

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 2021.

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 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.

Δομή του Ομίλου και της Εταιρείας

Η εταιρεία ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. προχώρησε στις πέντε Φεβρουαρίου 2021 στην εντός των χρονικών ορίων υλοποίηση των όρων του άρθρου 10 της Συμφωνίας Εξυγιάνωσης και πιο συγκεκριμένα στη σύγκληση Γενικών Συνελεύσεων στην Εταιρεία και τη συγγενή εταιρεία Multipart ΑΕ, και Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου και των 2 εταιρειών κατά 2 εκ. ευρώ, χωρίς

δικαίωμα συμμετοχής των περισσότερων από τους παλαιούς μετόχους και σύμφωνα με τα ειδικώς οριζόμενα στη συμφωνία εξυγίανσης.

Με τον τρόπο αυτό, η αξία των παλαιών μετοχών της Εταιρείας σχεδόν μηδενίστηκε, ενώ παράλληλα η Εταιρεία αύξησε τη συμμετοχή της στη Multipart ΑΕ από 34,5% σε 70,5%.

Ως εκ τούτου η συγγενής εταιρεία Multipart Α.Ε., εντός του 2021 κατέστη θυγατρική κατ' απόλυτον (50%+1), αλλά και κατά καταστατική (66,67%) πλειοψηφία.

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 2021 παρουσιάζουν την χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας.

Την περίοδο 01.01.2021 - 31.12.2021 ο Όμιλος και η Εταιρεία είχαν κερδοφόρο αποτελέσματα ύψους 187,9 εκατ. προ φόρων και 188,4 εκατ. μετά από φόρους αντίστοιχα.

Υπενθυμίζεται ότι με απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών έγινε δεκτή η αίτηση της μητρικής για την επικύρωση της Συμφωνίας Εξυγίανσης (αρ.106β ΠτΚ). Κατά της αποφάσεως αυτής η ανώνυμη εταιρεία "INTRUM HELLAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ", άσκησε Τριτανακοπή ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών. Τελικώς, η Εταιρεία ήρθε σε συνεννόηση με την διάδικο "INTRUM HELLAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ" προκειμένου να βρεθεί κοινά αποδεκτή λύση. Η διάδικος κατόπιν συζητήσεων, παραιτήθηκε από το δικόγραφο τριτανακοπής. Η ως άνω παραίτηση επιδόθηκε στην Εταιρεία στις 12 Ιανουαρίου 2021.

Ακολούθως, η Εταιρεία προχώρησε στις αρχές Φεβρουαρίου 2021 στην εμπρόθεσμη υλοποίηση των όρων του άρθρου 10 της Συμφωνίας Εξυγίανσης και πιο συγκεκριμένα στη σύγκληση Γενικών Συνελεύσεων στην Εταιρεία και τη θυγατρική της Multipart ΑΕ, και Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου και των 2 εταιριών κατά 2 εκ. ευρώ, χωρίς δικαίωμα συμμετοχής των περισσότερων από τους παλαιούς μετόχους και σύμφωνα με τα ειδικώς οριζόμενα στη συμφωνία εξυγίανσης.

Με τον τρόπο αυτό, η αξία των παλαιών μετοχών της Εταιρείας σχεδόν μηδενίστηκε, ενώ παράλληλα η Εταιρεία αύξησε τη συμμετοχή της στη θυγατρική Multipart ΑΕ από 34,5% σε 70,5%.

Εντός του 2021, η Εταιρεία προέβη στις οικονομικές της καταστάσεις, στην διαγραφή σημαντικών μέρους των δανειακών υποχρεώσεων της, των υποχρεώσεων της σε προμηθευτές και πιστωτές,

καθώς και των εξ εγγυήσεως υποχρεώσεων της, όπως ακριβώς επιροβλέπετο στην επικυρωμένη πλέον συμφωνία εξυγίανσης.

Η συμβασιοποίηση του υπολοίπου των οφειλών της Εταιρείας με τις πιστώτριες τράπεζες στα νέα, μειωμένα βάσει της Συμφωνίας επίπεδα, είναι σε εξέλιξη και αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2022.

