. και οι άλλες μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ποσό ευρώ 828 χιλ. Το αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών ανήλθε 277 χιλ. καταχωρήθηκε στα ίδια κεφάλαια στην στήλη Αποθεματικά και θα μεταφερθεί στα αποτελέσματα αναλογικά με τις μελλοντικές πληρωμές τόκων.

Σημειώνεται ότι τα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου περιλαμβάνουν επίσης δεσμευμένες καταθέσεις θυγατρικής εταιρείας ποσού ευρώ 10,402 χιλ. (μακροπρόθεσμο μέρος ποσό ευρώ 7,450 χιλ. και βραχυπρόθεσμο μέρος ποσό ευρώ 2,952 χιλ.).

### **Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία**

Τα Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου περιλαμβάνουν κυρίως: α) την απαίτηση χρεωστικού ΦΠΑ θυγατρικών εταιρειών ποσού ευρώ 1.5 εκ., β) έξοδα επόμενων χρήσεων και έσοδα χρήσεως εισπρακτέα ποσού ευρώ 932 χιλ. και γ) προκαταβολές προμηθευτών ποσού ευρώ 1,028 χιλ.

Τα Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας περιλαμβάνουν κυρίως: α) την απαίτηση από μερίσματα ποσού ευρώ 12 εκ. και β) έξοδα επόμενων χρήσεων και έσοδα χρήσεως εισπρακτέα ποσού ευρώ 249 χιλ.

## 12. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Τα διαθέσιμα αντιπροσωπεύουν μετρητά στα ταμεία του Ομίλου και της Εταιρείας και τραπεζικές καταθέσεις διαθέσιμες σε πρώτη ζήτηση και αναλύονται ως εξής:

|                                 | Ο Όμιλος      |               | Η Εταιρεία   |              |
|---------------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
|                                 | 31/12/2023    | 31/12/2022    | 31/12/2023   | 31/12/2022   |
| Ταμείο                          | 5             | 2             | 3            | 1            |
| Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας | 19,075        | 14,522        | 2,113        | 3,210        |
| <b>Σύνολο</b>                   | <b>19,080</b> | <b>14,524</b> | <b>2,115</b> | <b>3,211</b> |

Τα προσωρινά αδιάθετα κεφάλαια των εταιρειών του Ομίλου επενδύονται σε βραχυπρόθεσμες προθεσμιακές καταθέσεις σε ευρώ. Το μέσο σταθμισμένο επιτόκιο καταθέσεων για τη χρήση 2023 ανήλθε στο 0.34% (2022: 0.10%).

## 13. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο την 31η Δεκεμβρίου 2023 ανερχόταν σε ευρώ 192,846,033.60 διαιρούμενο σε 120,528,771 μετοχές ονομαστικής αξίας 1.60 Ευρώ η κάθε μία. Το μετοχικό κεφάλαιο την 31η Δεκεμβρίου 2022 ανερχόταν σε ευρώ 138,821,902.40 διαιρούμενο σε 86,763,689 μετοχές ονομαστικής αξίας 1.60 Ευρώ η κάθε μία.

Την 24η Μαΐου 2023, κατά τη συνεδρίαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρείας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με εισφορά ακινήτου (η Έκθεση Εκτίμησης του ακινήτου, σύμφωνα με το άρθρο 17 του ν. 4548/2018, δημοσιεύτηκε στο ΓΕΜΗ με αριθμό Πρωτοκόλλου 2972006/01.06.2023) κατά το ποσό των ευρώ έξι εκατομμυρίων τριών χιλιάδων εκατόν οκτώ και ογδόντα λεπτών (6,003,108.80 ευρώ), με την έκδοση 3,751,943 νέων κοινών ονομαστικών μετά δικαιώματος ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ και εξήντα λεπτών (1.60 ευρώ) εκάστης και τιμή διάθεσης 2.13222 ευρώ εκάστης και αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας. Η διαφορά των 0.53222 ευρώ ανά μετοχή, μεταξύ της τιμής υπέρ το άρτιο και της ονομαστικής αξίας κάθε μετοχής, συνολικού ύψους ποσού ευρώ ενός εκατομμυρίου εννιακοσίων ενενήντα έξι χιλιάδων οκτακοσίων πενήντα εννέα και δέκα λεπτών (1,996,859.10 ευρώ) καταβλήθηκε σύμφωνα με τον νόμο σε πίστωση του λογαριασμού «ΕΙΔΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ ΜΕΤΟΧΩΝ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ». Το συνολικό ποσό ευρώ της αύξησης των επτά εκατομμυρίων εννιακοσίων ενενήντα εννέα χιλιάδων εννιακοσίων εξήντα επτά και ενενήντα λεπτών (7,999,967.90 ευρώ) καλύφθηκε μέσω της εισφοράς του ακινήτου εκτιμηθείσας αξίας ποσού ευρώ 8,054,478 της μετόχου «ΑΥΤΟHELLAS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία ολοκληρώθηκε την 30/06/2023 με τη μεταβίβαση του ακινήτου στην Εταιρεία.

Η τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς με την υπ' αριθμ. 1/1901/16.6.2023 απόφαση της Εκτελεστικής της Επιτροπής, σύμφωνα με το άρθρο 21 παρ. 5 του Ν.2778/1999.

Μετά την παραπάνω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, που καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 20/6/2023 (Κ.Α.Κ. 3656710), εκδοθείσας προς τούτο της με αριθμό 2979243/20.06.2023 ανακοίνωσης της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, το μετοχικό κεφάλαιο της παραπάνω εταιρείας ανέρχεται στο ποσό ευρώ των εκατόν σαράντα τεσσάρων εκατομμυρίων οκτακοσίων είκοσι πέντε χιλιάδων έντεκα ευρώ και είκοσι λεπτών (144,825,011.20), διαιρεμένο σε ενενήντα εκατομμύρια πεντακόσιες δεκαπέντε χιλιάδες εξακόσιες τριάντα δυο (90,515,632) κοινές μετά ψήφου ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας ευρώ ενός και εξήντα λεπτών (1.60 ευρώ) εκάστη.

Με την από 18/7/2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, που καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 1/8/2023 (Κ.Α.Κ. 3730546), εκδοθείσας προς τούτο της με αριθμό 3008360/ 01.08.2023 ανακοίνωσης της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, πιστοποιήθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας σύμφωνα με την από 24/05/2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων με εισφορά σε είδος, ποσού ευρώ ύψους έξι εκατομμυρίων τριών χιλιάδων εκατόν οκτώ Ευρώ και ογδόντα λεπτών (6,003,108.80 ευρώ), με την έκδοση τριών εκατομμυρίων επτακοσίων πενήντα μιας χιλιάδων εννιακοσίων σαράντα τριών (3,751,943) νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ και εξήντα λεπτών (1.60), σύμφωνα με το άρθρο 20 παρ. 8 του ν. 4548/2018, την υπ' αριθμ. 22.340/30.06.2023 Συμβολαιογραφική πράξη μεταβίβασης ακινήτου της Μαρίας Τσαγγάρη του Παναγιώτη και την υπ' αριθμ. 16.222/17.07.2023 πράξη καταχώρησης στο Κτηματολογικό Γραφείο Αττικής Υποκατάστημα Ελευσίνας.

Την 8η Σεπτεμβρίου 2023, κατά τη συνεδρίαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρείας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το συνολικό ποσό ευρώ σαράντα οκτώ εκατομμυρίων είκοσι μίας χιλιάδων είκοσι δυο και σαράντα λεπτών (48,021,022.40), με την έκδοση τριάντα εκατομμυρίων δέκα τριών χιλιάδων εκατόν τριάντα εννέα (30,013,139) νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ και εξήντα λεπτών (1.60) ως εξής:

(α) με καταβολή μετρητών κατά το συνολικό ποσό των ευρώ σαράντα έξι εκατομμυρίων πεντακοσίων εβδομήντα δυο χιλιάδων επτακοσίων εβδομήντα δυο και ογδόντα λεπτών (46,572,772.80), μέσω της έκδοσης είκοσι εννέα εκατομμυρίων εκατόν επτά χιλιάδων εννιακοσίων ογδόντα τριών (29,107,983) νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ευρώ ενός και εξήντα λεπτών (1.60) εκάστη, με δημόσια προσφορά και ιδιωτική τοποθέτηση, ενώ η διαφορά των 0.32, ανά μετοχή, μεταξύ της τιμής υπέρ το άρτιο και της ονομαστικής αξίας κάθε μετοχής, που ανήλθε στο συνολικό ποσό ευρώ εννέα εκατομμυρίων τριακοσίων δεκατριών χιλιάδων πεντακοσίων πενήντα τεσσάρων και πενήντα έξι λεπτών (9,314,554.56), θα καταβληθεί στον Ειδικό Λογαριασμό «ΕΙΔΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ ΑΠΟ ΕΚΔΟΣΗ ΜΕΤΟΧΩΝ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ»,

και (β) με κεφαλαιοποίηση διανεμητών αποθεματικών κατά το ποσό ευρώ ενός εκατομμυρίου τετρακοσίων σαράντα οκτώ χιλιάδων διακοσίων σαράντα εννέα και εξήντα λεπτών (1,448,249.60) και την έκδοση εννιακοσίων πέντε χιλιάδων εκατόν πενήντα έξι (905,156) νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 114 του ν.4548/2018 και του

Προγράμματος Διάθεσης Δωρεάν Μετοχών της Εταιρείας, («Founders' Grant»), το οποίο εγκρίθηκε και αποφασίστηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της εταιρείας κατά την συνεδρίασή της στις 31/7/2023.

Η τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς με την υπ' αριθμ. 494 / 23.10.2023 απόφαση της Προϊσταμένης της Διεύθυνσης Φορέων, σύμφωνα με το άρθρο 21 παρ. 5 του Ν.2778/1999.

Την 03/11/2023 ολοκληρώθηκε επιτυχώς η Δημόσια Προσφορά στο Χρηματιστήριο Αθηνών και η διάθεση μέσω αυτής 28,169,015 Νέων Μετοχών της Εταιρείας. Επιπρόσθετα, 938,968 Νέες Μετοχές διατέθηκαν μέσω της Ιδιωτικής Τοποθέτησης στον υφιστάμενο μέτοχο «ΑΥΤΟHELLAS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια της Αύξησης, πριν από την αφαίρεση των δαπανών έκδοσης, ανέρχονται σε ποσό ευρώ 55,887,327.36, εκ των οποίων ποσό ευρώ 54,084,508.80 συγκεντρώθηκε από τη Δημόσια Προσφορά (ήτοι ευρώ 1.92\*28,169,015 Νέες Μετοχές) και ποσό ευρώ 1,802,818.56 συγκεντρώθηκε από την Ιδιωτική Τοποθέτηση (ήτοι ευρώ 1.92\*938,968 Νέες Μετοχές). Τα έξοδα έκδοσης ανήλθαν σε ποσό ευρώ 4.5 εκ.

Λόγω της εισαγωγής των μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών ολοκληρώθηκε και η έκδοση των 905,156 δωρεάν μετοχών στο πλαίσιο της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με κεφαλαιοποίηση διανεμητών αποθεματικών.

Μετά τα ανωτέρω το μετοχικό κεφάλαιο της παραπάνω εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των ευρώ Εκατόν ενενήντα δύο εκατομμυρίων οκτακοσίων σαράντα έξι χιλιάδων τριάντα τριών και εξήντα λεπτών (192,846,033.60), διαιρεμένο σε εκατόν είκοσι εκατομμύρια πεντακόσιες είκοσι οκτώ χιλιάδες επτακόσιες εβδομήντα μία (120,528,771) κοινές μετά ψήφου ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ποσού ευρώ ενός και εξήντα λεπτών (1.60) εκάστη.

Σημειώνεται ότι ποσό ευρώ 4,172 χιλ. που αφορά σε έξοδα αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας έχει καταχωρηθεί αφαιρετικά του αποθεματικού υπέρ το άρτιο.

#### 14. Αποθεματικά

Τα αποθεματικά αναλύονται ως εξής:

|  | Ο Όμιλος      |               | Η Εταιρεία    |               |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
|  | 31/12/2023    | 31/12/2022    | 31/12/2023    | 31/12/2022    |
| Τακτικό αποθεματικό  | 641           | (0)           | 641           | 0             |
| Έκτακτα / Αφορολόγητα αποθεματικά  | 3,237         | 3,237         | 3,237         | 3,237         |
| Αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών                        | 1,739         | 426           | 1,739         | 426           |
| Λογαριασμός μεταφοράς αποθεματικού δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών | 33,257        | 34,705        | 33,257        | 34,705        |
| Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών                                 | 3,153         | 6,902         | 3,041         | 6,790         |
| <b>Σύνολο</b>  | <b>42,028</b> | <b>45,271</b> | <b>41,916</b> | <b>45,159</b> |

*Έκτακτα – αφορολόγητα αποθεματικά:* Ο Όμιλος διατηρεί έκτακτα – αφορολόγητα αποθεματικά ποσού ευρώ 3,237 χιλ., τα οποία προήλθαν από διαφορά μεταξύ του μετοχικού κεφαλαίου και της εύλογης

αξίας των περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική απόκτηση των θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου (ποσό ευρώ 291 χιλ. PENTHS AE, ποσό ευρώ 1,304 χιλ. από την HM ESTATES CYPRUS LTD, ποσό ευρώ 1,643 χιλ. από τη TRADE ESTATES BULGARIA EAD). Σε περίπτωση διαθέσεως ή κεφαλαιοποίησεως θα φορολογηθούν με τον φορολογικό συντελεστή που προβλέπεται από το άρθρο 71B Ν.4172/2013.

*Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών:* Το αποθεματικό αυτό αφορά αποτίμηση στην εύλογη αξία προσδιορισμένου αποτελεσματικού μέσου αντιστάθμισης ταμειακών ροών (IRS)-βλέπε Σημείωση 18.

