

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της

«ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α. Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ & ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ»

Προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων

Κύριοι Μέτοχοι,

Από μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας μας, σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Ενοποιημένες και Εταιρικές οικονομικές καταστάσεις, της οικονομικής χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2022.

Οι Ενοποιημένες και Εταιρικές οικονομικές καταστάσεις, όπως και εκείνες της προηγούμενης χρήσης έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΕΝΟΤΗΤΑ 1

Γενική ανασκόπηση και Δομή ομίλου και εταιρείας

Η εταιρεία ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. δραστηριοποιείται κυρίως στον χώρο της ανάπτυξης και αξιοποίησης ακινήτων. Κατά την τελευταία δεκαετία έχει αναπτύξει κτίρια καταστημάτων και γραφείων, εμπορικά κέντρα, χώρους ψυχαγωγίας και αποθηκευτικούς χώρους.

Η διοικητική ομάδα συνεργάζεται με καταξιωμένες μελετητικές και τεχνικές εταιρείες, αναπτύσσοντας οικονομικά και ποιοτικά έργα, έγκαιρα, δίνοντας συγχρόνως σημασία στον άνθρωπο και το περιβάλλον.

Η ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. συμμετέχει με ποσοστό 70,49% στη θυγατρική της εταιρεία Multipart Α.Ε.. Η Multipart Α.Ε. είναι μια από τις κορυφαίες εταιρείες εισαγωγής, εμπορίας και διανομής ανταλλακτικών οχημάτων στην Ελληνική αγορά. Έχει στη διάθεσή της αποθηκευτικές εγκαταστάσεις και υποκαταστήματα σε όλη την Ελλάδα. Δραστηριοποιείται στους κάτωθι τομείς ανταλλακτικών :

- Μηχανικά ανταλλακτικά After Market αποκλειστικά από κατασκευαστές Α' εξοπλισμού που τροφοδοτούν την αυτοκινητοβιομηχανία.
- Ανταλλακτικά Φανοποιείας για όλα τα αυτοκίνητα.

Επίσης συμμετέχει με ποσοστό 2,59% στην εταιρεία ΑΓΚΡΙΠΙΑΝ Α.Ε.Β.Ε.

Στα πλαίσια της Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης η ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. διατηρεί πρόγραμμα ενεργειών κοινωνικής συνεισφοράς. Στο πλαίσιο αυτό είναι ενεργός υποστηρικτής φιλανθρωπικών ιδρυμάτων και σωματείων, όπως τα Παιδικά Χωριά SOS, ενώ έχει παραχωρηθεί επίσης οίκημα ιδιοκτησίας της Εταιρείας στην Προσκοπική Κίνηση Λέσβου και λειτουργεί ως Προσκοπικό Εκπαιδευτικό και Περιβαλλοντικό Κέντρο.

ΕΝΟΤΗΤΑ 2

Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση

Οι ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2022 παρουσιάζουν την χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας.

Υπενθυμίζεται ότι με την υπ'αρ. 33/2021 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (Τμήμα Εκουσίας Δικαιοδοσίας), επικυρώθηκε η συμφωνία εξυγίανσης που συνήφθη μεταξύ της Εταιρείας και της εκ του νόμου προβλεπόμενης πλειοψηφίας των πιστωτών της.

Κατά της αποφάσεως αυτής η ανώνυμη εταιρεία "INTRUM HELLAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ", άσκησε Τριτανακοπή ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, ενεργούσα με την ιδιότητά της ως μη δικαιούχος και μη υπόχρεος διάδοχος, διαχειρίστρια και πληρεξούσια των απαιτήσεων των οποίων δικαιούχος τυγχάνει η αλλοδαπή εταιρεία με την επωνυμία "PIRAEUS SNF DESIGNATED ACTIVITY COMPANY" με έδρα στο Δουβλίνο Ιρλανδίας, η οποία είναι ειδική διάδοχος της ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία "ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕ" σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3156/2003.

