Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.01.31 14:25:38 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τηλέφωνο: 2103604815-9

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,31/01/2026

Αριθ. Πρωτ.:4004669

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ, ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο _____ και αριθμό ΓΕΜΗ **001575001000**.

Την **31/01/2026** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5936265 οι εγκεκριμένες από την 24/01/2026 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2023 έως 31/12/2023.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5936266 η από 24/01/2026 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2024 έως 31/12/2024:

- Η ελεγκτική εταιρεία «**PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.»**, Α.Φ.Μ. 094434361-Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 1893601000, και (Δ/νση : ΚΗΦΙΣΙΑΣ 124 ΤΚ , ΑΘΗΝΑ), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 132.

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity

Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες
Οικονομικές Καταστάσεις

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ

ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ Ν.4308/2014

της 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023

(περίοδος: 1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2023)

ΑΡ. ΓΕΜΗ: 001575001000

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου ... 3

Ισολογισμός της 31/12/2023 **... 46**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά λειτουργία **... 47**

Κατάσταση μεταβολών των Ιδίων Κεφαλαίων **... 48**

Κατάσταση Χρηματοροών (έμμεση μέθοδος) : ... 49

Σημειώσεις (Προσάρτημα) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 (περίοδος 1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2022) ... 50

1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία ... 50

2. Πλαίσιο κατάρτισης – Αξιολόγηση της αρχής συνέχισης της δραστηριότητας ... 50

3. Λογιστικές αρχές και μέθοδοι ... 52

4. Βάση ενοποίησης ... 60

5. Παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του νόμου προκειμένου να επιτευχθεί εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ... 65

6. Σχέσεις ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρεώσεως με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού ... 66

7. Πληροφορίες σχετικά με ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία ... 66

8. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ... 68

9. Λογαριασμοί ιδίων κεφαλαίων ... 72

10. Προβλέψεις ... 73

11. Υποχρεώσεις ... 74

12. Λογαριασμοί αποτελεσμάτων ... 81

13. Τόκοι που ενσωματώθηκαν στην αξία περιουσιακών στοιχείων στην περίοδο ... 83

14. Προτεινόμενη διάθεση κερδών ... 83

15. Καταβληθέντα μερίσματα στην περίοδο ... 83

16. Αναβαλλόμενοι φόροι ... 83

17. Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού ... 83

18. Αμοιβές σε μέλη διοικητικών διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων ... 83

19. Συμμετοχές σε εταιρείες με απεριόριστη ευθύνη των εταίρων ... 83

20. Συναλλαγές με συνδεμένα μέρη ... 84

21. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό ... 84

22. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις ... 84

22 Επίδικες υποθέσεις ... 85

23 Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού (θελει επικαιροποίηση λόγω αλλαγής ημερομηνίας) .. 100

Έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου
Προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,
Σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018 και του καταστατικού της Εταιρείας μας, σας υποβάλλουμε για έγκριση τις ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της διαχειριστικής περιόδου που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 (περίοδος 01.01.2023 έως 31.12.2023), οι οποίες συντάχθηκαν βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας και τις γενικά παραδεκτές Λογιστικές Αρχές, όπως αυτές προδιαγράφονται από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

Η παρούσα Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής καλουμένη για λόγους συντομίας ως "Έκθεση"), αφορά στην εταιρική χρήση 2023 (01.01.2023 - 31.12.2023).

Η Έκθεση διαλαμβάνει κατά τρόπο ευσύνοπτο, πλην όμως ουσιαστικό (σε θεματικές ενότητες), όλες τις πληροφορίες που είναι απαραίτητες – και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας, σε συνάρτηση με το μέγεθος και την πολυπλοκότητα των εργασιών της, διαλαμβάνει και πρόσθετες πληροφορίες - όπου κρίνεται σκόπιμο και αναγκαίο για την καλύτερη κατανόηση του περιεχομένου της - προκειμένου να εξάγεται μια ουσιαστική και εμπεριστατωμένη ενημέρωση για τη δραστηριότητα κατά την εν λόγω χρήση της Εταιρείας και του Ομίλου. Ταυτοχρόνως, η παρούσα Έκθεση περιγράφει τους κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία και ο Όμιλος.

1. Ανάλυση της εξέλιξης & των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και της θέσης της :

1.1 Συνοπτική περιγραφή του ομίλου

Η Εταιρεία ιδρύθηκε το 1987 με τη επωνυμία «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», εφεξής η «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΉ» ή ο «όμιλος ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ».

Η έδρα της Εταιρείας είναι ο Δήμος Αθηνών (οδφός Αμερικής αρ. 19).