*Αποθεματικό δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών:* Μετά την άσκηση των δικαιωμάτων ή την παραίτηση των δικαιούχων το υπόλοιπο του αποθεματικού μεταφέρεται στο Λογαριασμό Αδιανέμητων Κερδών.

## 15. Μερίσματα

Κατά τη χρήση 2023 η μητρική εταιρεία καταχώρησε στα έσοδά της μερίσματα από θυγατρικές ποσού ευρώ 12 εκ. και προέβη σε διανομή μερίσματος συνολικού ποσού ευρώ 7,5 εκ. (ποσού ευρώ 0.082576 ανά μετοχή). Στην Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της χρήσης 2023 που προγραμματίζεται να πραγματοποιηθεί τον Ιούνιο 2024 θα προταθεί η διανομή μερίσματος ποσού ευρώ 0.08 ανά μετοχή.

## 16. Υποχρεώσεις λόγω εξόδου από την υπηρεσία

### 16.1 Υποχρεώσεις λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Η υποχρέωση για αποζημίωση λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Νόμος 2112/20, 4093/12) απεικονίζεται στις Οικονομικές Καταστάσεις, σύμφωνα με το ΔΛΠ 19 και βασίζεται σε αναλογιστική μελέτη η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία AON Hewitt με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2023.

Οι βασικές εκτιμήσεις της αναλογιστικής μελέτης είναι οι εξής:

| Μητρική Εταιρεία                          | 2023  | 2022  |
|---|-------|-------|
| Μέση ετήσια αύξηση μισθοδοσίας προσωπικού | 2.50% | 3.00% |
| Επιτόκιο προεξόφλησης                     | 3.30% | 3.80% |
| Πληθωρισμός                               | 2.50% | 2.50% |
| Διάρκεια Προγράμματος (έτη)               | 13.3  | 13.1  |

Σε περίπτωση αύξησης της μέσης ετήσιας αύξησης μισθοδοσίας προσωπικού κατά 0.50% (δηλαδή 3.00%), τότε το σύνολο των παροχών προσωπικού της ελληνικής εταιρείας θα αυξανόταν έως 6.73%. Σε περίπτωση αύξησης του επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0.50%, τότε το σύνολο των παροχών προσωπικού της ελληνικής εταιρείας θα μειωνόταν έως 6.17%.

Η δαπάνη για πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού, λόγω συνταξιοδότησης, που αναγνωρίστηκε στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος είναι:

|   | Ο Όμιλος   |            | Η Εταιρεία |            |
|---|------------|------------|------------|------------|
|   | 31/12/2023 | 31/12/2022 | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
| Τρέχον κόστος υπηρεσίας                 | 10         | 3          | 10         | 3          |
| Χρηματοοικονομικό κόστος                | 1          | 0          | 1          | 0          |
| <b>Σύνολο χρέωσης στα αποτελέσματα</b>  | <b>11</b>  | <b>3</b>   | <b>11</b>  | <b>3</b>   |
| <b>Υπόλοιπο υποχρεώσεως στην έναρξη</b> | <b>17</b>  | <b>17</b>  | <b>17</b>  | <b>17</b>  |
| Έξοδα πρόβλεψης συνταξιοδότησης         | 11         | 3          | 11         | 3          |
| Αναλογιστικές ζημιές/(κέρδη)            | 9          | (3)        | 1          | (3)        |
| <b>Υπόλοιπο λήξεως</b>                  | <b>37</b>  | <b>17</b>  | <b>28</b>  | <b>17</b>  |

Τα ποσά που εμφανίζονται στην γραμμή Αναλογιστικές ζημιές/(κέρδη) εμφανίζονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος και αφορούν προγράμματα καθορισμένων παροχών.

### 16.2 Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση της εταιρείας FOURLIS AE ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ της 22ης Ιουλίου 2021, στο πλαίσιο του Προγράμματος Παροχής Δικαιωμάτων Προαίρεσης Αγοράς Μετοχών, ενέκρινε τη διάθεση κατά μέγιστο 1,600,000 δικαιωμάτων της μίας μετοχής, ήτοι 3.07% του αριθμού των μετοχών στο ΧΑ και την παροχή εξουσιοδότησεως στο Διοικητικό Συμβούλιο για τη ρύθμιση των διαδικαστικών θεμάτων και λεπτομερειών. Η τιμή διάθεσης των ως άνω μετοχών είναι η ονομαστική αξία της μετοχής την ημέρα της απόφασης της Γενικής Συνέλευσης στο πρόγραμμα. Το πρόγραμμα θα υλοποιηθεί σε μία σειρά. Η διάρκεια του Προγράμματος είναι έως το έτος 2028, υπό την έννοια ότι τα δικαιώματα που θα χορηγηθούν στους δικαιούχους του Προγράμματος με ημερομηνία παραχώρησης την 22/11/2021, δύνανται να ασκηθούν από 24/11/2024 έως 15/12/2028.

#### Μεταβλητή

|  | <u>Τιμή</u> |
|--|-------------|
| Τιμή Άσκησης                                 | € 4.295     |
| Ημερομηνία Παραχώρησης (Grant date)          | 22/11/2021  |
| Μεταβλητότητα (Stock Volatility)             | 27.11%      |
| Μερισματική Απόδοση (Dividend Yield)         | 2.101%      |
| Ποσοστό παραίτησης (Attrition Rate)          | 0%          |
| Επιτόκιο Μηδενικού Κινδύνου (Risk Free Rate) | 0%          |

Την χρήση 1/1 - 31/12/2023 καταχωρήθηκε ως έξοδο στα ενοποιημένα αποτελέσματα, ποσό ευρώ 40 χιλ. (1/1 - 31/12/2022: ποσό ευρώ 31 χιλ.).

Το έξοδο που προκύπτει από την αποτίμηση προγράμματος δωρεάν διάθεσης μετοχών αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης και συγκεκριμένα στη γραμμή «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού» με αντίστοιχη δημιουργία αποθεματικού δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών.

Επιπρόσθετα, η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 30/6/2022, αποφάσισε τη θέσπιση Προγράμματος δωρεάν διάθεσης κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών σε εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και σε Διευθυντικά και λοιπά επιλεγμένα Στελέχη της Εταιρείας. Αναλυτικότερα:

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε Πρόγραμμα Εφάπαξ επιβράβευσης για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Στο Πρόγραμμα υπάγονται εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντικά και λοιπά επιλεγμένα Στελέχη της Εταιρείας (εφεξής οι «Δικαιούχοι»), με την μορφή της δωρεάν διάθεσης κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών στους Δικαιούχους, μέσω κεφαλαιοποίησης αποθεματικών της Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 114 Ν. 4548/2018 όπως ισχύει σήμερα, ως εφάπαξ επιβράβευση για την εισαγωγή των μετοχών της προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Το Διοικητικό Συμβούλιο, μετά την ολοκλήρωση της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών και κατόπιν λήψης σχετικής άδειας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, εφόσον απαιτείται βάσει της κείμενης νομοθεσίας, θα διαθέσει δωρεάν στους Δικαιούχους νέες μετοχές, ο αριθμός των οποίων θα ισούται με το 1% των μετοχών της Εταιρείας όπως αυτές θα έχουν διαμορφωθεί μετά την εισαγωγή της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών και πριν την απόφαση της δωρεάν χορήγησής τους, στους Δικαιούχους.

Η ίδια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τετραετές Πρόγραμμα Μακροχρόνιας Επιβράβευσης για εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, Διευθυντικά και λοιπά επιλεγμένα Στελέχη της Εταιρείας (εφεξής οι «Δικαιούχοι»), με τη μορφή χορήγησης δωρεάν κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών στους Δικαιούχους για την επίτευξη συγκεκριμένων στόχων και εφόσον ολοκληρωθεί η εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Με την από 31/7/2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η αναπροσαρμογή του Προγράμματος Παραχώρησης Μετοχών που αποφάσισε η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 30/6/2022 και αναθεώρησε/ επικαιροποίησε την από 20/1/2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ως εξής:

- Με αντικατάσταση του ισχύοντος μέχρι σήμερα Α. «Προγράμματος Εφάπαξ επιβράβευσης για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην οργανωμένη (ρυθμιζόμενη) αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών», από το «Πρόγραμμα Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών ("FOUNDERS'S GRANT")», ως Εφάπαξ Επιβράβευση Εισαγωγής της εταιρείας στο Χρηματιστήριο». Σημειώνεται ότι με το νέο Πρόγραμμα ο αριθμός των μετοχών προσδιορίστηκε ως το 1% του συνόλου του μετοχών που θα υπάρχουν πριν την ολοκλήρωση της Εισαγωγής της εταιρείας στο Χρηματιστήριο.
- Με κατάργηση του Β. Προγράμματος Μακροχρόνιας Επιβράβευσης. Σημειώνεται ότι η κατάργηση δεν είχε επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου.

Για το Πρόγραμμα Εφάπαξ επιβράβευσης χρησιμοποιήθηκαν οι παρακάτω υποθέσεις:

|  |   |
|--|---|
| Ημερομηνία Εκτίμησης   | 30/06/2022  |
| Ημερομηνία Αρχικής Δημόσιας Προσφοράς                              | 31/12/2024  |
| Αριθμός Μετοχών μετά την ολοκλήρωση της Αρχικής Δημόσιας Προσφοράς | 111.678.944   |
| Επιχειρηματικό Σχέδιο της Εταιρείας για έτη 2023-2024              | Εξέλιξη της Μεικτής Εύλογης Αξίας και της Καθαρής Θέσης |
| Cost of Equity   | 12%   |
| P/B ratio  | 0.92x   |
| P/GAV ratio  | 0.65x   |

Τη χρήση 1/1 - 31/12/2023 καταχωρήθηκε ως έξοδο στα ενοποιημένα αποτελέσματα ποσό ευρώ 1,273 χιλ. (1/1 - 31/12/2022: ποσό ευρώ 392 χιλ.).

### 16.3 Εισφορές για παροχές σε εργαζόμενους λόγω συνταξιοδότησης

Τη χρήση 2023, καταχωρήθηκε στα έξοδα εισφορά για παροχές σε εργαζόμενους λόγω συνταξιοδότησης, από τη μητρική Εταιρεία ποσό ευρώ 73 χιλ. (2022: ευρώ 46 χιλ.) σύμφωνα με το ισχύον ιδιωτικό συνταξιοδοτικό πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών.

## 17. Χρηματοοικονομικά μέσα και πολιτικές διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων

### 17.1 Πιστωτικός κίνδυνος

#### Έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο

Η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης μη λαμβανομένης οποιασδήποτε μεθόδου αντιστάθμισης ή ασφάλισης ήταν:

|                                | Λογιστική Αξία         |               |                          |              |
|--------------------------------|------------------------|---------------|--------------------------|--------------|
|                                | Ο Όμιλος<br>31/12/2023 | 31/12/2022    | Η Εταιρεία<br>31/12/2023 | 31/12/2022   |
| Σε χιλιάδες ευρώ               |                        |               |                          |              |
| Απαιτήσεις από πελάτες         | 4,920                  | 1,738         | 1,824                    | 866          |
| Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα | 19,080                 | 14,524        | 2,115                    | 3,211        |
| <b>Σύνολο</b>                  | <b>24,001</b>          | <b>16,263</b> | <b>3,939</b>             | <b>4,077</b> |

Η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο για τις εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου μη λαμβάνοντας υπόψη καμία μέθοδο αντιστάθμισης ή ασφάλισης κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης, ανά γεωγραφική περιοχή, ήταν:

|                                  | Ελλάδα        |              | Χώρες<br>Νοτιοανατολικής<br>Ευρώπης |              |
|----------------------------------|---------------|--------------|-------------------------------------|--------------|
|                                  | 31/12/2023    | 31/12/2022   | 31/12/2023                          | 31/12/2022   |
| Σε χιλιάδες ευρώ                 |               |              |                                     |              |
| Απαιτήσεις από πελάτες           | 4,905         | 1,738        | 15                                  | 0            |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 14,174        | 7,099        | 4,906                               | 7,425        |
| <b>Σύνολο</b>                    | <b>19,079</b> | <b>8,837</b> | <b>4,921</b>                        | <b>7,425</b> |

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί την εμπειρία του παρελθόντος για να προσδιορίσει τον κίνδυνο αθέτησης πληρωμών καθώς και τις πληροφορίες για το μέλλον στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς σχετικά με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

Ως εκ τούτου, ο Όμιλος δεν παρακολουθεί τις μεταβολές στον πιστωτικό κίνδυνο, αλλά αναγνωρίζει ένα ποσοστό ζημιών που βασίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές σε όλη τη διάρκεια της ζωής σε κάθε περίοδο αναφοράς. Ο Όμιλος έχει καταρτίσει πίνακα προβλέψεων που βασίζεται στην ιστορική εμπειρία των πιστωτικών ζημιών, προσαρμοσμένη με μελλοντικούς παράγοντες κατάλληλους για τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

Επιπρόσθετα, κατ' εκτίμηση της Διοίκησης της εταιρείας, ενώ ο κίνδυνος μπορεί να αυξάνεται στην περίπτωση ύπαρξης μικρού αριθμού μισθωτών, γεωγραφικής συγκέντρωσης των ακινήτων ή περιορισμένου είδους επενδυτικών ακινήτων, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των ακινήτων της εταιρείας (ακίνητα μεγάλης επιφάνειας, τα οποία φιλοξενούν τις μεγαλύτερες εταιρείες λιανικής και ειδών που απευθύνονται στο μέσο νοικοκυριό), των μισθωτών και η εφαρμογή πολιτικών ελέγχων πιστοληπτικής ικανότητας και συναλλακτικής συμπεριφοράς νέων μισθωτών, με απαρέγκλιτη εφαρμογή όρων διασφαλίσεων των απαιτήσεων μέσω των μισθωτικών συμβάσεων (όπως χρηματικές εγγυήσεις και εγγυητικές επιστολές) καθώς και η εφαρμογή πολιτικών παρακολούθησης των υπολοίπων πελατών και επικοινωνίας για την ανάκτηση τυχόν απαιτήσεων, θωρακίζουν την εταιρεία έναντι επισφαλών εμπορικών απαιτήσεων.