Τελικώς, η Εταιρεία ήρθε σε συνεννόηση με την διάδικο INTRUM HELLAS προκειμένου να βρεθεί κοινά αποδεκτή λύση. Κατόπιν συζητήσεων η διάδικος παραιτήθηκε από την αίτηση τριτανακοπής, η επίδοση της οποίας πραγματοποιήθηκε στις 13 Ιανουαρίου 2021.

Συνεπεία των ανωτέρω η Εταιρεία κατά την προηγούμενη χρήση, προέβη στην διαγραφή σημαντικού μέρους των δανειακών υποχρεώσεων της, των υποχρεώσεων της σε προμηθευτές και πιστωτές, καθώς και των εξ εγγυήσεως υποχρεώσεων της, όπως ακριβώς επροβλέπετο στην επικυρωμένη πλέον συμφωνία εξυγίανσης, και εμφάνισε στις Οικονομικές Καταστάσεις της, τις υπολειπόμενες ρυθμισμένες δανειακές και εξ εγγυήσεως υποχρεώσεις της σε Μακροπρόθεσμες και Βραχυπρόθεσμες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη συμφωνία εξυγίανσης.

Η συμβασιοποίηση του υπολοίπου των οφειλών της Εταιρείας με τις πιστώτριες τράπεζες στα νέα, μειωμένα βάσει της Συμφωνίας, επίπεδα, στα οποία θα μπορούν να εξυπηρετηθούν χωρίς προβλήματα, είναι σε εξέλιξη, έχει όμως καθυστερήσει, όχι με ευθύνη της εταιρείας. Αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2023.

Υπενθυμίζεται τέλος ότι η Εταιρεία προχώρησε κατά την προηγούμενη χρήση, στην προβλεπόμενη από τη Συμφωνία Εξυγίανσης, κατά 2 εκ. ευρώ αύξηση της συμμετοχής της στην συγγενή εταιρεία Multipart A.E., με αποτέλεσμα αυτή να καταστεί πλέον θυγατρική της εταιρεία με ποσοστό 70,49%.

Αναφορικά με τη θυγατρική Multipart A.E. σημειώνεται ότι μετά από 2 έτη πανδημικής κρίσης, το 2022 σηματοδεύτηκε από την Ρωσική εισβολή στην Ουκρανία, τις έντονες πληθωριστικές πιέσεις που ακολούθησαν καθώς και τις διαδοχικές αυξήσεις των βασικών επιτοκίων.

Μέσα σε αυτό το οικονομικό κλίμα τα βασικά οικονομικά μεγέθη της θυγατρικής μας έχουν επηρεαστεί σε ένα βαθμό αρνητικά.

Την περίοδο 01.01.2022 - 31.12.2022 ο Όμιλος είχε κερδοφόρο αποτέλεσμα ύψους 5,1 εκατ. προ φόρων και 4,0 εκατ. μετά από φόρους και η Εταιρεία 5,4 εκατ. προ φόρων και 4,4 εκατ. μετά από φόρους αντίστοιχα.

Ο βασικός κλάδος όπου δραστηριοποιείται η Εταιρεία, τα ακίνητα, ήταν από αυτούς που δέχθηκαν κάμψη εργασιών από την γενικευμένη οικονομική επιβράδυνση.

Μετά την παρέλευση συνεχόμενων ετών ύφεσης, τόσο η σταθεροποίηση/αύξηση των μισθωμάτων όσο και η αυξημένη ζήτηση οδήγησαν σε αναστροφή του αρνητικού κλίματος στις αποτιμήσεις επαγγελματικών ακινήτων. Έτσι το 2022 ήταν μία πολύ καλή χρονιά, τόσο για την ελληνική οικονομία, όσο και για τον κλάδο των ακινήτων ειδικότερα.

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου από την εκμετάλλευση ακινήτων αυξήθηκε κατά 25,53% και της Εταιρείας κατά 28,55% αντίστοιχα.