Οι επιπτώσεις λόγω της πανδημίας COVID-19 στη χρήση 2021 ήταν μικρότερες εκείνων της προηγούμενης χρήσης 2020, αλλά υπαρκτές, τόσο στο σκέλος της απόδοσης (έσοδα από ενοίκια), αλλά και της εισπραξιμότητας (λόγω έλλειψης ρευστότητας).

Για την Εταιρεία, τα έσοδα από ενοίκια εντός του 2021 κυμάνθηκαν οριακά κάτω από εκείνα του 2020 (τα οποία ήταν ήδη μειωμένα είτε από υποχρεωτική εφαρμογή του Νόμου στα πλαίσια της πανδημίας, είτε κατόπιν οικειοθελούς συμφωνίας με τους μισθωτές) ενώ η ρευστότητα κυμάνθηκε σε αντίστοιχα χαμηλά επίπεδα.

Η επιδείνωση των επιδημιολογικών δεδομένων τους τελευταίους μήνες και η ανησυχία για τις νέες μεταλλάξεις του κορωνοϊού, παρά την σταδιακή άρση των μέτρων περιορισμού, καθώς και η αύξηση του κόστους της ενέργειας, των τιμών των πρώτων υλών και γενικότερα οι εισαγόμενες πληθωριστικές πιέσεις, εντείνουν την αβεβαιότητα και αυξάνουν τους κινδύνους για τον ρυθμό ανάπτυξης τα επόμενα τρίμηνα.

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου αυξήθηκε κατά 987,76% ενώ της Εταιρείας μειώθηκε κατά 1,4%. Ο συντελεστής μικτού περιθωρίου του Ομίλου αυξήθηκε κατά 242,10% σε σχέση με το 2020 καθώς περιλαμβάνεται το έσοδο από εμπορεύματα/υπηρεσίες της θυγατρικής που αποκτήθηκε το 2021 ενώ το αντίστοιχο της μητρικής από εκμετάλλευση ακινήτων κυμάνθηκε στα επίπεδα του 87,5%, παρουσιάζοντας αύξηση σε σχέση με το 84,81% της προηγούμενης χρήσης, οφειλόμενη κυρίως στην μείωση των δαπανών μισθοδοσίας, λειτουργικών δαπανών και συναφών εξόδων.

Τα αποτελέσματα προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων διαμορφώθηκαν για τον Όμιλο στο ποσό των κερδών 8,3 και για την Εταιρεία στο ποσό των κερδών 7,6 εκ. € για το 2021 έναντι κερδών 1,9 εκ. € το 2020.

ΕΝΟΤΗΤΑ 3

Χρηματοοικονομικοί δείκτες

Για την πληρέστερη κατανόηση των πεπραγμένων της χρήσης 2021, 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	
	2021	2020	2021	2020
Δείκτες Αποδοτικότητας				
Καθαρά κέρδη προ φόρων / Πωλήσεις	1001,74%	(56,49%)	11072%	(56,49%)
Καθαρά κέρδη μετά φόρων / Πωλήσεις	970,50%	(80,26%)	10734,57%	(80,26%)

Περιθώριο Μικτού Κέρδους	26,67%	84,81%	87,54%	84,81%
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν ενεργητικό /Σύνολο ενεργητικού	25,81%	6,32%	8,54%	6,32%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό /Σύνολο ενεργητικού	74,19%	93,68%	91,46%	93,68%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	5,15%	84,28%	9,47%	84,28%
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	47,97%	1%	16,32%	1%

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. Κακριδί 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 ή τη θυγατρική της.