Η ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ είναι μία συμμετοχική εταιρεία που έχει επενδύσει σε επιχειρήσεις του ξενοδοχειακού κλάδου με κορυφαίες μονάδες τα εμβληματικά ξενοδοχεία Elounda beach, Elounda Bay Palace, Grand Resort Lagonissi, καθώς και το ξενοδοχεία ΚΑΛΗΜΕΡΑ ΚΡΗΤΗ στο Σείσι Λασιθίου, όπως και τα ξενοδοχεία στην ιστορική πόλη του Ναυπλίου ΧΕΝΙΑ PALACE, AMPHITRION και ΧΕΝΙΑ Α' ,

Ακολούθως παρατίθεται η δομή του ομίλου ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Στον οποίο Όμιλο ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ περιλαμβάνονται και οι ακόλουθες θυγατρικές εταιρείες:

Επωνυμία	% Συμμετοχής Άμεσο	% Συμμετοχής Έμμεσο	Έδρα	Θέση στον όμιλο
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ			Δήμος Αθηνών	Μητρική
ΗΛΙΟΣ ΑΕ	66,93%		Δήμος Αγ. Νικολάου	Θυγατρική
ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ	20,44%	52,07%	Δήμος Αθηνών	Θυγατρική
ΜΑΗΟ ΑΕ	-	30,76%	Δήμος Νεάπολης Λασιθίου	Θυγατρική
ΑΡΓΟΛΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ		36,82%	Δήμος Ναυπλίου	Θυγατρική
ΚΡΗΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ		63,77%	Δήμος Αγ. Νικολάου	Θυγατρική
ΚΡΗΤΙΚΕΣ ΔΙΑΚΟΠΕΣ ΑΕ		61,35%	Δήμος Αγ. Νικολάου	Θυγατρική

1.2 Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

Αξίες όπως η χρηστή διοίκηση, η πρόνοια έναντι των ενδεχόμενων κινδύνων ή προβλημάτων, η μείωση του κόστους χωρίς να διακυβεύεται το επίπεδο υψηλής ποιότητας και η συνέπεια έναντι των πελατών και λοιπών συνεργατών, είναι τα διαχρονικά ζητούμενα για την Εταιρία και την Διοίκησή της.

Οι βασικοί άξονες της στρατηγικής του ομίλου είναι:

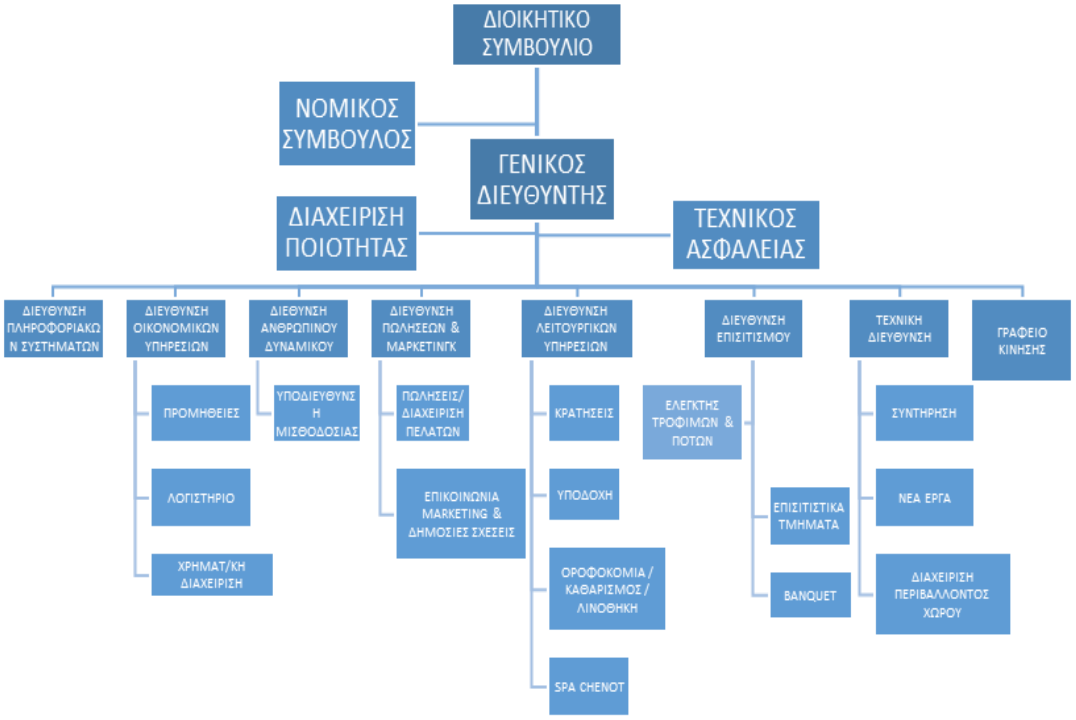
- Η ικανοποίηση των πελατών, μέσω της υψηλής ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών
- Η διασφάλιση τεχνικών προσδιορισμού, ανάλυσης των αναγκών του πελάτη και μέτρησης της ικανοποίησής του.
- Η δημιουργία αποτελεσματικών και κατάλληλων συνθηκών για την παροχή ποιοτικών υπηρεσιών.
- Η απόκτηση πιστής πελατείας.
- Η αύξηση του μεριδίου αγοράς και η μεγιστοποίηση των κερδών.
- Η αύξηση του κύκλου εργασιών, με την ταυτόχρονη μείωση του λειτουργικού κόστους, μέσα από την ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου και την ετήσια λειτουργία του συγκροτήματος.
- Η πλήρης αξιοποίηση των παραγωγικών πόρων της Εταιρείας, με στόχο την βελτιστοποίηση της απόδοσης και της ικανοποίησης των πελατών.