Ο συντελεστής μικτού περιθωρίου του Ομίλου από την εκμετάλλευση ακινήτων αυξήθηκε κατά 24,30% σε σχέση με το 2021 και της Εταιρείας κατά 26,99% αντίστοιχα.

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου από Πωλήσεις εμπορευμάτων & υπηρεσιών προέρχεται από τη θυγατρική εταιρεία εταιρεία Multipart A.E., και είναι αυξημένος σε σχέση με πέρσι κατά 7% ενώ το αντίστοιχο μικτό περιθώριο κέρδους αυξημένο κατά 0,9%.

Τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας σαν ποσοστό επί του κύκλου εργασιών διαμορφώθηκαν σε ποσοστό 7% έναντι 10% την προηγούμενη χρήση, και του Ομίλου παρέμειναν σταθερά σε ποσοστό 19% κυρίως λόγω των ανατιμήσεων στην ενέργεια και το μεταφορικό κόστος που επηρέασε τη λειτουργία της θυγατρικής μας.

Τα αποτελέσματα προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων διαμορφώθηκαν για τον Όμιλο στο ποσό των κερδών 7,0 εκ. € και για την Εταιρεία στο ποσό των κερδών 6,1 εκ. € για το 2022 έναντι κερδών 8,3 εκ. € και 7,6 εκ. € αντίστοιχα για το 2021.

Για την κατανόηση της απόδοσης και των αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας θα πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι στα παραπάνω ποσά περιλαμβάνονται και έσοδα από Διαγραφή υπολοίπων προμηθευτών βάσει αρ.106β, που ανέρχονται σε 0,7 εκ. € για το 2022 και σε 3,3 εκ. € για την προηγούμενη χρήση αντίστοιχα.

Αν τα παραπάνω ποσά δεν ληφθούν υπόψη για τον υπολογισμό των αποτελεσμάτων προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων, τότε αυτά θα ήταν σημαντικά βελτιωμένα σε σχέση με το 2021. (Για τον Όμιλο το 2022 θα ανέρχοντο σε 6,3 εκ. € έναντι 5,0 εκ. € για την προηγούμενη χρήση, ήτοι αυξημένα κατά 26%.)

ΕΝΟΤΗΤΑ 3

Χρηματοοικονομικοί δείκτες

Για την πληρέστερη κατανόηση των πεπραγμένων της χρήσης 2022, παραθέτουμε κατωτέρω ορισμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες για την κλειόμενη και την προηγούμενη χρήση όπου αποτυπώνεται σε γενικές γραμμές η εξέλιξη της χρηματοοικονομικής επίδοσης και θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
Δείκτες Αποδοτικότητας				
Καθαρά κέρδη προ φόρων / Πωλήσεις	24,14%	1.001,74%	237,13%	11.072,00%
Καθαρά κέρδη μετά φόρων / Πωλήσεις	19,01%	970,50%	193,56%	10.734,75%
Περιθώριο Μικτού Κέρδους	26,60%	26,67%	86,48%	87,54%
Αριθμοδείκτες οικονομικής				
Κυκλοφορούν ενεργητικό /Σύνολο ενεργητικού	25,93%	25,81%	10,54%	8,54%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό /Σύνολο ενεργητικού	74,07%	74,19%	89,46%	91,46%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	1,26%	-5,15%	1,46%	-9,47%
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	64,79%	62,00%	32,68%	16,32%

ΕΝΟΤΗΤΑ 4

Λοιπές πληροφορίες που απαιτούνται

Η μητρική εταιρεία εδρεύει στις εγκαταστάσεις της συγγενούς εταιρείας Π.Ι.ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ ΑΕΒΕ επί της οδού Ορφέως 113, από τον Νοέμβριο του 2020, όπου και προέβη σε μίσθωση τμήματος του εν λόγω ακινήτου. Η θυγατρική της έχει την έδρα της στην Ελευσίνα σε ιδιόκτητο ακίνητο επί του 23^{ου} χλμ. Ν.Ε.Ο.Α.Κ. και διαθέτει επιπλέον 4 υποκαταστήματα σε Θεσσαλονίκη (Μοναστηρίου 167 – ιδιόκτητο ακίνητο), Ιωάννινα (6^ο χλμ. Ιωαννίνων Αθηνών – ιδιόκτητο ακίνητο), Ηράκλειο Κρήτης (Ι. Κακριδίη 4 – μισθωμένο ακίνητο) και Αθήνα (Π. Ράλλη 10 – μισθωμένο ακίνητο).