Όταν υπάρχει ένδειξη για απομείωση των απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλουμένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στη συνέχεια, λογίζονται τόκοι με το ίδιο επιτόκιο επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

Αναφορικά με τα δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη σημειώνεται ότι δεν υπάρχει πιστωτικός κίνδυνος για τον Όμιλο και την Εταιρεία.

## 17.2 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας διατηρείται σε χαμηλά επίπεδα, μέσω διατήρησης επαρκών τραπεζικών πιστωτικών ορίων αλλά και σημαντικών διαθεσίμων τα οποία την 31/12/2023 για τον Όμιλο ήταν ευρώ 29,5 εκ. έναντι ευρώ 14,5 εκ. που είχε την 31/12/2022.

|                         | Άμεσης λήξης  | 3 μήνες    | Ο Όμιλος<br>3 έως 12<br>μήνες | 1 έως<br>5 έτη | Μεγαλύτερο<br>από 5 έτη | Σύνολο         |
|-------------------------|---------------|------------|-------------------------------|----------------|-------------------------|----------------|
| <b>31/12/2023</b>       |               |            |                               |                |                         |                |
| Αλληλόχρεοι λογαριασμοί | 40,111        | 0          | 0                             | 0              | 0                       | 40,111         |
| Μακροπρόθεσμα δάνεια    | 0             | 508        | 2,920                         | 37,323         | 137,734                 | 178,486        |
| <b>Σύνολο</b>           | <b>40,111</b> | <b>508</b> | <b>2,920</b>                  | <b>37,323</b>  | <b>137,734</b>          | <b>218,597</b> |

|                      | Άμεσης λήξης | 3 μήνες    | Ο Όμιλος<br>3 έως 12<br>μήνες | 1 έως<br>5 έτη | Μεγαλύτερο<br>από 5 έτη | Σύνολο         |
|----------------------|--------------|------------|-------------------------------|----------------|-------------------------|----------------|
| <b>31/12/2022</b>    |              |            |                               |                |                         |                |
| Μακροπρόθεσμα δάνεια | 0            | 508        | 1,525                         | 55,503         | 55,780                  | 113,316        |
| <b>Σύνολο</b>        | <b>0</b>     | <b>508</b> | <b>1,525</b>                  | <b>55,503</b>  | <b>55,780</b>           | <b>113,316</b> |

Στον παραπάνω πίνακα κατά την 31/12/2023 περιλαμβάνεται ποσό ευρώ 2,361 χιλ. που αφορά σε έμμεση επιχορήγηση (βάσει του ΔΠΧΑ 9 και του ΔΛΠ 20) της θυγατρικής εταιρείας POLIKENCO, όπως υπολογίστηκε από τη διαφορά μεταξύ συμβατικού επιτοκίου συγχρηματοδότησης και επιτοκίου Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ), το οποίο έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι Άλλες μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις (Σημείωση 20).

Πληροφορίες για τις λήξεις υποχρεώσεων από μισθώσεις παρουσιάζονται στη Σημείωση 19.

### 17.3 Κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων

#### *Προφίλ*

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κινδύνους ταμειακών ροών, που λόγω μιας ενδεχόμενης μελλοντικής μεταβολής των κυμαινόμενων επιτοκίων μπορεί να διαφοροποιήσουν θετικά ή αρνητικά τις ταμειακές εισροές ή/ και εκροές που συνδέονται με περιουσιακά στοιχεία ή/ και υποχρεώσεις του Ομίλου. Ο Όμιλος προκειμένου να ελέγξει τις αρνητικές επιπτώσεις της ανοδικής κίνησης των επιτοκίων, έχει συνάψει συμβόλαια ανταλλαγής επιτοκίων (IRS), μετατρέποντας σημαντικό μέρος του δανεισμού από κυμαινόμενο σε σταθερό επιτόκιο πέντε ετών. Περισσότερες πληροφορίες περιλαμβάνονται στις Σημειώσεις 11 και 18.

Κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης, το προφίλ των χρηματοοικονομικών μέσων του Ομίλου αναλύεται στην παράγραφο Δάνεια.

#### *Ανάλυση ευαισθησίας εύλογης αξίας για χρηματοοικονομικά μέσα μεταβλητού επιτοκίου*

Μία μεταβολή κατά 1% του επιτοκίου δανεισμού του Ομίλου στις 31 Δεκεμβρίου, θα αύξανε (μειώνει) ισόποσα την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα κατά ευρώ 2,186 χιλ. τη χρήση 2023 και ευρώ 1,133 χιλ. τη χρήση 2022.

#### *Ανάλυση ευαισθησίας εύλογης αξίας για χρηματοοικονομικά μέσα σταθερού επιτοκίου*

Η Εταιρεία δεν έχει χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεις σταθερού επιτοκίου που να αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

#### 17.4 Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων

Δεν υφίσταται διαφορά μεταξύ των εύλογων αξιών και των αντίστοιχων λογιστικών των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού (δηλαδή των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων, των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων, των παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων, των δανείων και των χρηματοδοτικών μισθώσεων). Η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου είναι το ποσό που εισπράττεται για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή πληρώνεται για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης σε μία συναλλαγή υπό κανονικές συνθήκες μεταξύ δύο εμπορικά συναλλασσόμενων κατά την ημερομηνία αποτίμησης της. Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2023 προσδιορίστηκε με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση από τη Διοίκηση. Σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα ή είναι αυτά περιορισμένα από ενεργές χρηματαγορές οι αποτιμήσεις των εύλογων αξιών έχουν προκύψει από την εκτίμηση της Διοίκησης σύμφωνα με τις διαθέσιμες πληροφορίες που υπάρχουν.

Οι μέθοδοι αποτίμησης της εύλογης αξίας ιεραρχούνται σε τρία επίπεδα:

- Επίπεδο 1: Χρηματιστηριακές αξίες από ενεργές χρηματαγορές για ακριβώς ίδια εμπορεύσιμα στοιχεία,
- Επίπεδο 2: Αξίες που δεν είναι επιπέδου 1 αλλά μπορεί να εντοπισθούν ή να προσδιορισθούν άμεσα ή έμμεσα μέσω χρηματιστηριακών τιμών από ενεργές χρηματαγορές,
- Επίπεδο 3: Αξίες για περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που δεν βασίζονται σε χρηματιστηριακές τιμές από ενεργές χρηματαγορές.

Οι παρακάτω μέθοδοι και παραδοχές χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας για κάθε κατηγορία χρηματοοικονομικού στοιχείου:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις: Η λογιστική αξία είναι σχεδόν ίδια με την εύλογη επειδή είτε η λήξη αυτών των χρηματοοικονομικών στοιχείων είναι βραχυπρόθεσμη είτε δεν υπάρχει συναλλαγματικός κίνδυνος που να επηρεάζει την εύλογη αξία.
- Δάνεια: Η λογιστική αξία είναι σχεδόν ίδια με την εύλογη επειδή τα δάνεια αυτά είναι σε τοπικό νόμισμα και έντοκα με κυμαινόμενο επιτόκιο.
- Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα: Η μέθοδος αποτίμησης προσδιορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη όλους τους παράγοντες προκειμένου να προσδιοριστεί με ακρίβεια η εύλογη αξία, όπως η τρέχουσα και μελλοντική πορεία των επιτοκίων καθώς και η διάρκεια και είναι επιπέδου 2.

Κατά τη διάρκεια της χρήσεως δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ των επιπέδων 1 και 2 ούτε μεταφορές εντός και εκτός του επιπέδου 3 κατά την επιμέτρηση της εύλογης αξίας. Επίσης, κατά τη διάρκεια της ίδιας χρήσης δεν υπήρξε μεταβολή στο σκοπό κάποιου χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που θα οδηγούσε σε διαφορετική ταξινόμηση αυτού του στοιχείου.

## 17.5 Διαχείριση κεφαλαίου

Πρωταρχικός στόχος του Ομίλου σχετικά με τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι η διασφάλιση και διατήρηση ισχυρής πιστοληπτικής ικανότητας και υγιών κεφαλαιακών δεικτών με σκοπό την υποστήριξη των επενδυτικών σχεδίων και τη μεγιστοποίηση της απόδοσης των επενδυμένων κεφαλαίων προς όφελος των μετόχων.

Ο Όμιλος παρακολουθεί τη διαχείριση κεφαλαίου μέσω της χρήσης του δείκτη μόχλευσης - καθαρός δανεισμός προς σύνολο ενεργητικού. Στον καθαρό δανεισμό συμπεριλαμβάνονται τα τοκοφόρα δάνεια μείον τα ταμειακά διαθέσιμα. Στρατηγικός στόχος του Ομίλου είναι ο παραπάνω δείκτης να κυμαίνεται μεταξύ 30% και 45%. Την 31/12/2023 ο δείκτης ανήλθε σε ποσοστό 36% (2022: 29%).

## 18. Δάνεια

Τα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας την 31/12/2023 και την 31/12/2022 αναλύονται ως εξής:

|   | Ο Όμιλος       |                | Η Εταιρεία     |                |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   | 31/12/2023     | 31/12/2022     | 31/12/2023     | 31/12/2022     |
| <b>Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις</b>               | <b>176,125</b> | <b>113,316</b> | <b>140,184</b> | <b>113,316</b> |
| Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων  | 3,428          | 2,033          | 2,385          | 2,033          |
| Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις                      | 172,696        | 111,283        | 137,799        | 111,283        |
| Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις για κεφάλαιο κίνησης | 40,111         | 0              | 40,000         | 0              |
| <b>Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων</b>                       | <b>216,236</b> | <b>113,316</b> | <b>180,184</b> | <b>113,316</b> |

Η περίοδος αποπληρωμής των μακροπρόθεσμων δανείων κυμαίνεται από 1 – 15 έτη και το μέσο σταθμικό επιτόκιο του μακροπρόθεσμου δανεισμού του Ομίλου διαμορφώθηκε σε 5,4% την χρήση από 1/1/2023 έως 31/12/2023 (2,92% την αντίστοιχη περίοδο του 2022). Το μέσο σταθμικό επιτόκιο του βραχυπρόθεσμου δανεισμού του Ομίλου διαμορφώθηκε σε 6,4% την χρήση από 1/1/2023 έως 31/12/2023 (3,5% την αντίστοιχη περίοδο του 2022). Οι αποπληρωμές και οι εισπράξεις των δανείων του Ομίλου την τρέχουσα περίοδο ανήλθαν αντίστοιχα σε ποσό ευρώ 61,899 χιλ. (1/1 - 31/12/2022: ποσό ευρώ 95,691 χιλ.) και 139,791 χιλ. (1/1 - 31/12/2022: ποσό ευρώ 146,366 χιλ.). Οι αποπληρωμές και οι εισπράξεις των δανείων της Εταιρείας την τρέχουσα περίοδο ανήλθαν αντίστοιχα σε ποσό ευρώ 52,096 χιλ. (1/1 - 31/12/2022: ποσό ευρώ 61,630 χιλ.) και 120,000 χιλ. (1/1 - 31/12/2022: ποσό ευρώ 146,366 χιλ.). Τα μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένου και του μέρους τους που είναι πληρωτέο εντός 12 μηνών, καλύπτουν τις ανάγκες ανάπτυξης του Ομίλου και αναλύονται για 31/12/2023 και 31/12/2022 αντίστοιχα, ως ακολούθως:

| <b>31/12/2023</b>      |            | <u>Ποσό σε</u><br><u>χιλ. ευρώ</u> | <u>Ημερομηνία</u><br><u>Έκδοσης</u> | <u>Διάρκεια</u>  |
|------------------------|------------|------------------------------------|-------------------------------------|--|
| TRADE ESTATES<br>ΑΕΕΑΠ | Ομολογιακό | 73,807                             | 29/05/2023                          | 12 έτη από την ημερομηνία έκδοσης  |
|                        | Ομολογιακό | 66,377                             | 14/06/2022                          | 7,5 έτη από την ημερομηνία έκδοσης<br>(ευρώ 2,385 χιλ. πληρωτέο την επόμενη χρήση) |
|                        |            | <b>140,184</b>                     |                                     |  |
| POLIKENCO              | Ομολογιακό | 10,468                             | 31/10/2023                          | 15 έτη από την ημερομηνία έκδοσης  |
|                        |            | <b>10,468</b>                      |                                     |  |
| ΓΥΑΛΟΥ                 | Ομολογιακό | 27,834                             | 26/1/2023                           | 12 έτη από την ημερομηνία έκδοσης (ευρώ 1,043 χιλ. πληρωτέο την επόμενη χρήση)     |
|                        |            | <b>27,834</b>                      |                                     |  |
| <b>Σύνολο</b>          |            | <b>178,486 *</b>                   |                                     |  |

| <b>31/12/2022</b>      |            | <u>Ποσό σε</u><br><u>χιλ. ευρώ</u> | <u>Ημερομηνία</u><br><u>Έκδοσης</u> | <u>Διάρκεια</u>  |
|------------------------|------------|------------------------------------|-------------------------------------|--|
| TRADE ESTATES<br>ΑΕΕΑΠ | Ομολογιακό | 44,905                             | 21/2/2022                           | 2 έτη από την ημερομηνία έκδοσης   |
|                        | Ομολογιακό | 68,411                             | 14/06/2022                          | 7,5 έτη από την ημερομηνία έκδοσης (ευρώ 2.033 χιλ πληρωτέο την επόμενη χρήση) |
| <b>Σύνολο</b>          |            | <b>113,316</b>                     |                                     |  |

\* Στον παραπάνω πίνακα κατά την 31/12/2023 περιλαμβάνεται ποσό ευρώ 2,361 χιλ. που αφορά σε έμμεση επιχορήγηση (βάσει του ΔΠΧΑ 9 και του ΔΛΠ 20) της θυγατρικής εταιρείας POLIKENCO, όπως

υπολογίστηκε από τη διαφορά μεταξύ συμβατικού επιτοκίου συγχρηματοδότησης και επιτοκίου Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ), το οποίο έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι Άλλες μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις (Σημείωση 20).