1.3 Αρχές διοίκησης και εσωτερικά συστήματα διαχείρισης

Η Εταιρεία και ο όμιλος διοικείται βάσει των αρχών που καθορίζει η Διοίκηση, οι οποίες σε γενικές γραμμές αποσκοπούν

- στην συμμόρφωση προς την Νομοθεσία και της Αρχές
- στην επιδίωξη άριστων σχέσεων με τους πελάτες και τους προμηθευτές της και στην ανταγωνιστικότερη παρουσία της στην αγορά με στόχο την αύξηση του μεριδίου της
- στην εξασφάλιση ικανοποιητικών συνθηκών εργασίας για το προσωπικό της και στην συνεχή ανάπτυξη μηχανισμών βελτίωσης της οργάνωσης της.

Το οργανόγραμμα του ομίλου παρατίθεται κατωτέρω:



1.4 Περιγραφή των προηγούμενων επιδόσεων, των ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων

Το Δεκέμβριο του έτους 2019 εμφανίστηκε στην Κίνα ο νέος ιός SARS - COV – 2. Στις 11.03.2020 ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας κήρυξε την πανδημία της νόσου του κορονοϊού 2019 (COVID-19). Ακολούθως, οι χώρες για τον περιορισμό της εξάπλωσης του ιού άρχισαν να λαμβάνουν μέτρα, όπως την απαγόρευση διεθνών επαγγελματικών και τουριστικών μετακινήσεων, τον περιορισμό των κοινωνικών και εργασιακών μετακινήσεων στο εσωτερικό των χωρών, το κλείσιμο επιχειρήσεων κ.α.. Στο 2023 επανήλθε η κανονικότητα, όσον αφορά τον τουρισμό, μετά την εμφάνιση της πανδημίας του COVID-19 και τα έσοδα του ομίλου στο 2023 επανήλθαν στα επίπεδα προ κορονοϊού. Ωστόσο η πανδημία ανέστειλε προσωρινά όλα τα σχέδια αναπτυξιακής φύσης και καθιέρωσε νέες συνθήκες με δυσμενείς επιπτώσεις στο κεφάλαιο κίνησης.

Αναλυτικότερα οι αποδόσεις του ομίλου στο 2023 και το 2022 παρουσιάζονται ακολούθως

Ενοποιημένες πωλήσεις ανά γεωγραφική περιοχή	2023	2022	% ΜΤΒ (2023 vs 2022)
Ν. Αττικής	17.318.475,73	18.421.336,51	-6,0%
Κρήτη	30.292.415,62	33.418.554,43	-9,4%
Ν. Αργολίδας	2.717.838,58	2.754.488,55	-1,3%
Σύνολο	**50.328.729,93**	**54.594.379,49**	**-7,8%**

Ως προς το δανεισμό του ομίλου σημειώνεται, ότι με τις αναδιαρθρώσεις οφειλών των ομολογιακών δανείων των ετών 2013 και 2016, της θυγατρικής ΗΛΙΟΣ ΑΕ, είχε συμφωνηθεί με τους ομολογιούχους, ως καταγράφεται και στις σχετικές συμβάσεις, ότι η οφειλόμενη δόση κεφαλαίου που διαμορφώθηκε

τελικά στις 29.12.2017 ήταν άμεσα συνδεδεμένη με την αξιοποίηση του Λαγονησίου, για την επίτευξη της οποίας βασική προϋπόθεση ήταν η λήξη της εκκρεμοδικίας με την ΕΤΑΔ Α.Ε.

Η έκδοση 8 αμετάκλητων αποφάσεων του Αρείου Πάγου και 2 αποφάσεων του ΣτΕ, οι οποίες διαπίστωσαν την διαρκή υπερημερία και αποκλειστική υπαιτιότητα της ΕΤΑΔ Α.Ε. από το 2003 έως σήμερα, ως προς την τήρηση των συμβατικών και νομίμων υποχρεώσεων της για την ολοκλήρωση της επένδυσης του Λαγονησίου.