Στο τέλος της τρέχουσας χρήσης δεν υπήρχαν μετοχές της Εταιρείας που να κατέχονται από την ίδια.

- Δεν υπάρχουν δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.
- Ο Όμιλος δεν κάνει χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων (άρθρο 43α παρ. 3ε), επίσης δεν κατέχει εισηγμένους τίτλους και συνάλλαγμα, πλην 83.333 μετοχών της Τράπεζας Πειραιώς οι οποίες περιήλθαν στη μητρική Εταιρεία από δεσμευμένη μας κατάθεση που χρησιμοποίησε η Τράπεζα για την ανακεφαλαιοποίησή της το 2015.

ΕΝΟΤΗΤΑ 5

Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κίνδυνο αγοράς (μεταβολές τιμών, επιτόκια), κίνδυνο ρευστότητας και πιστωτικό κίνδυνο. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στην χρηματοοικονομική απόδοσή του.

Οι διαδικασίες για τη διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνονται από τις οικονομικές υπηρεσίες σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Κίνδυνος αγοράς

Τιμές επενδυτικών ακινήτων

Τιμές επενδυτικών ακινήτων

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η αξιοπιστία και η φερεγγυότητα του μισθωτή, η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις.

Οι παράγοντες αυτοί μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Επιπλέον οι διακυμάνσεις στο γενικότερο οικονομικό κλίμα ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά την αγορά ακινήτων και κατ' επέκταση τη τιμή (εύλογη αξία) των ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας επιβαρύνοντας αρνητικά τις επιδόσεις τους και τη χρηματοοικονομική τους θέση.

Σύμφωνα με την ανάλυση ευαισθησίας των αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας εξ' αιτίας μεταβολών στις τιμές αγοράς των ακινήτων, προκύπτει ότι μια αύξηση-μείωση 1% στις εύλογες αξίες των ακινήτων θα οφελούσε-επιβάρυνε το αποτέλεσμα προ φόρων του Ομίλου κατά € 363 χιλ για το έτος 2022 και κατά € 292 χιλ για το 2021, και της Εταιρείας κατά € 325 χιλ για το έτος 2022 και κατά € 258 χιλ για το 2021. Ο Όμιλος και η Εταιρεία επικεντρώνουν την επενδυτική τους δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα.

Επίσης, σύμφωνα με την πολιτική του Ομίλου και της Εταιρείας τα επενδυτικά ακίνητα που βρίσκονται στην κατοχή τους, αποτιμώνται κάθε έτος από ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές.

Προμηθευτές – Αποθέματα

Η θυγατρική εταιρία MULTIPART A.E. συνεργάζεται με σημαντικούς οίκους του εσωτερικού και εξωτερικού, προωθώντας τα προϊόντα τους στην εγχώρια αγορά. Με τον τρόπο αυτό η εταιρία έχει επιτύχει υψηλή ανταγωνιστικότητα για τα είδη που εμπορεύεται, εμπλουτίζοντας την ποικιλία και την ποιότητα των προϊόντων της. Η εταιρία για την άμεση ικανοποίηση των πελατών της και την αντιμετώπιση του μεγάλου και διαρκώς εντεινόμενου ανταγωνισμού, είναι υποχρεωμένη να διατηρεί αυξημένη γκάμα εμπορευμάτων και σε ποσότητες ικανές να ανταποκριθεί σε κάθε ζήτηση. Η διατήρηση υψηλών αποθεμάτων έχει ευεργετικά αποτελέσματα στην περίπτωση αυξητικής τάσης των τιμών ενώ εγκυμονεί κινδύνους σε ενδεχόμενη πτώση.