Το κυριότερο δάνειο της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

Η μητρική Εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ εξέδωσε κατά την προηγούμενη χρήση ομολογιακό δάνειο ποσού έως ευρώ 150.000 χιλ. δωδεκαετούς διάρκειας. Σκοπός του ως άνω δανείου είναι η αποπληρωμή του υπολοίπου υφιστάμενης έκδοσης της εταιρείας και της χρηματοδότησης των επενδυτικών της πλάνων. Δεδομένου ότι την 31/12/2022 η Εταιρεία δεν είχε προβεί σε αίτημα κάλυψης ομολογιών υπό το ανωτέρω δάνειο τα σχετιζόμενα έξοδα που είχαν πραγματοποιηθεί στο πλαίσιο του ως άνω προγράμματος ομολογιακού δανείου καταχωρήθηκαν ως «Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις». Η πρώτη κάλυψη ομολογιών του ανωτέρω δανείου έλαβε χώρα την 29 Μαΐου 2023, τα έξοδα καταχωρήθηκαν σε λογαριασμό αφαιρετικά της υποχρέωσης του δανείου και ο λογαριασμός «Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις» μηδενίστηκε, σύμφωνα με την πολιτική της εταιρείας.

Το δάνειο περιέχει περιοριστικούς όρους και έχει εκταμιευθεί ποσό ευρώ 75 εκ. μέχρι την 31/12/2023. Τα άμεσα κόστη έκδοσης του κοινού ομολογιακού δανείου ανήλθαν σε ποσό ευρώ 1,254 χιλ. εκ των οποίων ποσό ευρώ 61 χιλ. έχει καταχωρηθεί στα αποτελέσματα της περιόδου 1/1-31/12/2023 και ποσό ευρώ 1,193 χιλ. θα καταχωρηθεί στις επόμενες χρήσεις έως τη λήξη του δανείου.

Η Εταιρεία με σκοπό την προστασία της έναντι του κινδύνου επιτοκίων έχει προχωρήσει στη σύναψη συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων (Interest Rate Swaps):

A. Σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων με ονομαστική αξία ευρώ 75 εκατ. (forward interest rate swap με cap) βάσει της οποίας θα πληρώνει σταθερό επιτόκιο 0.88% και θα λαμβάνει μεταβλητό επιτόκιο Euribor 3-μήνου και 0.50% (interest rate cap). Οι αντισταθμιζόμενες ταμειακές ροές είναι οι 3μηνιαίες πληρωμές τόκων στο πλαίσιο ομολογιακής έκδοσης ποσού έως ευρώ 150.000 χιλ. δωδεκαετούς διάρκειας, οι οποίες θα ξεκινήσουν να αντισταθμίζονται για επιτοκιακό κίνδυνο μετά τις 28/2/2023, με την πρώτη πληρωμή τόκων (που θα είναι μέρος της σχέσης αντιστάθμισης) να πραγματοποιείται στις 31/3/2023 και η τελευταία στις 31/3/2028. Η συναλλαγή πραγματοποιήθηκε στις 24/2/2022 με μηδενικό τίμημα (Σημείωση 11).

Η σχέση αντιστάθμισης (με την χρήση παραγώγου μελλοντικών ταμειακών ροών) αξιολογήθηκε ως αρκούντως αποτελεσματική (χρησιμοποιώντας για σκοπούς επιμέτρησης της αναποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης παράγωγο με όρους συναφείς με τους κρίσιμους όρους του αντισταθμισμένου στοιχείου - αυτό συνήθως αναφέρεται ως «υποθετικό παράγωγο»). Ο λόγος αντιστάθμισης ανήλθε σε 1:1.

B. Σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων με ονομαστική αξία ευρώ 70 εκατ. (interest rate swap) βάσει της οποίας θα πληρώνει σταθερό επιτόκιο 2.40% και θα λαμβάνει μεταβλητό επιτόκιο Euribor 3-μήνου. Οι αντισταθμιζόμενες ταμειακές ροές είναι οι 3μηνιαίες πληρωμές τόκων στο πλαίσιο ομολογιακής έκδοσης ποσού έως ευρώ 70.000 χιλ. οκταετούς διάρκειας, οι οποίες για τρέχον επιτοκιακό κίνδυνο, με την πρώτη

πληρωμή τόκων (που θα είναι μέρος της σχέσης αντιστάθμισης) να πραγματοποιείται στις 28/3/2024 και η τελευταία στις 29/12/2028. Η συναλλαγή πραγματοποιήθηκε στις 21/12/2023 με μηδενικό τίμημα.

Η αναγνώριση και επιμέτρηση των παραγώνων στις οικονομικές καταστάσεις περιγράφεται στην Σημείωση 11.

Ο Όμιλος δεν έχει άλλα παράγωγα.

Το υπόλοιπο των βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου περιλαμβάνουν το βραχυπρόθεσμο μέρος των δανείων που χρησιμοποιούνται για τις δραστηριότητες του Ομίλου προκειμένου να καλύψουν κυρίως υποχρεώσεις προς προμηθευτές. Ορισμένα από τα δάνεια του Ομίλου περιέχουν περιοριστικούς όρους. Ο Όμιλος κατά την 31/12/2023 ήταν σε συμμόρφωση με τους όρους των δανείων του.

Ο Όμιλος, έχοντας κεντροκοιήσει τη διαχείριση κεφαλαίου έχει τη δυνατότητα άμεσης αναγνώρισης, ποσοτικοποίησης, αντιμετώπισης και αντιστάθμισης, αν κρίνεται απαραίτητο, των χρηματοοικονομικών κινδύνων που δημιουργούνται από τις κύριες λειτουργικές δραστηριότητες του ώστε να εναρμονίζεται με τις αλλαγές στο οικονομικό περιβάλλον. Ο Όμιλος προϋπολογίζει και παρακολουθεί συνεχώς τις χρηματοροές του και ενεργεί κατάλληλα ώστε να διασφαλίζεται η ύπαρξη ανοικτών γραμμών πίστωσης για την κάλυψη πρόσκαιρων κεφαλαιακών αναγκών. Ο Όμιλος διαθέτει επαρκείς ανοικτές γραμμές πίστωσης με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα της ημεδαπής και αλλοδαπής για την κάλυψη των αναγκών των κατά τόπους εταιρειών σε κεφάλαιο κίνησης. Την 31/12/2023 το υπόλοιπο των ανοικτών γραμμών πίστωσης ήταν ποσό ευρώ 61 εκ. (31/12/2022: ποσό ευρώ 53 εκ.).

Στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών των Οικονομικών Καταστάσεων (Ενοποιημένων και Εταιρικής) της χρήσης 2023 οι μεταβολές που απορρέουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες είναι οι κάτωθι (σε εναρμόνιση με την παρ. 44Α του ΔΛΠ στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών περιλαμβάνονται μεταβολές τόσο από ταμειακές όσο και από μη ταμειακές κινήσεις):

#### Για τη χρήση 1/1 – 31/12/2023

- Ποσό ευρώ 55,887 χιλ. αφορά σε είσπραξη από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.
- Ποσό ευρώ 4,532 χιλ. αφορά σε πληρωμή εξόδων για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και ποσό ευρώ 1 χιλ. θυγατρικής εταιρείας.
- Ποσό ευρώ 120,000 χιλ. αφορά σε εισπράξεις δανείων της Εταιρείας και ποσό ευρώ 19,791 χιλ. αφορά σε εισπράξεις δανείων θυγατρικής εταιρείας (Σημείωση 18).
- Ποσό ευρώ 52,096 χιλ. αφορά σε αποπληρωμές δανείων της Εταιρείας και ποσό ευρώ 9,803 χιλ. αφορά σε αποπληρωμές δανείων θυγατρικών εταιρειών (Σημείωση 18).
- Ποσό ευρώ 7,474 χιλ. αφορά σε διανομή μερίσματος της χρήσης 2022 της Εταιρείας.
- Ποσό ευρώ 142 χιλ. αφορά σε αποπληρωμές κεφαλαίου λειτουργικών μισθώσεων της Εταιρείας και ποσό ευρώ 333 χιλ. αφορούν σε αποπληρωμές κεφαλαίου λειτουργικών μισθώσεων θυγατρικών εταιρειών (Σημείωση 19).

Για τη χρήση 1/1 – 31/12/2022

- Ποσό ευρώ 6 χιλ. αφορά σε πληρωμή εξόδων για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και ποσό ευρώ 17 χιλ. θυγατρικής εταιρείας.
- Ποσό ευρώ 146,366 χιλ. αφορά σε εισπράξεις δανείων της χρήσης 2022 της Εταιρείας (Σημείωση 18).
- Ποσό ευρώ 61,630 χιλ. αφορά σε αποπληρωμές δανείων της χρήσης 2022 της Εταιρείας και ποσό ευρώ 34,061 χιλ. αφορά σε αποπληρωμές δανείων θυγατρικών εταιρειών (Σημείωση 18).
- Ποσό ευρώ 5,206 χιλ. αφορά σε διανομή μερίσματος της χρήσης 2022 της Εταιρείας.
- Ποσό ευρώ 129 χιλ. αφορά σε αποπληρωμές κεφαλαίου λειτουργικών μισθώσεων της χρήσης 2022 της Εταιρείας και ποσό ευρώ 357 χιλ. αφορούν σε αποπληρωμές κεφαλαίου λειτουργικών μισθώσεων θυγατρικών εταιρειών (Σημείωση 19).

### 19. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Την 31/12/2023 και την 31/12/2022 η υποχρέωση από μισθώσεις για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύεται ως εξής:

|   | Ο Όμιλος      |               | Η Εταιρεία |            |
|---|---------------|---------------|------------|------------|
|   | 31/12/2023    | 31/12/2022    | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
| <b>Υπόλοιπο αρχής χρήσης</b>                  | <b>14,950</b> | <b>15,667</b> | <b>323</b> | <b>683</b> |
| Προσθήκες                                     | 76            | 95            | 76         | 95         |
| Μεταβολές (Αυξήσεις, μειώσεις) αξίας μίσθωσης | (7)           | (326)         | (7)        | (326)      |
| Λοιπές μεταβολές                              | 32            | 0             | 0          | 0          |
| Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από μισθώσεις          | (507)         | (486)         | (142)      | (129)      |
| <b>Σύνολο</b>                                 | <b>14,545</b> | <b>14,950</b> | <b>250</b> | <b>323</b> |

Οι λήξεις από υποχρεώσεις από μισθώσεις παρατίθενται στον παρακάτω πίνακα:

|                | Ο Όμιλος      |               | Η Εταιρεία |            |
|----------------|---------------|---------------|------------|------------|
|                | 31/12/2023    | 31/12/2022    | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
| Μέχρι 1 έτος   | 539           | 505           | 143        | 141        |
| Από 1-5 έτη    | 1,687         | 1,720         | 107        | 182        |
| Μετά από 5 έτη | 12,319        | 12,725        | 0          | 0          |
| <b>Σύνολο</b>  | <b>14,545</b> | <b>14,950</b> | <b>250</b> | <b>323</b> |

### 20. Άλλες Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Οι άλλες μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύονται ως εξής:

|  | Ο Όμιλος     |              | Η Εταιρεία |            |
|--|--------------|--------------|------------|------------|
|  | 31/12/2023   | 31/12/2022   | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
| Ληφθείσες εγγυήσεις  | 2,755        | 1,163        | 29         | 15         |
| Κρατικές Επιχορηγήσεις                                       | 2,361        | 0            | 0          | 0          |
| Υποχρέωση προϊόντος αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου (IRS) | 828          | 0            | 828        | 0          |
| <b>Σύνολο</b>  | <b>5,944</b> | <b>1,163</b> | <b>857</b> | <b>15</b>  |

Το κονδύλι ληφθείσες εγγυήσεις αφορά εγγυήσεις για μισθώσεις ακινήτων και η αύξηση οφείλεται κυρίως στην απόκτηση της θυγατρικής εταιρείας ΓΥΑΛΟΥ ΜΑΕ.

Πληροφορίες για την Υποχρέωση προϊόντος αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου (IRS) περιλαμβάνονται στη Σημείωση 11.

Το κονδύλι στη γραμμή κρατικές επιχορηγήσεις αφορά σε έμμεση επιχορήγηση (βάσει του ΔΠΧΑ 9 και του ΔΛΠ 20) της θυγατρικής εταιρείας POLIKENCO, όπως υπολογίστηκε από τη διαφορά μεταξύ συμβατικού επιτοκίου συγχρηματοδότησης και επιτοκίου ΤΑΑ (Σημείωση 18).

## 21. Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|  | Ο Όμιλος     |              | Η Εταιρεία   |              |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
|  | 31/12/2023   | 31/12/2022   | 31/12/2023   | 31/12/2022   |
| Προμηθευτές                                    | 2,934        | 919          | 742          | 288          |
| Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη              | 115          | 71           | 92           | 44           |
| Δεδουλευμένα έξοδα                             | 2,127        | 806          | 1,691        | 584          |
| Υποχρεώσεις από φόρους                         | 933          | 561          | 263          | 190          |
| Προκαταβολές πελατών                           | 294          | 2            | 2            | 2            |
| Ασφαλιστικοί οργανισμοί                        | 73           | 50           | 55           | 49           |
| Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) | 83           | 168          | 83           | 89           |
| Χαρτόσημο μισθωμάτων και λοιποί φόροι          | 2            | 469          | 2            | 469          |
| Λοιποί λογαριασμοί βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων  | 117          | 36           | 351          | 336          |
| <b>Σύνολο</b>                                  | <b>6,678</b> | <b>3,083</b> | <b>3,281</b> | <b>2,051</b> |

Η αύξηση των υποχρεώσεων για την Εταιρεία οφείλεται κυρίως στην αύξηση των δεδουλευμένων εξόδων.