Σε συνέχεια των ανωτέρω αμετάκλητων αποφάσεων, έλαβαν χώρα διαπραγματεύσεις για την επίλυση του συνόλου των συμβατικών ζητημάτων μεταξύ των εντεταλμένων στελεχών και συμβούλων της ΕΤΑΔ, της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, και των ομολογιούχων δανειστών υπό την εποπτεία Διυπουργικής Επιτροπής απεμπλοκής επενδυτικών σχεδίων. Στο πλαίσιο αυτών των διαπραγματεύσεων, στις 28.09.2018 η εκπρόσωπος των ομολογιούχων επέστησε την προσοχή στην ΕΤΑΔ Α.Ε., να μην προχωρήσει σε οποιαδήποτε συμφωνία αναφορικά με τις αποζημιωτικές απαιτήσεις της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., χωρίς τη σύμφωνη γνώμη των ομολογιούχων. Οι διαπραγματεύσεις αυτές εκκίνησαν τον Αύγουστο του 2017, εντατικοποιήθηκαν από το Φεβρουάριο του έτους 2018 και μετά την πάροδο σχεδόν ενός έτους από την έναρξη κατέληξαν σε σχέδιο συμφωνίας, με σχέδιο σύμβασης που απεστάλη από τους νομικούς συμβούλους της ΕΤΑΔ ΑΕ στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ την 13.7.2018, και έγινε αποδεκτό από τη διοίκηση της θυγατρικής ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. αυθημερόν. Το σχέδιο προέβλεπε την καταβολή χρηματικού ποσού ύψους 85 έως 101 εκατομμυρίων ευρώ από την ΕΤΑΔ Α.Ε..

Καθώς η ΕΤΑΔ ΑΕ στην αρχή εμφανιζόταν ότι απλώς και με διάφορες δικαιολογίες καθυστερούσε την εισαγωγή του σχεδίου σύμβασης στο Διοικητικό της Συμβούλιο για έγκριση, αλλά στη πορεία απεδείχθη ότι οι πραγματικές της προθέσεις ήταν να μην το εισάγει και να μην ολοκληρωθεί η εξώδικη επίλυση των διαφορών, η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ και οι μητρικές, εγγυήτριες και χρηματοδότριες εταιρείες ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ και ΗΛΙΟΣ Α.Ε., προς προάσπιση και των συμφερόντων των χρηματοδοτριών Τραπεζών που είναι ομολογιούχοι ομολογιακού δανείου της ΗΛΙΟΣ Α.Ε. 300εκ ευρώ (εκ του ανεξόφλητου υπολοίπου του οποίου σήμερα, ποσό 191 εκ. αφορά ενδοομιλικό ομολογιακό δάνειο που οφείλεται από την ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. στην ΗΛΙΟΣ Α.Ε.), ήγειραν κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ συνολικά 8 αγωγές σε Διαιτησία, 2 εντός της οικονομικής χρήσης 2018 και 6 το πρώτο εξάμηνο του 2019, διεκδικώντας αποζημιώσεις άνω των 800εκ ευρώ, λόγω της συνεχόμενης αντισυμβατικής συμπεριφοράς της ΕΤΑΔ Α.Ε., όπως αυτή έχει κριθεί τελεσίδικα από τις ανωτέρω αποφάσεις ανωτάτων δικαστηρίων. Οι ομολογιούχες τράπεζες διατηρούν από το 2014 ενέχυρο επί του 80% των απαιτήσεων της θυγατρικής ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. κατά της ΕΤΑΔ Α.Ε. ως αποκλειστικό μέσο εξόφλησης του χρέους εκ του ομολογιακού δανείου της εταιρείας του ομίλου ΗΛΙΟΣ Α.Ε. Κατά τη σύναψη της σχετικής σύμβασης ενεχύρασης, είχε ήδη διαπιστωθεί δυνάμει της διαιτητικής απόφασης 32/2011, ότι η ΕΤΑΔ Α.Ε. είχε προξενήσει σε βάρος της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. ζημίες ύψους 382 εκ. ευρώ. Έτσι, το ενέχυρο σε ποσοστό 80% επί των συγκεκριμένων αποζημιωτικών απαιτήσεων εξασφάλιζε το σύνολο του ομολογιακού δανείου ύψους 300 εκ. ευρώ (382 εκ. ευρώ Χ 80% = 286 εκ. ευρώ).

Η εκδίκαση των 8 διαιτητικών προσφυγών ολοκληρώθηκε εντός του 2019 και εξεδόθησαν οι υπ. αριθμ. 20/19.9.2019, 24/28.11.2019, 28/30.12.2019, 29/30.12.2019, 1/07.01.2020, 2/07.01.2020,

3/17.01.2020 και 4/17.01.2020 διαιτητικές αποφάσεις, οι οποίες επιδικάζουν συνολικά 567εκ ευρώ σε αποζημιώσεις, νομιμοτόκως από την ημερομηνία επίδοσης της προσφυγής πλέον δικαστικών εξόδων. Το συνολικό ποσό κεφαλαίου, τόκων και δικαστικών εξόδων που επιδικάσθηκε, ανέρχεται σήμερα (30.12.2025) σε ποσό άνω των 937 εκ ευρώ, το δε 80% αυτού, το οποίο είναι ενεχυριασμένο υπέρ των τραπεζών, ήτοι 750 εκ ευρώ.