- 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

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 επιβαρύνοντας αρνητικά τις επιδόσεις του και τη χρηματοοικονομική του 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 ωφελούσε-επιβάρυνε το αποτέλεσμα προ φόρων του Ομίλου κατά € 292 χιλ για το έτος 2021 και κατά € 275 χιλ για το 2020, και της Εταιρείας κατά €258 χιλ για το έτος 2021 και κατά € 246 χιλ για το 2020. 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 Εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο real estate ενώ η θυγατρική της στον κλάδο αντιπροσώπων και ανταλλακτικών αυτοκινήτων. Η θυγατρική εταιρία συνεργάζεται με σημαντικούς οίκους του εσωτερικού και εξωτερικού, προωθώντας τα προϊόντα τους στην εγχώρια αγορά. Με τον τρόπο αυτό έχει επιτύχει υψηλή ανταγωνιστικότητα για τα είδη που εμπορεύεται, εμπλουτίζοντας την ποικιλία και την ποιότητα των εμπορευμάτων της.

Ο Όμιλος δεν έχει καμία αξιολογη εξάρτηση από συγκεκριμένους προμηθευτές.

Για την αντιμετώπιση του κινδύνου καταστροφής των αποθεμάτων που έχουν απομείνει, ο Όμιλος λαμβάνει όλα τα μέτρα π.χ. ασφάλιση, φύλαξη κλπ για την ελαχιστοποίηση του κινδύνου αυτού.

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 για το 2021 κατά € 384 χιλ και της Εταιρείας κατά € 228 χιλ.

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 31.12.2021 αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος	Εταιρεία
Πελάτες	5.141.125,90	260.808,61
Καταθέσεις στις τράπεζες & ταμειακά ισοδύναμα	<u>1.400.328,62</u>	<u>366.158,73</u>
Σύνολο	<u>6.541.454,52</u>	<u>626.967,34</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 2022

Ο κλάδος αξιοποίησης και εκμετάλλευσης ακινήτων συνέχισε να επηρεάζεται αρνητικά από τις εξελίξεις της πανδημίας COVID-19 και κατά το 1ο 3μηνο του 2022. Αντίστοιχα οι ανατιμήσεις των εμπορευμάτων και οι αυξημένοι χρόνοι παράδοσης έχουν περιορίσει προσωρινά την ανάκαμψη που αναμέναμε στο 1ο 3μηνο 2022. Ωστόσο, κατά το 2ο 3μηνο του 2022, ο κλάδος των ακινήτων, συνεπικουρούμενος και από την πολύ καλή πορεία του τουρισμού, σημείωσε ήπια ανάκαμψη, η οποία συνεχίζεται μέχρι και σήμερα.

Ιδιαίτερα για τα επενδυτικά ακίνητα σε περιοχές αυξημένου ενδιαφέροντος (Νότια Προάστια, Λ. Κηφισίας, Βοτανικός/Ελαιώνας, κ.λπ.), όπου βρίσκονται τα περισσότερα (πλην ενός) από τα ακίνητα της Εταιρείας, υπάρχει ήδη σημαντική βελτίωση του επενδυτικού κλίματος και αύξηση της ζήτησης, κάτι που αναμένεται να ωθήσει τα μισθώματα προς τα πάνω για τα επόμενα έτη.

Επίσης, η μητρική Εταιρεία έχει δημιουργήσει μεσομακροπρόθεσμα τις απαραίτητες προϋποθέσεις για βελτίωση της θέσης της στην αγορά μετά την ολοκλήρωση της Συμφωνίας Εξυγίανσης.

Τα παραπάνω δημιουργούν βάση για εξασφάλιση της μακροπρόθεσμης βιωσιμότητας της Εταιρείας και του Ομίλου κατά τα έτη από το 2022 και μεταγενέστερα.

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

Αθήνα, 4 Αυγούστου 2022

Ακριβές αντίγραφο από το βιβλίο πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος

ΙΩΑΝΝΗΣ ΕΜΜ ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ

ΑΔΤ ΑΙ 576564

Βεβαιώνεται ότι η έκθεση αυτή που αποτελείται από 8 σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην έκθεση ελέγχου χρήσεως 2021 που χορήγησα στις 19 Σεπτεμβρίου 2022.

ΒΑΣΙΛΙΚΗ Ι. ΔΑΛΕΖΙΟΥ

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Α.Μ. ΣΟΕΛ 50481

ΣΟΛ Α.Ε.

Μέλος Δικτύου Crowe Global

Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα

Α.Μ. ΣΟΕΛ 125