Η διοίκηση στοχεύει σε συνάρτηση πάντα με την διατήρηση ικανών αποθεμάτων για την ικανοποίηση της ζήτησης, στην σταδιακή μείωση των αποθεμάτων προκειμένου να περιορίσει το μέγεθος του παραπάνω κινδύνου.

Η εταιρία δεν έχει κάποια αξιολογή εξάρτηση από συγκεκριμένους προμηθευτές, δεδομένου ότι κανένας προμηθευτής δεν την προμηθεύει με εμπορεύματα σε ποσοστό μεγαλύτερο του 13% των συνολικών της αγορών.

Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων

Η έκθεση της εταιρίας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τραπεζικά δάνεια. Η εταιρία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμιακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στη παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού της εταιρίας, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στη πραγματικότητα μεταβολή μιας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μια μεταβλητές.

Μια αύξηση-μείωση 1% στο επιτόκιο δανεισμού θα οφελούσε-επιβάρυνε το αποτέλεσμα προ φόρων του Ομίλου κατά € 312 χιλ για το έτος 2022 και κατά € 384 χιλ για το 2021, και της Εταιρείας κατά € 162 χιλ για το έτος 2022 και κατά € 228 χιλ για το 2021.

Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος, είναι ο κίνδυνος χρηματοοικονομικής ζημίας σε περίπτωση που κάποιος πελάτης ή συναλλασσόμενος με χρηματοοικονομικό μέσο δεν εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις και προέρχεται κυρίως από απαιτήσεις από πελάτες και σε σημαντικά μικρότερο βαθμό από καταθέσεις και υπεραναλήψεις σε πιστωτικά ιδρύματα.

Η ραγδαία κλιμάκωση της οικονομικής κρίσης στην εγχώρια αγορά σε συνδυασμό με την μειωμένη ρευστότητα και την επιδεινούμενη πιστοληπτική ικανότητα των επιχειρήσεων, εγκυμονεί κινδύνους για τυχόν επισφάλειες και τη δημιουργία αρνητικών ταμιακών ροών για τον Όμιλο.

Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων του πιστωτικού κινδύνου, η διοίκηση εφαρμόζει μια σειρά μέτρων, όπως ο αποκλεισμός πελατών με εμφανή δείγματα επισφάλειας, η συνεχής παρακολούθηση και αξιολόγηση της χρηματοοικονομικής κατάστασης των πελατών της, η αυστηρή διατήρηση του συμφωνημένου χρόνου πίστωσης και η αυστηρή εξέταση της αξιοπιστίας και φερεγγυότητας των μισθωτών.

Μετά την υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9 την 1.1.2018, ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη μέθοδο του ΔΠΧΠ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, και καταχωρεί πρόβλεψη απομείωσης υπολογιζόμενη βάσει της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας για όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων.

Η Διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει σε περιοδική επανεκτίμηση της επάρκειας της πρόβλεψης απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Δ.Π.Χ.Α. 9. Για το σκοπό αυτό χρησιμοποιείται πίνακας με τον οποίο υπολογίζονται οι σχετικές προβλέψεις με τρόπο που αντανάκλα την εμπειρία από παρελθόντα γεγονότα, τις ημέρες καθυστέρησης πληρωμών για ομάδες πελατών με παρόμοια χαρακτηριστικά, τυχόν υφιστάμενες εξασφαλίσεις, λογικές και βάσιμες πληροφορίες που είναι διαθέσιμες την ημερομηνία του ισολογισμού για γεγονότα του παρελθόντος, τις τρέχουσες συνθήκες, τις προβλέψεις για τις μελλοντικές οικονομικές συνθήκες και συγκεκριμένες πληροφορίες για συγκεκριμένες απαιτήσεις.

Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων συμπίπτουν με τις λογιστικές αξίες, ομοίως η μέγιστη έκθεση στο πιστωτικό κίνδυνο ταυτίζεται με τις λογιστικές αξίες των απαιτήσεων.

Ο μέγιστος πιστωτικός κίνδυνος στον οποίο είναι εκτεθειμένοι ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 31.12.2022 αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος	Εταιρεία
Πελάτες	5.580.029,65	118.818,25
Καταθέσεις στις τράπεζες & ταμειακά ισοδύναμα	<u>959.859,23</u>	<u>582.130,05</u>
Σύνολο	<u>6.539.888,88</u>	<u>700.948,30</u>

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η δραστηριότητα της μητρικής επιχείρησης, λόγω της φύσεως της δεν επιβαρύνει το περιβάλλον. Η θυγατρική με ιδιαίτερη ευαισθησία για τη προστασία του περιβάλλοντος είναι από τις πρώτες εταιρίες στο κλάδο της που έχει ενταχθεί είτε ως μέτοχος είτε ως ενεργό μέλος σε συλλογικά συστήματα εναλλακτικής διαχείρισης αποβλήτων και συσκευασιών με σκοπό τη πρόληψη δημιουργίας αποβλήτων και την επαναχρησιμοποίηση και ανακύκλωση αυτών και την ουσιαστική αξιοποίηση των αποβλήτων συσκευασίας.

Συγκεκριμένα η εταιρία συμμετέχει :

- στο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης συσσωρευτών
- στο σύστημα συλλογικής εναλλακτικής διαχείρισης συσκευασιών
- στο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης αποβλήτων λιπαντικών ελαίων
- στο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης των αποβλήτων συσκευασιών λιπαντικών.

Η Διοίκηση θεωρεί ότι δεν συντρέχει καμία υποχρέωση του Ομίλου για συμμόρφωση του με περιβαλλοντικές ρυθμίσεις, που να έχει επίπτωση στο χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα του.

Εργασιακά ζητήματα

Ο Όμιλος σέβεται τις Διεθνείς Αρχές Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων που συμπεριλαμβάνονται στη Διεθνή Διακήρυξη για τα Ανθρώπινα Δικαιώματα του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών και ειδικότερα μεταξύ άλλων τις αρχές :

- ✓ της ίσης μεταχείρισης
- ✓ σεβασμού των ανθρωπίνων δικαιωμάτων
- ✓ της διαφορετικότητας
- ✓ της παροχής ίσων ευκαιριών προς όλους τους εργαζόμενους της και
- ✓ της αποφυγής χρήσης παιδικής ή καταναγκαστικής εργασίας.

Ο Όμιλος φροντίζει για την διασφάλιση των κατάλληλων συνθηκών εργασίας και την τήρηση των βασικών κανόνων υγείας και ασφάλειας με στόχο την διατήρηση ενός ασφαλούς περιβάλλοντος εργασίας χωρίς κίνδυνο εργατικού ατυχήματος.

Η Διοίκηση της Εταιρείας στηρίζεται σε ομάδα έμπειρων και ικανών στελεχών, τα οποία έχουν πλήρη γνώση του αντικειμένου της Εταιρείας και των συνθηκών της αγοράς συμβάλλοντας στην εύρυθμη λειτουργία και την περαιτέρω ανάπτυξη της. Με τις παρούσες συνθήκες τα στελέχη της Εταιρείας βρίσκονται σε αρμονική συνεργασία τόσο μεταξύ τους όσο και με την Διοίκηση της Εταιρείας.

Οι σχέσεις των διοικούντων με το εργαζόμενο προσωπικό είναι άριστες και δεν παρουσιάζονται εργασιακά προβλήματα.