Παραλλήλως, η επίσημη Πολιτεία έχει αναγνωρίσει την αποκλειστική ευθύνη της ΕΤΑΔ Α.Ε. για τη μη ολοκλήρωση της Επένδυσης του Λαγονησίου δυνάμει της ΚΥΑ 112013/2021 (ΦΕΚ 4920/24.2021), στην οποία, μεταξύ άλλων, αναφέρεται ότι:

> *« Β) Η ολοκλήρωση της ως άνω επένδυσης της εταιρείας «ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.» εμποδίστηκε, έως και σήμερα, για λόγους οι οποίοι ανάγονται αποκλειστικά στην διαρκή υπερημερία της Εκμισθώτριας της έκτασης του Λαγονησίου εταιρείας ΕΤΑΔ Α.Ε., γεγονός το οποίο έχει διαπιστωθεί ρητώς δυνάμει των υπ' αρ. 20/19.9.2019, 24/28.11.2019, 28/30.12.2019, 1/7.1.2020, 2/7.1.2020, 3/17.1.2020 και 4/17.01.2020 εκδοθεισών αποφάσεων του Διαιτητικού Δικαστηρίου ».*

1.5 Πρόσθετες πληροφορίες για τα περιουσιακά στοιχεία

Στον όμιλο περιλαμβάνονται οι κατωτέρω ιδιόκτητες ξενοδοχειακές μονάδες:

I. Δύο (2) υπερπολυτελείς όμορες ξενοδοχειακές μονάδες πέντε (5) αστέρων, σε συνολική παραθαλάσσια έκταση 220 στρεμμάτων, το ELOUNDA BEACH HOTEL, το οποίο λειτούργησε για πρώτη φορά το 1971, δυναμικότητας 249 δωματίων και από το 1992 μέλος των "The Leading Hotels of the World" και το ELOUNDA BAY PALACE, το οποίο λειτούργησε για πρώτη φορά το 1978 και εξαγοράσθηκε από την ΑΣΤΗΡ ΑΞΕ το 1993, δυναμικότητας 266 δωματίων και από το 2001 μέλος των "The Leading Hotels of the World".

II. Το ξενοδοχειακό συγκρότημα «ΚΑΛΗΜΕΡΑ ΚΡΗΤΗ» πέντε (5) αστέρων, σε συνολική παραθαλάσσια έκταση 240 στρεμάτων το οποίο λειτούργησε για πρώτη φορά το 1993, δυναμικότητας 392

III. Περαιτέρω, ο όμιλος κατέχει τα ακόλουθα επενδυτικά ακίνητα:

1. Μία (1) γηπεδική έκταση 11.009,57 τ.μ. στη θέση Κατσούλη Λάκος του Δ.Δ. Ελούντας Αγίου Νικολάου Ν. Λασιθίου Κρήτης,

2. Έξι (6) γηπεδικές εκτάσεις συνολικής επιφάνειας 7.550,54 τ.μ. στις θέσεις Μελά Πεζούλες, Κατσικαντάρα, Τραχίλι - Κατεβατή του Δ.Δ. Ελούντας Αγίου Νικολάου Ν. Λασιθίου Κρήτης,

3. Διαμέρισμα 155 τ.μ. στη συμβολή των οδών Α. Σούτσου και Δημοκρίτου 6 του Δ. Αθηναίων,

4. Πενταόροφη (5) οικοδομή με Β΄ και Α΄ υπόγειο (2 κτίρια) που χρησιμοποιείται ως καταστήματα και γραφειακοί χώροι (Δικαιοσύνης αρ. 49 – 51 Δ. Ηρακλείου Κρήτης).

5. Επενδυτικά ακίνητα ΚΡΗΤΙΚΕΣ ΔΙΑΚΟΠΕΣ Α.Ε.: Αγροτεμάχια συνολικής έκτασης 104.000τ.μ. άρτια και οικοδομήσιμα στην περιοχή Δημοτικού διαμερίσματος Ελούντας Μιραμπέλου Λασιθίου Κρήτης

του Δήμου Αγίου Νικολάου Λασιθίου Κρήτης στη θέση Μέσα Μπόντα προς μελλοντική τουριστική ανάπτυξη

6 Επενδυτικά ακίνητα ΚΡΗΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. : Ενα αγροτεμάχιο άρτιο και οικοδομήσιμο μετά των επ' αυτού κτισμάτων, το οποίο βρίσκεται στη κτηματική περιφέρεια πρώην Κοινότητας Ελούντα Μιραμπέλου Λασιθίου Κρήτης και σημερινού Δημοτικού διαμερίσματος Ελούντας Μιραμπέλου Λασιθίου Κρήτης του Δήμου Αγίου Νικολάου Λασιθίου Κρήτης στη θέση Μέσα Μπόντα 17.000τ.μ περίπου.