Η αύξηση των υποχρεώσεων για τον Όμιλο οφείλεται κυρίως στην απόκτηση των θυγατρικών εταιρειών ΓΥΑΛΟΥ ΜΑΕ, POLIKENCO ΑΕ και ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ.

## 22. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία ο Όμιλος και η Εταιρεία εκμισθώνει τα επενδυτικά του ακίνητα μέσω λειτουργικών μισθώσεων είναι διάρκειας επτά έως είκοσι πέντε ετών και διέπεται από τη σχετική περιεμπορικής μίσθωσης νομοθεσία. Σημειώνεται ότι σε ορισμένα εμπορικά μισθωτήρια συμβόλαια εμπεριέχεται και όρος μισθώματος βάσει ποσοστού επί των καθαρών πωλήσεων των μισθωτών του ακινήτου.

Τα Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων ανά λειτουργικό τομέα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|                                    | Ο Όμιλος            |                     | Η Εταιρεία          |                     |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                    | 1/1 -<br>31/12/2023 | 1/1 -<br>31/12/2022 | 1/1 -<br>31/12/2023 | 1/1 -<br>31/12/2022 |
| Καταστήματα                        | 20,971              | 16,080              | 5,119               | 4,133               |
| Αποθήκες                           | 2,944               | 2,811               | 2,944               | 2,811               |
| <b>Σύνολο εσόδων από μισθώματα</b> | <b>23,915</b>       | <b>18,891</b>       | <b>8,063</b>        | <b>6,944</b>        |

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα μισθώματα έχουν ως ακολούθως:

|                | Ο Όμιλος            |                     | Η Εταιρεία          |                     |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                | 1/1 -<br>31/12/2023 | 1/1 -<br>31/12/2022 | 1/1 -<br>31/12/2023 | 1/1 -<br>31/12/2022 |
| Μέχρι 1 έτος   | 33,271              | 20,577              | 8,784               | 6,733               |
| Από 1-5 έτη    | 128,178             | 82,627              | 35,136              | 26,880              |
| Μετά από 5 έτη | 257,862             | 222,985             | 56,328              | 54,141              |
| <b>Σύνολο</b>  | <b>419,311</b>      | <b>326,189</b>      | <b>100,248</b>      | <b>87,754</b>       |

## 23. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|   | Ο Όμιλος            |                     | Η Εταιρεία          |                     |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|   | 1/1 -<br>31/12/2023 | 1/1 -<br>31/12/2022 | 1/1 -<br>31/12/2023 | 1/1 -<br>31/12/2022 |
| Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών κενών χώρων                               | 2,284               | 1,547               | 748                 | 217                 |
| Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων | 250                 | 272                 | 107                 | 124                 |
| Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων   | 236                 | 155                 | 40                  | 4                   |
| Έξοδα ασφάλισης   | 75                  | 64                  | 0                   | 0                   |
| Λοιπά έξοδα   | 67                  | 45                  | 15                  | 13                  |
| <b>Σύνολο</b>   | <b>2,912</b>        | <b>2,083</b>        | <b>911</b>          | <b>358</b>          |

## 24. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|  | Ο Όμιλος            |                     | Η Εταιρεία          |                     |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|  | 1/1 -<br>31/12/2023 | 1/1 -<br>31/12/2022 | 1/1 -<br>31/12/2023 | 1/1 -<br>31/12/2022 |
| Μισθοί και Ημερομίσθια                         | 981                 | 565                 | 883                 | 538                 |
| Εργοδοτικές Εισφορές                           | 156                 | 112                 | 152                 | 107                 |
| Παροχή Σε Εργαζομένους Λογω<br>Συνταξιοδότησης | 85                  | 49                  | 85                  | 49                  |
| Παροχές σε Εργαζομένους                        | 1,381               | 475                 | 1,380               | 475                 |
| Έκτακτες αμοιβές προσωπικού                    | 550                 | 211                 | 547                 | 208                 |
| <b>Σύνολο</b>                                  | <b>3,151</b>        | <b>1,411</b>        | <b>3,046</b>        | <b>1,377</b>        |

Την 31/12/2023 ο αριθμός του απασχολούμενου ανθρώπινου δυναμικού του Ομίλου ανέρχεται σε 24 άτομα (31/12/2022: 11 άτομα) και της Εταιρείας ανέρχεται σε 14 άτομα (31/12/2022: 10 άτομα).

Το έξοδο αναφορικά με την αποτίμηση προγράμματος δωρεάν διάθεσης μετοχών έχει καταχωρηθεί στη γραμμή Παροχές σε Εργαζομένους (σημείωση 16.2).

## 25. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|                                | Ο Όμιλος            |                     | Η Εταιρεία          |                     |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                | 1/1 -<br>31/12/2023 | 1/1 -<br>31/12/2022 | 1/1 -<br>31/12/2023 | 1/1 -<br>31/12/2022 |
| Έξοδα διοικητικής υποστήριξης  | 198                 | 122                 | 149                 | 83                  |
| Αμοιβές μελών ΔΣ και Επιτροπών | 265                 | 263                 | 265                 | 263                 |
| Αμοιβές τρίτων                 | 942                 | 639                 | 630                 | 508                 |
| Συνδρομές                      | 33                  | 20                  | 33                  | 20                  |
| Έξοδα ασφάλισης                | 7                   | 15                  | 3                   | 2                   |
| Λοιπά έξοδα                    | 458                 | 427                 | 267                 | 258                 |
| <b>Σύνολο</b>                  | <b>1,904</b>        | <b>1,486</b>        | <b>1,347</b>        | <b>1,133</b>        |

Στο κονδύλι αμοιβές τρίτων περιλαμβάνονται κυρίως αμοιβές ελεγκτών, δικηγόρων και λοιπών συμβούλων.

Η αύξηση των λοιπών λειτουργικών εξόδων οφείλεται στην αύξηση της λειτουργικής δραστηριότητας.

## 26. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

Τα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|   | Ο Όμιλος            |                     | Η Εταιρεία          |                     |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|   | 1/1 -<br>31/12/2023 | 1/1 -<br>31/12/2022 | 1/1 -<br>31/12/2023 | 1/1 -<br>31/12/2022 |
| Χρεωστικοί τόκοι                        | (7,597)             | (3,194)             | (7,344)             | (2,673)             |
| Λοιπά έξοδα τραπεζών                    | (290)               | (529)               | (194)               | (79)                |
| Συναλλαγματικές διαφορές (έσοδα)        | (5)                 | (0)                 | (2)                 | (0)                 |
| Τόκοι υποχρεώσεων μίσθωσης              | (317)               | (326)               | (7)                 | (9)                 |
| Έξοδα παραγώνων                         | 690                 | 0                   | 690                 | 0                   |
| <b>Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων</b> | <b>(7,519)</b>      | <b>(4,049)</b>      | <b>(6,858)</b>      | <b>(2,761)</b>      |

Το Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων της Εταιρείας περιλαμβάνει κυρίως τους πιστωτικούς τόκους των δανείων που έχει χορηγήσει στις θυγατρικές της εταιρείες TRADE ESTATES BULGARIA EAD, ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ, POLIKENCO ΑΕ και στη συγγενή εταιρεία ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ (Σημειώσεις 34,35) και τα έσοδα που έχουν προκύψει από τη σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου (forward interest rate swap).

Το Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων του Ομίλου περιλαμβάνει κυρίως τους πιστωτικούς τόκους του δανείου που έχει χορηγήσει η Εταιρεία στη συγγενή εταιρεία ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ (Σημείωση 34) και τα έσοδα που έχουν προκύψει από τη σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίου (forward interest rate swap).

## 27. Φόροι/Τέλη Ακίνητης Περιουσίας

Το κονδύλι στη γραμμή Φόροι/Τέλη ακίνητης περιουσίας αφορά στον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) για τα ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και σε φόρους, δημοτικά τέλη που τιμολογούνται μέσω των λογαριασμών ενέργειας.

## 28. Φόρος

Η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Με το νέο άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, το οποίο ίσχυσε από το 2ο εξάμηνο του 2020, καταργήθηκε ο κατώτατος συντελεστής φόρου 0.375% επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Το παραπάνω πλαίσιο ισχύει και για τις θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα. Επομένως, για την Εταιρεία και τις θυγατρικές της στην Ελλάδα δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή και απαιτήσεις.

Ο φόρος ακίνητης περιουσίας του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|                   | Ο Όμιλος            |                     | Η Εταιρεία          |                     |
|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                   | 1/1 -<br>31/12/2023 | 1/1 -<br>31/12/2022 | 1/1 -<br>31/12/2023 | 1/1 -<br>31/12/2022 |
| Φόρος α' εξαμήνου | (634)               | (133)               | (392)               | (92)                |
| Φόρος β' εξαμήνου | (959)               | (280)               | (538)               | (177)               |
| <b>Σύνολο</b>     | <b>(1,593)</b>      | <b>(413)</b>        | <b>(930)</b>        | <b>(269)</b>        |

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας φορολογούνται στο εισόδημά τους, οπότε προκύπτουν προσωρινές διαφορές και δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή και απαιτήσεις.

Οι φορολογικοί συντελεστές στις χώρες εξωτερικού που δραστηριοποιείται ο Όμιλος για τη χρήση 2023 και τη χρήση 2022 είναι οι εξής:

| Χώρα      | Συντελεστής Φορολογίας<br>Εισοδήματος (31/12/2023) | Συντελεστής Φορολογίας<br>Εισοδήματος (31/12/2022) |
|-----------|--|--|
| Βουλγαρία | 10.0%  | 10.0%  |
| Κύπρος    | 12.5%  | 12.5%  |

Η μητρική Εταιρεία και οι θυγατρικές της δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις ακόλουθες χρήσεις:

| ΕΤΑΙΡΕΙΑ                   | ΧΡΗΣΕΙΣ         |
|----------------------------|-----------------|
| TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ        | 2021-2023 (*)   |
| PENTHS ΑΕ                  | 2018 – 2023 (*) |
| TRADE ESTATES CYPRUS LTD   | 2019-2023       |
| TRADE ESTATES BULGARIA EAD | 2019-2023       |
| H.M. ESTATES CYPRUS LTD    | 2019-2023       |
| BERSENCO MAE               | 2021-2023 (*)   |
| ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ MAE            | 2017-2023 (*)   |
| VOLYRENCO MAE              | 2022-2023 (*)   |
| POLIKENCO MAE              | 2020-2023 (*)   |
| MANTENKO ΑΕ                | 2019-2023 (*)   |
| ΓΥΑΛΟΥ MAE                 | 2018-2023 (*)   |

Οι συγγενείς εταιρείες δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις ακόλουθες χρήσεις:

| ΕΤΑΙΡΕΙΑ               | ΧΡΗΣΕΙΣ   |
|------------------------|-----------|
| SEVAS TEN ΑΕ           | 2021-2023 |
| PETΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ | 2020-2023 |

(\*) Όλες οι εταιρείες του Ομίλου με έδρα στην Ελλάδα, για τις χρήσεις 2011, 2012, 2013 έχουν υπαχθεί στον φορολογικό έλεγχο των τακτικών Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών με βάση τις διατάξεις του άρθρου

82 παρ. 5 Ν. 2238/ 1994 και για τις χρήσεις 2014, 2015, 2016 και 2017 με βάση τις διατάξεις του άρθρου 65 α Ν.4174/2013. Έλαβαν Πιστοποιητικό Φορολογικής Συμμόρφωσης για τις χρήσεις 2011 έως 2022 ενώ, ο έλεγχος για τη χρήση 2023 είναι σε εξέλιξη. Κατά την ολοκλήρωση του ελέγχου, η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις, πέρα από αυτές που έχουν καταχωρηθεί και απεικονίζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις. Οι χρήσεις έως και το 2018 είναι περαιωμένες για τις ελληνικές εταιρείες. Για τη θυγατρική εταιρεία ΓΥΑΛΟΥ ΜΑΕ είναι σε εξέλιξη φορολογικός έλεγχος για τις χρήσεις 2018 και 2019 για τις οποίες η θυγατρική διαθέτει εταιρεία φορολογικό πιστοποιητικό και η Διοίκησή της δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις, πέρα από αυτές που έχουν καταχωρηθεί και απεικονίζονται στις Οικονομικές της Καταστάσεις.

Ο φόρος εισοδήματος που επιβάρυνε τα αποτελέσματα της χρήσης 1/1 – 31/12/2023 σε σύγκριση με τη χρήση 1/1 – 31/12/2022 είναι:

|   | Ο Όμιλος            |                      |
|---|---------------------|----------------------|
|   | 1/1 -<br>31/12/2023 | 12/7 -<br>31/12/2022 |
| <b>Τρέχων φόρος εισοδήματος</b>           | <b>(349)</b>        | <b>(296)</b>         |
| <b>Αναβαλλόμενοι Φόροι:</b>               |                     |                      |
| Διαφορές ενσώματων περιουσιακών στοιχείων | (461)               | (389)                |
| <b>Σύνολο Αναβαλλόμενων Φόρων</b>         | <b>(461)</b>        | <b>(389)</b>         |
| <b>Φόρος εισοδήματος</b>                  | <b>(809)</b>        | <b>(686)</b>         |

Οι αναβαλλόμενοι φόροι την 31 Δεκεμβρίου 2023 και την 31 Δεκεμβρίου 2022 που εμφανίζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις αναλύονται ως εξής:

|  | Ο Όμιλος     |            | Η Εταιρεία |            |
|--|--------------|------------|------------|------------|
|  | 31/12/2023   | 31/12/2022 | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
| <b>Υποχρεώσεις:</b>  |              |            |            |            |
| Διαφορά απο λογισμό αποσβέσεων                                       | 1,552        | 1,092      | 0          | 0          |
| Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος επί μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών | (1,790)      | (1,790)    | 0          | 0          |
| Αναπροσαρμογή παγίων   | 1,399        | 1,399      | 0          | 0          |
| <b>Σύνολο</b>  | <b>1,162</b> | <b>701</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

## 29. Αμοιβές ελεγκτών

Για το έτος που έληξε την 31/12/2023, οι αμοιβές της εταιρείας ΕΥ για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων (δηλαδή υπηρεσιών τακτικού ελέγχου και έκδοσης φορολογικού πιστοποιητικού ανέρχονται σε ποσό ευρώ 258 χιλ. (2022: 195 χιλ.) και των λοιπών επιτρεπόμενων μη ελεγκτικών υπηρεσιών ανέρχονται σε ποσό ευρώ 6 χιλ. (2022: 0 χιλ.). Συνεπώς, το ποσοστό των μη ελεγκτικών υπηρεσιών ως προς τις ελεγκτικές υπηρεσίες που παρείχε ο νόμιμος ελεγκτής διαμορφώνεται σε 2% (2022: 0%).