Αρχές και αξίες της εταιρίας

Ο Όμιλος έχει στρατηγικά επιλέξει να λειτουργεί με τρόπο υπεύθυνο και να αναλαμβάνει τις ευθύνες για τις όποιες επιπτώσεις έχει η λειτουργία του απέναντι σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη στα οποία απευθύνεται και επηρεάζει. Στο πλαίσιο αυτό, υλοποιούνται συστηματικά με το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο, μια σειρά από δράσεις, με στόχο:

- Τη λειτουργία του με σεβασμό στο περιβάλλον,
- τους εργαζόμενους,
- τους πελάτες,
- τους προμηθευτές,
- τις τοπικές κοινωνίες,
- και τις κρατικές αρχές

ΕΝΟΤΗΤΑ 6

Προοπτικές για το 2023

Το 2022 ήταν μία πολύ καλή χρονιά, τόσο για την ελληνική οικονομία, όσο και για τον κλάδο των ακινήτων ειδικότερα. Η ελληνική οικονομία αναπτύχθηκε ισχυρά με 6%, ενώ οι τιμές και τα μισθώματα των ακινήτων παρουσίασαν αύξηση από +5% (επαγγελματικά ακίνητα) έως και +12% (κατοικίες). Παράλληλα, οι άμεσες επενδύσεις σε ακίνητα αυξήθηκαν κατά 40%, δείκτης που προοιωνίζει την διατήρηση της ζήτησης στον κλάδο.

Για το 2023 η εικόνα αυτή αναμένεται να συνεχισθεί, με τα στοιχεία του Α' 3μήνου να επιβεβαιώνουν την πρόβλεψη αυτή: +2,3% αύξηση του ΑΕΠ, +5% τιμές και μισθώματα κατοικιών, +2% τιμές και μισθώματα επαγγελματικών ακινήτων, +33% άμεσες επενδύσεις σε ακίνητα.

Για την εταιρεία μας, εκτιμούμε αύξηση των εσόδων από ενοίκια εντός του 2023, από την αύξηση μισθωμάτων. Οι εξελίξεις αυτές αναμένεται να επηρεάσουν θετικά σε ανάλογο βαθμό τα αποτελέσματα του 2023.

Επίσης, η αύξηση των αξιών στα ακίνητα, σε συνδυασμό με την αύξηση των εσόδων από ενοίκια, έχουν ως αποτέλεσμα την βελτίωση της σχέσης ενεργητικού-παθητικού της εταιρείας, και δημιουργούν αισιοδοξία για ολοκλήρωση της Συμφωνίας Εξυγίανσης νωρίτερα από τον συμβατικό χρόνο για την οριστική διευθέτηση των υποχρεώσεων της εταιρίας και την εξασφάλιση της βιωσιμότητάς της.

Η θυγατρική Multipart ως εισαγωγική εμπορική εταιρία επηρεάζεται και παρακολουθεί τόσο το διεθνές όσο και το εγχώριο οικονομικό περιβάλλον.

Στο 1^ο τρίμηνο του 2023 τα βασικά οικονομικά μεγέθη της θυγατρικής εταιρείας μας έχουν εμφανίσει σημάδια ανάκαμψης σε σχέση με το αντίστοιχο περσινό χρονικό διάστημα και θεωρούμε ότι η βελτίωση αυτή θα συνεχιστεί και τους επόμενους μήνες της τρέχουσας χρήσης.

Δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2022 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρία, τα οποία θα έπρεπε ή να κοινοποιηθούν σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα ή να διαφοροποιήσουν τα κονδύλια των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων.

Κατόπιν των ανωτέρω, κύριοι Μέτοχοι, σας παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις Οικονομικές Καταστάσεις και απαλλάξετε το Διοικητικό Συμβούλιο και τους ελεγκτές από κάθε ευθύνη.

Αθήνα, 10 Αυγούστου 2023

Ακριβές αντίγραφο από το βιβλίο πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου

Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Ο Πρόεδρος

ΙΩΑΝΝΗΣ ΕΜΜ ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ
ΑΔΤ ΑΙ 576564