IV. Τέλος στον όμιλο ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ανήκουν με μακροχρόνια παραχώρηση προς τουριστική αξιοποίηση, κατόπιν διεθνούς διαγωνισμού, τα ξενοδοχεία Grand Resort Lagonissi και τα ΞΕΝΙΑ Ναυπλίου:

- Grand Resort Lagonissi: υπερπολυτελές ξενοδοχειακό συγκρότημα κατηγορίας 5 αστέρων, σε παραθαλάσσιο οικόπεδο 326 στρεμμάτων. Το ξενοδοχείο είναι δυναμικότητας 281 δωματίων διαφόρων τύπων.
- Nafplia Palace: δυναμικότητας 51 δωματίων κεντρικού κτιρίου κατηγορίας LUX και 33 bungalows κατηγορίας LUX. Άρχισαν να λειτουργούν τμηματικά τον 6/2005 μετά την ριζική ανακαίνιση τους
- Amfitryon: δυναμικότητας 45 δωματίων κατηγορίας 5 αστέρων
- Ξενία Α΄ Akronafplia: δυναμικότητας 35 δωματίων, δεν λειτουργεί ακόμα

1.6 Προτεινόμενη διανομή

Η διανομή μερίσματος καταχωρείται στις οικονομικές καταστάσεις κατά το χρόνο έγκρισης τους από τη Γενική Συνέλευση. Στην παρούσα χρήση δεν υπήρχαν διανεμητέα ποσά.

2. Κυριότεροι κίνδυνοι:

2.1 Αναφορά στην εφοδιαστική αλυσίδα με μνεία στους κύριους προμηθευτές και στους κανόνες συνεργασίας μεταξύ τους

Η Εταιρεία καλύπτει τις ανάγκες της χρησιμοποιώντας έναν επαρκώς διαφοροποιημένο αριθμό προμηθευτών, ώστε να περιορίσει την εμπορική της εξάρτηση.
Οι κυριότεροι προμηθευτές δραστηριοποιούνται στην εγχώρια αγορά και πιο συγκεκριμένα στον κλάδο τροφίμων - ποτών, ενέργειας, ξενοδοχειακού εξοπλισμού και οικοδομικών εργασιών.
Οι κανόνες συνεργασίας της καθορίζονται με σχετικές συμβάσεις. Η προμήθεια υλικών εξετάζεται, κατά περίπτωση, σε σχέση με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των εκάστοτε αναγκών.

2.2 Μελλοντικές προοπτικές – Επιδράσεις από το υφιστάμενο κανονιστικό πλαίσιο.

Η όμιλος με την πολύχρονη εμπειρία του και την αφοσίωση του εξειδικευμένου προσωπικού στην παροχή υψηλού επιπέδου ξενοδοχειακών υπηρεσιών σε υψηλού εισοδήματος πελάτες, αναμένει να

ενισχύσει περαιτέρω το ανταγωνιστικό της πλεονέκτημα, μέσω διαρκών επενδυτικών έργων ανακατασκευής και ανανέωσης των δωματίων των ξενοδοχειακών μονάδων.

Ιδιαίτερα ζητήματα στις μακροχρόνιες μισθώσεις του ομίλου από την ΕΤΑΔ ΑΕ

I. Μακροχρόνια χρήση και εκμετάλλευση των ξενοδοχειακών μονάδων α. ΞΕΝΙΑ PALACE ΑΚΡΟΝΑΥΠΛΙΑΣ β. ΞΕΝΙΑ ΝΑΥΠΛΙΟΥ και γ. ΞΕΝΙΑ AMPHITRION ΝΑΥΠΛΙΟΥ της θυγατρικής ΑΡΓΟΛΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.

Λόγω αντισυμβατικής στάσης εκ μέρους της ΕΤΑΔ ΑΕ, υπήρξαν σημαντικά προβλήματα από την αρχή στη σύμβαση για την ενιαία εκμίσθωση ως συνόλου, με μακροχρόνια χρήση και εκμετάλλευση των ανωτέρω ξενοδοχειακών μονάδων. Παρά την τροποποίηση της σύμβασης το 2009 για την επίλυση των προβλημάτων και την ρύθμιση των συμβατικών υποχρεώσεων της εκμισθώτριας για την ολοκλήρωση του επενδυτικού έργου επί του συνόλου των εγκαταστάσεων που παραχωρήθηκαν προς τουριστική αξιοποίηση και εκμετάλλευση, η εκ μέρους της εκμισθώτριας, ΕΤΑΔ Α.Ε. συνεχιζόμενη αντισυμβατική συμπεριφορά, με αποτέλεσμα ακόμη να μην έχει παραδοθεί η ακώλυτη χρήση του συνόλου της μισθωθείσας έκτασης και να μην είναι δυνατή η έκδοση των αναγκαίων οικοδομικών αδειών, συνεχίζει να προκαλεί σημαντικότατες ζημίες στη θυγατρική εταιρεία και το όμιλο .

Ο όμιλος έχει υπερκαλύψει σημαντικά τη συνεισφορά του σε κεφάλαια (καταβολές μετοχικού κεφαλαίου και ομολογιακά δάνεια) προς τη θυγατρική ΑΡΓΟΛΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. σε σχέση με τις υποχρεώσεις που είχαν αναλάβει με την αρχική σύμβαση παραχώρησης της χρήσης.