Οι ανωτέρω αμοιβές περιλαμβάνονται στα λοιπά λειτουργικά έξοδα (σημείωση 25).

## 30. Λοιπά έσοδα

Στα λοιπά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται έσοδα κοινοχρήστων τα οποία προκύπτουν από επανατιμολόγηση δαπανών που πραγματοποιούνται για λογαριασμό των μισθωτών.

## 31. Κέρδη ανά μετοχή

Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση του αναλογούντος στους μετόχους της Εταιρείας κέρδους με τον σταθμισμένο μέσο όρο των σε κυκλοφορία μετοχών κατά τη διάρκεια της χρήσης. Ο σταθμισμένος μέσος όρος μετοχών για βασικά κέρδη ανά μετοχή την 31 Δεκεμβρίου 2023 είναι 93,557,941 μετοχές (31/12/2022: 86,763,689 μετοχές).

|  | Ο Όμιλος            |                     |
|--|---------------------|---------------------|
|  | 1/1 -<br>31/12/2023 | 1/1 -<br>31/12/2022 |
| Κέρδη μετά φόρων αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής | 37,710              | 24,006              |
| Αριθμός εκδοθείσων μετοχών                                 | 120,528,771         | 86,764              |
| Σταθμισμένος Μ.Ο. Μετοχών                                  | 93,557,941          | 86,763,689          |
| Κέρδη μετά απο φόρους ανά μετοχή - βασικά (σε €)           | 0.4031              | 0.2767              |
| Κέρδη μετά απο φόρους ανά μετοχή - απομειωμένα (σε €)      | 0.4031              | 0.2767              |

## 32. Δεσμεύσεις

### 32.1 Δεσμεύσεις

Οι δεσμεύσεις του Ομίλου κατά την 31/12/2023 είναι:

- Έχει παρασχεθεί από τη μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ εγγύηση προς τον Ομολογιούχο Δανειστή υπέρ της θυγατρικής εταιρείας POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ για εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεων, ποσού ευρώ 10,541 χιλ.
- Έχει παρασχεθεί από τη μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ εγγύηση προς τον Ομολογιούχο Δανειστή υπέρ της θυγατρικής εταιρείας ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ για εξασφάλιση υποχρεώσεων, ποσού ευρώ 27,834 χιλ.

- Έχουν παρασχεθεί από τις θυγατρικές εταιρείες ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ και TRADE ESTATES BULGARIA EAD εγγυήσεις προς τον εκπρόσωπο των ομολογιούχων δανειστών υπέρ της μητρικής TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεων, ποσού ευρώ 66,271 χιλ.
- Έχουν παρασχεθεί από τις θυγατρικές εταιρείες ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ και BERSENCO ΜΑΕ εγγυήσεις προς τον εκπρόσωπο των ομολογιούχων δανειστών υπέρ της μητρικής εταιρείας TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για εξασφάλιση υποχρεώσεων, ποσού ευρώ 75,000 χιλ.
- Η μητρική TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ προς εξασφάλιση υποχρεώσεων που απορρέουν από εκδοθέν ομολογιακό δάνειο έχει συστήσει ενέχυρο πρώτης τάξης προς τον εκπρόσωπο των ομολογιούχων δανειστών, επί των απαιτήσεων που απορρέουν από συγκεκριμένους τραπεζικούς λογαριασμούς και επί μέρους μισθωτικών συμβάσεων που έχει συμβληθεί ως εκμισθώτρια.
- Η θυγατρική ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ προς εξασφάλιση υποχρεώσεων που απορρέουν από εκδοθέν ομολογιακό δάνειο έχει συστήσει ενέχυρο πρώτης τάξης προς τον εκπρόσωπο των ομολογιούχων δανειστών, επί των απαιτήσεων που απορρέουν από συγκεκριμένους τραπεζικούς λογαριασμούς και επί μέρους μισθωτικών συμβάσεων που έχει συμβληθεί ως εκμισθώτρια.
- Οι θυγατρικές ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ, BERSENCO ΜΑΕ και TRADE ESTATES BULGARIA EAD προς εξασφάλιση υποχρεώσεων που απορρέουν από εκδοθέν ομολογιακό δάνειο για το οποίο έχουν παράσχει εταιρική εγγύηση, έχουν συστήσει ενέχυρα πρώτης τάξης προς τον εκπρόσωπο των ομολογιούχων δανειστών, επί των απαιτήσεων που απορρέουν από συγκεκριμένους τραπεζικούς λογαριασμούς και επί των μισθωτικών συμβάσεων που έχουν συμβληθεί ως εκμισθώτριες.
- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES BULGARIA EAD έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης Α' τάξης ποσού ευρώ 70 εκ.
- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 91 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 3486Σ/2022 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ της Eurobank, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και προς όφελος των Ομολογιούχων
- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας BERSENCO ΜΑΕ έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 180 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 2286Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ της ALPHA BANK, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.
- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας ΡΕΝΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 180 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 2287Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ της ALPHA BANK, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.

- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ στη Θεσσαλονίκη έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 180 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 2289Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ της ALPHA BANK, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.
- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ στα Ιωάννινα έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 180 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 2290Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ της ALPHA BANK, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.
- Επί των ακινήτων ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ στα Οινόφυτα και στο Σχηματάρι Ν. Βοιωτίας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 180 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 2292Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ της ALPHA BANK, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.
- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας POLIKENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ στην Πάτρα έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 29.4 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 3931Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ της ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, ως εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων.
- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας ΓΥΑΛΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ στα Σπάτα έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης, ποσού €85,7 εκατ., δυνάμει του συμβολαιογραφικού εγγράφου παραχώρησης υποθήκης με αρ. 28.835/29.11.2023 προς όφελος της ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ και καταχωρισθεί στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Αττικής την 29.11.2023 με αριθμό καταχώρισης 31068.

## **32.2 Τρέχουσες και Σκοπούμενες Επενδύσεις**

### **Σημαντικές Επενδύσεις στο Στάδιο της Υλοποίησης**

- Βρίσκεται υπό ανέγερση εμπορικό πάρκο συνολικής Μ.Ε.Ε. 17.1 χιλ. τ.μ. στην Πάτρα, το οποίο ανήκει στην θυγατρική εταιρεία POLIKENCO ΑΕ. Το 42% των διαθέσιμων εμπορικών χώρων έχει ήδη συμφωνηθεί να μισθωθεί από την HOUSEMARKET ΑΕ για τη λειτουργία καταστήματος ΙΚΕΑ μεσαίου μεγέθους, κατόπιν της ολοκλήρωσης του εμπορικού πάρκου. Η ολοκλήρωσή του εκτιμάται το 4ο τρίμηνο του 2024. Το συνολικό κόστος αναμένεται να ανέλθει σε περίπου ευρώ 27 εκ. Το έργο υλοποιείται στο πλαίσιο του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας «Ελλάδα 2.0» με τη χρηματοδότηση της Ευρωπαϊκής Ένωσης – NextGenerationEU.
- Βρίσκεται υπό ανέγερση εμπορικό πάρκο συνολικής Μ.Ε.Ε. 13.2 χιλ. τ.μ. στο Ηράκλειο Κρήτης, το οποίο ανήκει στην θυγατρική εταιρεία ΜΑΝΤΕΝΚΟ ΑΕ. Το 68% των διαθέσιμων εμπορικών

χώρων έχει ήδη συμφωνηθεί να μισθωθεί από την HOUSEMARKET ΑΕ για τη λειτουργία καταστήματος ΙΚΕΑ μεσαίου μεγέθους, κατόπιν της ολοκλήρωσης του εμπορικού πάρκου. Η ολοκλήρωσή του εκτιμάται το 4ο τρίμηνο του 2024. Το συνολικό κόστος αναμένεται να ανέλθει σε περίπου ευρώ 21 εκ. και η χρηματοδότησή του θα πραγματοποιηθεί μέσω τραπεζικού δανεισμού.

### **Σημαντικές Επενδύσεις για τις οποίες έχουν ήδη αναληφθεί δεσμεύσεις**

- Με την από 18/02/2022 τροποποιητική συμφωνία και κωδικοποίηση του από 15/07/2021 μνημονίου επιχειρηματικής συνεργασίας και συμφωνίας μετόχων, μεταξύ του μετόχου της εταιρείας ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (με διακριτικό τίτλο RECON ΑΕ), της Εταιρείας και της HOUSEMARKET ΑΕ, συμφωνήθηκε να εισέλθει η Εταιρεία στο μετοχικό κεφάλαιο της ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με ποσοστό 50% μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου ύψους ευρώ 132,000 με έκδοση 132,000 μετοχών ονομαστικής αξίας ευρώ 1.00 και με τιμή διάθεσης ευρώ 15.152 (ευρώ 1,868,064 υπέρ το άρτιο), που ολοκληρώθηκε την 08/03/2022, ενώ το υπόλοιπο 50% θα παραμείνει στην κατοχή της τότε υφιστάμενης μετόχου. Σκοπός του μνημονίου αποτελεί η ρύθμιση της εμπορικής συνεργασίας για την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου και την απόκτηση του συνόλου των μετοχών εκδόσεως της ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ από την Εταιρεία. Το επενδυτικό σχέδιο αφορά αφενός την αγορά αγροτεμαχίων συνολικής επιφάνειας 155 στρεμμάτων στην περιοχή Στρίφι της Ελευσίνας τμηματικά (απόκτηση όμορων οικοπέδων που αθροίζουν στη συνολική αποκληθείσα επιφάνεια, ιδιοκτησίας διαφόρων φυσικών προσώπων) και αφετέρου την ανέγερση κτιρίου logistics συνολικής επιφάνειας 56,000 τ.μ. και την μετέπειτα μίσθωσή του. Η εταιρεία ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ έχει ήδη από την 07/10/2020 προβεί στην υπογραφή ιδιωτικού συμφωνητικού επαγγελματικής μίσθωσης με την εταιρεία DIXONS SOUTH – EAST EUROPE ΑΕΒΕ, το οποίο θα ενεργοποιηθεί κατά την παράδοση του κτιρίου logistics. Ο προϋπολογισμός της επένδυσης αναμένεται να ανέλθει σε ποσό ευρώ 45 εκ., χρηματοδοτούμενο μέσω τραπεζικού δανεισμού. Η ημερομηνία αποπεράτωσης εκτιμάται στο 3ο τρίμηνο του 2025.
- Στις 08/06/2021 η FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, η μητρική της Εταιρείας, υπέγραψε μνημόνιο συνεργασίας (Memorandum of Understanding) με την εταιρεία LAMDA Development S.A., για την απόκτηση ακινήτου με σκοπό την υλοποίηση ενός εμπορικού πάρκου λιανικής, αποτελούμενο από καταστήματα μεγάλης επιφάνειας ("Big Boxes"). Το Retail Park θα ανεγερθεί εντός του εμπορικού κέντρου που θα αναπτύξει η LAMDA Development S.A. στο Ελληνικό, στην περιοχή της Λεωφόρου Βουλιαγμένης, το οποίο εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί εντός του 1ο τριμήνου του 2027 και το συνολικό κόστος αναμένεται να ανέλθει σε περίπου ευρώ 68 εκ. Το ακίνητο που πρόκειται να αποκτηθεί θα είναι ελεύθερο παντός βαρών, πλην της υποθήκης/προσημείωσης υποθήκης Α' σειράς προς εξασφάλιση χρηματοδότησης της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε. μέχρι την ολοσχερή εξόφληση του ανταλλάγματος της αγοραπωλησίας του ακινήτου. Η

οριστική μεταβίβαση του ακινήτου, τελεί υπό τις αναβλητικές αιρέσεις που πρέπει να εκπληρωθούν από πλευράς της LAMDA Development S.A. Σημειώνεται ότι στο μνημόνιο που υπογράφηκε, υπάρχει όρος περί δικαιώματος υποκατάστασης της FOURLIS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ από την Εταιρεία στο σύνολο των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων που απορρέουν από το μνημόνιο, χωρίς τη συναίνεση της LAMDA Development S.A.

- Την 28/09/2022 μεταξύ της Εταιρείας και της TEN BRINKE HELLAS, οι οποίες συμμετέχουν με 50% έκαστη στο μετοχικό κεφάλαιο της SEVAS TEN ΑΕ, υπογράφηκε συμφωνία μετόχων, με αντικείμενο τη ρύθμιση των σχέσεων των μετόχων στην SEVAS TEN ΑΕ και την εκτέλεση του επιχειρηματικού σκοπού της τελευταίας, ο οποίος αφορά την ανάπτυξη του ακινήτου ιδιοκτησίας της SEVAS TEN ΑΕ, που βρίσκεται στο Δήμο Σπάτων Αττικής, συνολικής έκτασης 34,200 τ.μ., με την ανέγερση εμπορικού πάρκου, επιφάνειας περίπου 9,700 τ.μ. Ο προϋπολογισμός του έργου αναμένεται στο ποσό των ευρώ 17.7 εκατ. και αναμένεται να χρηματοδοτηθεί με τραπεζικό δανεισμό. Στη συμφωνία μετόχων συμβλήθηκε και η εταιρεία TEN BRINKE GREECE HOLDING B.V., ως εγγυήτρια της προσήκουσας εκπλήρωσης των υποχρεώσεων της TEN BRINKE HELLAS από την εν λόγω συμφωνία.