Ομόφωνη και αμετάκλητη δικαστική απόφαση το 2013 διαπίστωσε την διαρκή υπερημερία της ΕΤΑΔ Α.Ε. στην εκπλήρωση των συμβατικών της υποχρεώσεων, υποχρέωσε την ΕΤΑΔ Α.Ε. σε σειρά άμεσων ενεργειών για την παράδοση της ακώλυτης χρήσης του συνόλου της μισθωθείσας έκτασης και την απεμπλοκή της επένδυσης και επέβαλε προσαρμογή παροχής – αντιπαροχής για τα έτη 2012 έως και 2015. Νεότερη Δικαστική Απόφαση το 2014 αναγνώρισε ως έγκυρα το ιδιωτικό συμφωνητικό και τη τροποποιητική σύμβαση του έτους 2009 μεταξύ της εταιρείας και της ΕΤΑΔ Α.Ε.

II. Μακροχρόνια χρήση και εκμετάλλευση της έκτασης 338.041 στρεμμάτων στο Λαγονήσι Αττικής.

Αναφορικά με την επένδυση της θυγατρικής ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. αναφέρουμε τα ακόλουθα:

Τον Φεβρουάριο του 2018 εξεδόθησαν 8 αποφάσεις του Αρείου Πάγου με τις οποίες απορρίφθηκαν οι αβάσιμες αναιρέσεις της ΕΤΑΔ ΑΕ και του Ελληνικού Δημοσίου, δικαιώνοντας πλήρως την Εταιρεία, τις εγγυήτριες εταιρείες, τους μετόχους φυσικά πρόσωπα-εγγυητές και τις Διοικήσεις των εταιρειών, ολοκληρώνοντας μία μακρόχρονη δικαστική διαμάχη, η οποία προκλήθηκε αποκλειστικά με ευθύνη της εκμισθώτριας ΕΤΑΔ Α.Ε., και επιλύοντας αμετάκλητα το σύνολο των νομικών και ουσιαστικών θεμάτων τα οποία παραπέμφθηκαν σε δικαστική επίλυση από το έτος 2003 έως σήμερα.

Επιπρόσθετα, 3 Αποφάσεις του Ε’ τμήματος του ΣτΕ (με αριθμούς 839/2018, 841/2018 και 2435/2019) έκριναν τελεσίδικα, υπέρ της μισθώτριας ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. για την ισχύ του πολεοδομικού καθεστώτος του ν.2160/93 επί της συνολικής έκτασης στη οποία εκτελείται η επένδυση. Οι αποφάσεις του ΣτΕ και οι Διαιτητικές αποφάσεις, έκριναν την ισχύ του ν. 2160/1993 στην μίσθια έκταση και όχι του Π.Δ. της Λαυρεωτικής που θα ματαίωνε την Επένδυση, σε βάρος και των συμφερόντων του Ελληνικού Δημοσίου.

Κατά τα αναφερόμενα ανωτέρω στο κεφάλαιο 1.4. ολοκληρώθηκε η εκδίκαση των 8 διαιτητικών προσφυγών της εταιρείας κατά της ΕΤΑΔ Α.Ε. και εξεδόθησαν οι υπ’ αριθμ. 20/19.9.2019,

24/28.11.2019, 28/30.12.2019, 29/30.12.2019, 1/07.01.2020, 2/07.01.2020, 3/17.01.2020 και 4/17.01.2020 διαιτητικές, οι οποίες επιδικάζουν συνολικά 567εκ ευρώ σε αποζημιώσεις, νομιμοτόκως από την ημερομηνία επίδοσης της προσφυγής πλέον δικαστικών εξόδων. Το συνολικό ποσό κεφαλαίου, τόκων και δικαστικών εξόδων που επιδικάσθηκε ανέρχεται σήμερα (30/12/2025) στο ποσό άνω των 937 εκ ευρώ.

2.3 Η εμπλοκή της επένδυσης που υλοποιεί η θυγατρική ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. από ενέργειες της ΕΤΑΔ ΑΕ και η εξέλιξη μέχρι σήμερα

2.3.1 Αποφάσεις Αρείου Πάγου και ΣτΕ - Οριστική και αμετάκλητη επίλυση ζητημάτων που έθετε η ΕΤΑΔ ΑΕ και εμποδίζε το επνδυτικό έργο της εταιρείας.