### **33. Δικαστικές υποθέσεις**

Δεν υπάρχουν ειδικές ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην περιουσιακή κατάσταση των εταιριών του Ομίλου.

### **34. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη**

Ως συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου θεωρούνται η Εταιρεία, οι θυγατρικές της, οι συγγενείς επιχειρήσεις, οι μέτοχοί της και οι μητρικές και θυγατρικές των μετόχων, η Διοίκηση και τα ανώτατα στελέχη της και οι εταιρείες που ελέγχονται από αυτά.

Στον παρακάτω πίνακα αναλύονται οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και την 31 Δεκεμβρίου 2022 που προέρχονται κυρίως από τιμολογήσεις μισθωμάτων και κοινοχρήστων, μερίσματα και σύναψη δανειακών συμβάσεων.

|                                | Ο Όμιλος     |              | Η Εταιρεία    |               |
|--------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
|                                | 31/12/2023   | 31/12/2022   | 31/12/2023    | 31/12/2022    |
| <b>Απαιτήσεις από:</b>         |              |              |               |               |
| FOURLIS HOLDINGS SA            | 1            | 0            | 1             | 0             |
| HOUSE MARKET SA                | 886          | 381          | 886           | 381           |
| H.M. HOUSE MARKET (CYPRUS) LTD | 15           | 0            | 0             | 0             |
| INTERSPORT SA                  | 104          | 86           | 80            | 65            |
| TRADE LOGISTICS SA             | 617          | 0            | 617           | 0             |
| RENTIS SA                      | 0            | 0            | 1             | 0             |
| TRADE ESTATES BULGARIA EAD     | 0            | 0            | 17,040        | 18,830        |
| H.M. ESTATES CYPRUS LTD        | 0            | 0            | 2,200         | 1,800         |
| BERSENCO SA                    | 0            | 0            | 323           | 0             |
| ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΑΕ                 | 0            | 0            | 15,626        | 17,676        |
| POLIKENCO                      | 0            | 0            | 1,037         | 0             |
| ΓΥΑΛΟΥ ΜΑΕ                     | 0            | 0            | 5,900         | 0             |
| RECON                          | 3,061        | 2,326        | 3,061         | 2,326         |
| <b>Σύνολο</b>                  | <b>4,684</b> | <b>2,792</b> | <b>46,771</b> | <b>41,076</b> |
| <b>Υποχρεώσεις προς:</b>       |              |              |               |               |
| FOURLIS HOLDINGS SA            | 50           | 49           | 16            | 22            |
| HOUSE MARKET SA                | 84           | 23           | 76            | 22            |
| H.M. HOUSE MARKET (CYPRUS) LTD | 1            | 1            | 0             | 0             |
| BERSENCO SA                    | 0            | 0            | 300           | 300           |
| <b>Σύνολο</b>                  | <b>135</b>   | <b>73</b>    | <b>392</b>    | <b>344</b>    |

Την χρήση 1/1-31/12/2023 και την χρήση 1/1-31/12/2022 έγιναν οι ακόλουθες συναλλαγές μεταξύ μητρικής και συνδεδεμένων μερών του Ομίλου, που προέρχονται κυρίως από τιμολογήσεις μισθωμάτων και κοινοχρήστων και σύναψη δανειακών συμβάσεων:

|  | Ο Όμιλος       |                | Η Εταιρεία     |                |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  | 1/1-31/12/2023 | 1/1-31/12/2022 | 1/1-31/12/2023 | 1/1-31/12/2022 |
| Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων | 14,096         | 13,369         | 7,197          | 6,650          |
| Λοιπά έσοδα                              | 804            | 431            | 529            | 217            |
| Πιστωτικοί τόκοι                         | 75             | 41             | 2,127          | 607            |
| <b>Σύνολο</b>                            | <b>14,975</b>  | <b>13,842</b>  | <b>9,853</b>   | <b>7,474</b>   |

|  | Ο Όμιλος       |                | Η Εταιρεία     |                |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  | 1/1-31/12/2023 | 1/1-31/12/2022 | 1/1-31/12/2023 | 1/1-31/12/2022 |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα | (2)            | 0              | 0              | 0              |
| Λοιπά λειτουργικά έξοδα                          | (302)          | (188)          | (237)          | (137)          |
| <b>Σύνολο</b>                                    | <b>(304)</b>   | <b>(188)</b>   | <b>(237)</b>   | <b>(137)</b>   |

Την 13/5/2022 η εταιρεία ΡΕΤΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ εξέδωσε πρόγραμμα και Σύμβαση Κάλυψης Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού έως του ποσού ευρώ 10,283,000 για την έκδοση έως 10,283,000 κοινών ονομαστικών ομολογιών, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1.00) εκάστης, με κάλυψή τους από την TRADE ESTATES ΑΕΑΑΠ ως αρχικό ομολογιούχο. Το ανωτέρω κοινό ομολογιακό δάνειο έχει διάρκεια επτά (7) ετών από την ημερομηνία έκδοσης της πρώτης ομολογίας, ήτοι από τις 13/5/2022.

Η αποπληρωμή της ονομαστικής αξίας των ομολογιών, θα πραγματοποιηθεί τμηματικά σύμφωνα με το πρόγραμμα αποπληρωμής. Επισημαίνεται ότι δεν έχουν παρασχεθεί εμπράγματα ασφάλειες ή/και εγγυήσεις προς εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου. Το ύψος του δανείου που έχει καταβληθεί από την μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ την 31/12/2023 ανέρχεται σε ποσό ευρώ 3,061 εκ. (σημείωση 11).

Την 30/6/2023 η Εταιρεία απέκτησε ακίνητα στη Λάρισα και στα Ιωάννινα από την HOUSE MARKET ΑΕ με συνολικό τίμημα ποσού ευρώ 13,5 εκ. Περισσότερες πληροφορίες για τα ακίνητα περιγράφονται στην Σημείωση 6.

Την χρήση 1/1-31/12/2023 και την 1/1-31/12/2022 οι συναλλαγές και αμοιβές των διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης ήταν:

|  | Ο Όμιλος   |            | Η Εταιρεία |            |
|--|------------|------------|------------|------------|
|  | 31/12/2023 | 31/12/2022 | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
| Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης | 660        | 355        | 660        | 355        |

Σημειώνεται ότι με την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών, παραχωρήθηκαν σε διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης 407,320 δωρεάν μετοχές στο πλαίσιο του προγράμματος διάθεσης δωρεάν μετοχών της Εταιρείας («Founders' Grant»).

Δεν υφίστανται άλλες συναλλαγές, απαιτήσεις – υποχρεώσεις μεταξύ του Ομίλου και της Εταιρείας με τα διευθυντικά στελέχη και τα μέλη Διοίκησης.

### 35. Συναλλαγές με θυγατρικές

Στις χρήσεις 2023 και 2022 οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις μεταξύ μητρικής και θυγατρικών του Ομίλου αφορούν κυρίως μερίσματα και σύναψη δανειακών συμβάσεων και αναλύονται ως εξής:

|          | Ο Όμιλος   |            | Η Εταιρεία |            |
|----------|------------|------------|------------|------------|
|          | 31/12/2023 | 31/12/2022 | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
| Χρεώστες | 44,647     | 40,456     | 42,127     | 38,306     |
| Πιστωτές | (44,647)   | (40,456)   | (300)      | (300)      |

Στις 7/6/2022 η μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης ενδοομιλικού δανείου με τη θυγατρική TRADE ESTATES BULGARIA EAD, συνολικού ποσού ευρώ 13,8 εκ. (σημείωση 11).

Στις 22/9/2022 η μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης ενδοομιλικού δανείου με τη θυγατρική ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ, συνολικού ποσού ευρώ 19 εκ. Κατά την 31/12/2023 το υπόλοιπο του δανείου είναι ποσού ευρώ 15,6 εκ. (σημείωση 11).

Στις 2/5/2023 η μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης ενδοομιλικού δανείου με τη θυγατρική POLIKENCO ΑΕ, έως του συνολικού ποσού ευρώ 2.4 εκ. με

επιτόκιο 2.5% πλέον euribor 3 μηνών. Κατά την 31/12/2023 το υπόλοιπο του δανείου είναι ποσού ευρώ 1,032 χιλ.

Επίσης, στις παραπάνω συναλλαγές περιλαμβάνονται απαιτήσεις από μερίσματα ποσού ευρώ 12,000 χιλ.

Την χρήση 1/1-31/12/2023 και την χρήση 1/1-31/12/2022 έγιναν οι ακόλουθες συναλλαγές μεταξύ μητρικής και θυγατρικών του Ομίλου:

|  | Ο Όμιλος           |                    | Η Εταιρεία         |                    |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|  | 1/1-<br>31/12/2023 | 1/1-<br>31/12/2022 | 1/1-<br>31/12/2023 | 1/1-<br>31/12/2022 |
| Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων         | (2)                | 0                  | (2)                | 0                  |
| Λοιπά έσοδα                                      | (25)               | 7                  | (25)               | 7                  |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα | 25                 | (7)                | 0                  | 0                  |
| Λοιπά λειτουργικά έξοδα                          | 2                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| Πιστωτικοί τόκοι                                 | (2,053)            | (566)              | (2,053)            | (566)              |
| Χρεωστικοί τόκοι                                 | 2,053              | 566                | 0                  | 0                  |

### 36. Μεταγενέστερα Γεγονότα

Δεν υπάρχουν γεγονότα μεταγενέστερα της 31/12/2023 που να επηρεάζουν σημαντικά την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα του Ομίλου εκτός του κάτωθι:

- Την 30/1/2024, η Εταιρεία, ανακοίνωσε την ανάπτυξη νέου Διεθνούς Κέντρου Διανομής στην περιοχή Ασπροπύργου Αττικής που θα εξυπηρετεί τη διανομή προϊόντων IKEA σε χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Μεσογείου. Μέσω της νέας επένδυσης η TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ συνεχίζει την υλοποίηση του επενδυτικού της πλάνου ενισχύοντας τη στρατηγική της στον πυλώνα Κέντρων Διανομής νέας γενιάς που εξυπηρετούν ομίλους Λιανικής ενώ η σημαντικού μεγέθους ανάπτυξη αποτελεί ιδιαίτερης σημασίας προσθήκη στο χαρτοφυλάκιό της, μετά τη λειτουργία των δύο επιτυχημένων Κέντρων σε Σχηματάρι και Οινόφυτα Βοιωτίας. Το Κέντρο Διανομής 50.000τμ που θα αποτελεί ιδιοκτησία της Εταιρείας θα σχεδιαστεί και αναπτυχθεί σε συνεργασία με την Ten Brinke Hellas, ενώ τη λειτουργική διαχείριση θα έχει η Trade Logistics, εταιρεία του Ομίλου FOURLIS. Η συνολική επένδυση ανέρχεται σε 70 εκ. ευρώ (κτηριακές εγκαταστάσεις και μηχανολογικός εξοπλισμός) και σχεδιάζεται να ενταχθεί στο Ταμείο Ανάκαμψης και στις προβλέψεις Επιχειρηματικού Πάρκου (MMM) του Υπουργείου Ανάπτυξης. Πρόκειται για ένα Κέντρο Διανομής νέας γενιάς με έμφαση στη βιωσιμότητα καθώς το σύνολο της ενέργειας (100%) για τη λειτουργία του θα είναι Πράσινη (ΑΠΕ) με μηδενικό αποτύπωμα CO<sub>2</sub>. Σύμφωνα με το επενδυτικό πλάνο, η κατασκευή του έργου θα ξεκινήσει το 2ο τρίμηνο του 2024 και αναμένεται να ολοκληρωθεί κατά το 3ο τρίμηνο του 2025. Το μέγεθος της κατασκευής του κτιρίου στην αρχική του φάση θα ανέρχεται σε 50.000 τ.μ. και θα διαθέτει 55.000 σύγχρονες θέσεις παλετών. Το Κέντρο θα ξεκινήσει να λειτουργεί άμεσα με την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών. Με την υλοποίηση του έργου θα δημιουργηθούν

100 νέες θέσεις εργασίας μόνιμης απασχόλησης, από τις οποίες οι 18 αφορούν υψηλής εξειδίκευσης προσωπικό που θα στελεχώσει τα τμήματα μηχανογράφησης (IT), Logistics και τεχνητής νοημοσύνης (AI). Το Κέντρο θα εξυπηρετεί αρχικά τον ανεφοδιασμό των καταστημάτων ΙΚΕΑ σε Βουλγαρία, Ελλάδα, Ιορδανία, Ισραήλ και Κύπρο, με στόχο να προστεθούν και επιπλέον χώρες μελλοντικά.

## **Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου**

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής το «Χ.Α.»), την απόφαση υπ' αριθ. 25/17.07.2008 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:

Στην από 08/09/2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (εφεξής η «Εταιρεία») και στην από 20/10/2023 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας αποφασίστηκαν, μεταξύ άλλων:

α) η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό ευρώ 46,572,772.80 με δυνατότητα μερικής κάλυψης, σύμφωνα με το άρθρο 28 του Ν. 4548/2018, με καταβολή μετρητών και με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας, με την έκδοση έως 29,107,983 νέων, κοινών, ονομαστικών, μετά δικαιώματος ψήφου μετοχών της Εταιρείας, με ονομαστική αξία ευρώ 1.60 η καθεμία (εφεξής «Νέες Μετοχές») οι οποίες θα διατεθούν μέσω Δημόσιας Προσφοράς (έως 28,169,015 Νέες Μετοχές) και μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης (938,968 Νέες Μετοχές) στον υφιστάμενο μέτοχο «ΑΥΤΟHELLAS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» στην ίδια τιμή διάθεσης. Τυχόν διαφορά από την έκδοση των Νέων Μετοχών υπέρ το άρτιο, θα πιστωθεί στον ειδικό λογαριασμό «αποθεματικό από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο»,

β) η δωρεάν διάθεση 905,156 δωρεάν μετοχών (εφεξής «Δωρεάν Μετοχές») μέσω κεφαλαιοποίησης διανεμητών αποθεματικών, ποσού (ευρώ 1,448,249.60) σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 114 του Ν. 4548/2018 και το Πρόγραμμα Διάθεσης Δωρεάν Μετοχών της Εταιρείας, υπό την αίρεση της Εισαγωγής,

γ) την εισαγωγή του συνόλου των μετοχών, (εφεξής οι «Μετοχές») της Εταιρείας (υφιστάμενων, Νέων Μετοχών και Δωρεάν Μετοχών) προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3371/2005, όπως ισχύει και την κείμενη νομοθεσία.

Με την απόφαση 999/24.10.2023 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ενεκρίθη το περιεχόμενο του Ενημερωτικού δελτίου της Εταιρείας για τη δημόσια προσφορά νέων κοινών, ονομαστικών, με δικαίωμα ψήφου μετοχών με καταβολή μετρητών και κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων και την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας.

Δυνάμει της από 03/11/2023 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας η τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών καθορίστηκε σε ευρώ 1.92 ανά μετοχή για το σύνολο της Δημόσιας Προσφοράς (Ειδικοί και Ιδιώτες Επενδυτές), καθώς και για την Ιδιωτική Τοποθέτηση.

Την 03/11/2023 ολοκληρώθηκε επιτυχώς η Δημόσια Προσφορά και η διάθεση μέσω αυτής 28,169,015 Νέων Μετοχών της Εταιρείας. Επιπρόσθετα, 938.968 Νέες Μετοχές διατέθηκαν μέσω της Ιδιωτικής Τοποθέτησης στον υφιστάμενο μέτοχο «ΑΥΤΟHELLAS ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», βάσει της από 20/10/2023 επιστολής δήλωσης συμμετοχής του προς το Δ.Σ. της Εταιρείας. Τέλος, σημειώνεται ότι ολοκληρώθηκε και η έκδοση των 905,156 δωρεάν μετοχών στο πλαίσιο της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με κεφαλαιοποίηση διανεμητών αποθεματικών, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο από 24/10/2023 Ενημερωτικό Δελτίο της Εταιρείας.

Τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια της Αύξησης, πριν από την αφαίρεση των δαπανών έκδοσης, ανέρχονται σε ευρώ 55,887,327.36, εκ των οποίων ποσό ευρώ 54,084,508.80 συγκεντρώθηκε από τη Δημόσια Προσφορά (ήτοι ευρώ 1,92\*28,169,015 Νέες Μετοχές) και ποσό ευρώ 1,802,818.56 συγκεντρώθηκε από την Ιδιωτική Τοποθέτηση (ήτοι ευρώ 1,92\*938,968 Νέες Μετοχές). Μετά την αφαίρεση των οριστικοποιημένων δαπανών έκδοσης ύψους ευρώ 4,887,327.36 (έναντι ευρώ 4,817,930.73 εκτιμώμενων δαπανών έκδοσης σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο), τα συνολικά καθαρά αντληθέντα κεφάλαια της Αύξησης διαμορφώνονται σε ευρώ 51,000,00.00.

Η πιστοποίηση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έγινε την 09/11/2023.

Η Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χρηματιστηρίου Αθηνών κατά τη συνεδρίασή της στις 09/11/2023 ενέκρινε την εισαγωγή του συνόλου των 120,528,711 κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας ευρώ 1.60 η κάθε μία, προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Η διαπραγμάτευση των μετοχών στο Χ.Α. ξεκίνησε την 10/11/2023.

Μετά την οριστικοποίηση των δαπανών έκδοσης, τα ως άνω καθαρά αντληθέντα κεφάλαια διατίθενται ως κάτωθι:

Πίνακας Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων (σε χιλιάδες ευρώ)

| Σκοπός Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων (ενότητα "4.1.4 Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Εσόδων" του Ενημερωτικού Δελτίου  | Κατανομή Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων | Διατεθέντα Κεφάλαια κατά την περίοδο 10.11.2023 - 31.12.2023 | Αδιάθετα Κεφάλαια κατά την 31.12.2023 |
|---|---|--|---------------------------------------|
| Αποπληρωμή μέρους του τιμήματος προς την REDS AE, που αφορά στη σύμβαση πώλησης και αγοράς του 100% των μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε., ιδιοκτήτριας και διαχειρίστριας του εμπορικού πάρκου Smart Park, | 51.000.000                              | 51.000.000   | 0                                     |
| <b>Σύνολο</b>   | <b>51.000.000</b>                       | <b>51.000.000</b>  | <b>0</b>                              |

Μετά την αφαίρεση των οριστικοποιημένων δαπανών έκδοσης ύψους ευρώ 4,887,327.26, τα συνολικά καθαρά αντληθέντα κεφάλαια της Αύξησης διαμορφώνονται σε ευρώ 51,000,000.00 και διατέθηκαν από την Εταιρεία σύμφωνα με την ενότητα 4.1.4 του από 24/10/2023 Ενημερωτικού Δελτίου αποκλειστικά για την αποπληρωμή μέρους του τιμήματος προς την REDS AE, που αφορά στη σύμβαση πώλησης και αγοράς του 100% των μετοχών της ΓΥΑΛΟΥ Μ.Α.Ε., ιδιοκτήτριας και διαχειρίστριας του εμπορικού πάρκου Smart Park, όπως το τίμημα τελικώς προσδιορίσθηκε κατά τους ειδικότερους όρους της ανωτέρω σύμβασης.

Σημειώνεται ότι στις 31/12/2023, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων της Αύξησης.

Μαρούσι, 11 Μαρτίου 2024

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Βασίλειος Φουρλής

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.

Γεώργιος Αλεβίζος

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Δημήτριος Παπούλης

## **Έκθεση Ευρημάτων από τη Διενέργεια Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων»**

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»

### **Σκοπός της παρούσας έκθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών και περιορισμός στη χρήση και στη διανομή της**

Ο σκοπός της έκθεσής μας είναι αποκλειστικά να βοηθήσει την Διοίκηση της Εταιρείας στην εκπλήρωση των υποχρεώσεων της που απορρέουν τις διατάξεις της παραγράφου 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής «Χ.Α.») κατ' εφαρμογή της Απόφασης 25/17.07.2008 της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χ.Α. όπως αυτή τροποποιήθηκε την 06.12.2017 και ισχύει, καθώς επίσης και την υπ' αριθμόν 8/754/14.04.2016 απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (εφεξής το «Κανονιστικό Πλαίσιο»), αναφορικά με την κατάρτιση της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων (το «Υποκείμενο Θέμα» και εφεξής η «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων») όπως αυτά προέκυψαν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών μέσω διάθεσης με δημόσια προφορά και την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., (το "Υποκείμενο Θέμα") για την χρήση που έληξε στις 31/12/2023, και ενδέχεται να μην είναι κατάλληλες για άλλο σκοπό.

Ως εκ τούτου η Έκθεση αυτή δεν είναι κατάλληλη για άλλο σκοπό και προορίζεται αποκλειστικά για τη Διοίκηση της Εταιρείας, η οποία είναι και ο μοναδικός σκοπούμενος χρήστης της παρούσας έκθεσης και συνεπώς αυτή δεν πρέπει να χρησιμοποιείται ή να διανέμεται σε κανένα άλλο μέρος.

Η παρούσα έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών (η «Έκθεση») προορίζεται αποκλειστικά για την ενημέρωση και τη χρήση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας, που απορρέουν από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 8/754/14.04.2016 και την Απόφαση 25/17.07.2008 του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως τροποποιήθηκε στις 06.12.2017 και δεν προορίζεται και δεν πρέπει να χρησιμοποιείται από κανέναν άλλο. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλο σκοπό, αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στην χρηματοοικονομική πληροφόρηση που θα συντάξει η Εταιρεία για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 για την οποία θα εκδώσουμε ξεχωριστή Έκθεση Ελέγχου. Στο μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, δεν αναλαμβάνουμε ευθύνη έναντι οποιουδήποτε άλλου εκτός από την Εταιρεία για την παρούσα έκθεση ή τα συμπεράσματα που έχουμε διαμορφώσει.

### **Ευθύνες της Διοίκησης**

Το Αναθέτον Μέρος έχει αναγνωρίσει ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για το σκοπό της ανάθεσης. Το Αναθέτον Μέρος είναι υπεύθυνο για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου εκτελούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες.

## Ευθύνες του ελεγκτή

Διενεργήσαμε τις προσυμφωνημένες διαδικασίες σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο), *Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών*. Μια ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών περιλαμβάνει τη διενέργεια των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με την Διοίκηση της Εταιρείας και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που διενεργήθηκαν. Δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διασφάλιση σχετικά με την καταλληλότητα των διαδικασιών αυτών.

Η παρούσα ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε πραγματοποιήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδέχεται να είχαν υποπέσει στην αντίληψη μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.

## Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας

Έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) και με τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017, καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.

Η ελεγκτική μας εταιρεία εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο για τη Διαχείριση Ποιότητας (ISQM) 1 «Διαχείριση Ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επισκοπήσεις οικονομικών καταστάσεων ή λοιπές αναθέσεις διασφάλισης ή συναφών υπηρεσιών» και κατά συνέπεια διατηρεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας που περιλαμβάνει τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τη συμμόρφωση με απαιτήσεις δεοντολογίας, επαγγελματικά πρότυπα και ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

## Διαδικασίες και ευρήματα

Πραγματοποιήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, οι οποίες συμφωνήθηκαν με την Διοίκηση της Εταιρείας, επί του Υποκείμενου Θέματος.

|          | <b>Διαδικασίες</b>  | <b>Ευρήματα</b>  |
|----------|---|--|
| <b>1</b> | Σύγκριση για σκοπούς πληρότητας, των πληροφοριών που περιέχονται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, σύμφωνα με όσα ορίζονται από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 8/754/14.04.2016 και την Απόφαση 25/17.07.2008 του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως τροποποιήθηκε στις 06.12.2017 («Αποφάσεις»). | Συγκρίναμε, για σκοπούς πληρότητας, τις πληροφορίες που περιέχονται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, με όσα ορίζονται από την Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 8/754/14.04.2016 και την Απόφαση 25/17.07.2008 του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως τροποποιήθηκε στις 06.12.2017 («Αποφάσεις»), χωρίς να σημειωθούν εξαιρέσεις. |
| <b>2</b> | Σύγκριση της συνέπειας του περιεχομένου της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 24 <sup>η</sup> Οκτωβρίου 2023, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμοδίων οργάνων της Εταιρείας.                       | Συγκρίναμε τη συνέπεια του περιεχομένου της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 24 <sup>η</sup> Οκτωβρίου 2023, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμοδίων οργάνων της Εταιρείας, χωρίς να σημειωθούν εξαιρέσεις.                  |
|          |   |  |

|   |  |   |
|---|--|---|
| 3 | <p>Συμφωνία του ποσού της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου που αναφέρεται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε από τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμοδίων οργάνων της Εταιρείας, και (β) το ποσό που έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 15001488574 που τηρεί η Εταιρεία στην Εθνική Τράπεζα.</p> | <p>Συμφωνήσαμε το ποσό της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου που αναφέρεται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε από τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμοδίων οργάνων της Εταιρείας, και (β) το ποσό που έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 15001488574 που τηρεί η Εταιρεία στην Εθνική Τράπεζα, χωρίς να σημειωθούν εξαιρέσεις.</p> |
| 4 | <p>Συμφωνία της διάθεσης των αντληθέντων ποσών όπως αναφέρονται στην στήλη «Διατεθέντα Κεφάλαια κατά την περίοδο 10.11.2023 – 31.12.2023» της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με τα αντίστοιχα ποσά που έχουν αναγνωρισθεί στα αρχεία και στοιχεία της Εταιρείας, κατά τη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται.</p>   | <p>Συμφωνήσαμε την διάθεση των αντληθέντων ποσών όπως αναφέρονται στην στήλη «Διατεθέντα Κεφάλαια κατά την περίοδο 10.11.2023 – 31.12.2023» της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με τα αντίστοιχα ποσά που έχουν αναγνωρισθεί στα αρχεία και στοιχεία της Εταιρείας, κατά τη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται, χωρίς να σημειωθούν εξαιρέσεις.</p>  |

Αθήνα, 12 Μαρτίου 2024

Ανδρέας Χατζηδαμιανού  
ΑΜ ΣΟΕΛ: 61391

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)  
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.  
Χειμάρρας 8B  
15125 Μαρούσι  
Ελλάδα

Α.Μ. ΣΟΕΛ 107

Επωνυμία: ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.

Διακριτικός Τίτλος: ERNST & YOUNG

Νομική Μορφή: Ανώνυμη Εταιρία

Έδρα: Χειμάρρας 8B, Μαρούσι, 15125

Αριθμός ΓΕΜΗ: 000710901000

### **Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης της Οικονομικής Έκθεσης**

Οι Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις (Ενοποιημένες και Εταιρικές), η Έκθεση Ελέγχου του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή και η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 1/1- 31/12/2023 έχουν αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας: <https://www.trade-estates.com>. Στην ίδια ηλεκτρονική διεύθυνση αναρτώνται οι Οικονομικές Καταστάσεις, οι Εκθέσεις Ελέγχου του Νόμιμου Ελεγκτή και οι Εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου των εταιρειών οι οποίες ενοποιούνται και δεν είναι εισηγμένες και οι οποίες αντιπροσωπεύουν αθροιστικά ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του ενοποιημένου κύκλου εργασιών ή ενεργητικού ή αποτελεσμάτων μετά την αφαίρεση της αναλογίας των μετοχών της μειοψηφίας.