Το Φεβρουάριο του 2018 εξεδόθησαν 8 αποφάσεις του Αρείου Πάγου υπ αριθμ. 354,355,356,357,358,359,360,361/16.2.2018 με τις οποίες απορρίφθηκαν οι αβάσιμες αναιρέσεις της ΕΤΑΔ ΑΕ και του Ελληνικού Δημοσίου, δικαιώνοντας πλήρως την Εταιρεία, τις εγγυήτριες εταιρείες, τους μετόχους φυσικά πρόσωπα-εγγυητές και τις Διοικήσεις των εταιρειών. Με τις αποφάσεις αυτές, ολοκληρώθηκε μία μακρόχρονη δικαστική διαμάχη, η οποία προκλήθηκε αποκλειστικά με ευθύνη της εκμισθώτριας ΕΤΑΔ Α.Ε., και επιλύοντας αμετάκλητα το σύνολο των νομικών και ουσιαστικών θεμάτων τα οποία παραπέμφθηκαν σε δικαστική επίλυση από το έτος 2003 έως σήμερα.
Επιπρόσθετα 3 Αποφάσεις του Ε’ τμήματος του ΣτΕ (δύο το Μάιο 2018 και μία τον Δεκέμβριο του 2019) έκριναν υπέρ της μισθώτριας ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. για την ισχύ του πολεοδομικού καθεστώτος του ν.2160/93 επί της συνολικής έκτασης στη οποία εκτελείται η επένδυση. Οι αποφάσεις του ΣτΕ και οι Διαιτητικές αποφάσεις, έκριναν την ισχύ του ν. 2160/1993 στην μίσθια έκταση και όχι του Π.Δ. της Λαυρεωτικής όπως επεδίωκε η ΕΤΑΔ , γεγονός που θα έθετε σε κίνδυνο την ολοκλήρωση της Επένδυσης, σε βάρος και των συμφερόντων του Ελληνικού Δημοσίου. Έτσι το σύνολο της έκτασης διέπεται από τους όρους του αρθρ.31 του ν.4146/2013 σε συνδυασμό με το ν.2160/93 που ορίζουν το συντελεστή δόμησης επί της έκτασης.

2.3.2 Οι εκδοθείσες Διαιτητικές αποφάσεις επί αγωγών της εταιρείας και η εξέλιξή τους μέχρι σήμερα.

Στο 2020 ολοκληρώθηκε η εκδίκαση των 8 διαιτητικών προσφυγών της εταιρείας κατά της ΕΤΑΔ Α.Ε. και εξεδόθησαν οι υπ’ αριθμ. 20/19.9.2019, 24/28.11.2019, 28/30.12.2019, 29/30.12.2019, 1/07.01.2020, 2/07.01.2020, 3/17.01.2020 και 4/17.01.2020 διαιτητικές, οι οποίες επιδικάζουν συνολικά 567 εκ. ευρώ σε αποζημιώσεις, νομιμοτόκως κατά τα διαλαμβανόμενα στις αποφάσεις αυτές πλέον δικαστικών εξόδων. Το συνολικό ποσό κεφαλαίου, τόκων και δικαστικών εξόδων που επιδικάσθηκε, με τέλος Δεκεμβρίου 2025, ανέρχεται σε ποσό άνω των 900 εκ. ευρώ.
Ακολούθως παρατίθενται οι διαιτητικές αποφάσεις, που εκδόθηκαν στο 2019 και 2020 και η εξέλιξή τους μέχρι σήμερα.

30/12/2025		ΕΠΙΔΙΚΑΣΘΕΙΣΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΚΑΤΑ ΕΤΑΔ Α.Ε. ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. - ΗΛΙΟΣ Α.Ε. - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.		
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ		ΣΥΝΟΛΟ	ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΤΟΚΟΙ
ΔΙΑΙΤΗΤΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ 20/19.9.2019	Διαφυγόντα Κέρδη Παρακείμενης 2010-20 & Στατικές Αναγκαίες Δαπάνες	**117.048.184,11**	56.958.275,17	59.510.608,94
ΔΙΑΙΤΗΤΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ 24/28.11.2019	Διαφυγόντα Κέρδη 2005-2012	**110.113.058,47**	63.935.023,68	46.338.034,79
ΔΙΑΙΤΗΤΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ 28/30.12.2019	Χρηματική Ικανοποίηση λόγω αδικοπρακτικής συμπεριφοράς της ΕΤΑΔ ΑΕ σε συνέργεια με τις Χρηματοδότριες Τράπεζες	**24.427.480,14**	14.500.000,00	9.927.480,14
ΔΙΑΙΤΗΤΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ 1/7.1.2020	Διαφυγόντα Κέρδη 2015-2025	**485.525.426,98**	287.616.254,00	198.069.173,07
ΔΙΑΙΤΗΤΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ 2/7.1.2020	Οφειλόμενες Χρηματικές Ποινές 4/2006 Διαιτητικής Απόφασης	**41.562.000,00**	41.762.000,00	0,00
ΔΙΑΙΤΗΤΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ 3/17.1.2020	Αποζημίωση λόγω μη υπαγωγής στα επιχορηγούμενα προγράμματα ν.3299/2004	**113.377.717,11**	66.987.803,15	46.539.913,88
ΔΙΑΙΤΗΤΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ 4/17.1.2020	Αποζημίωση λόγω απώλειας Επιχορηγήσεων ν.2601/1998	**44.793.029,78**	26.552.304,00	18.460.725,78
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ		**936.846.896,59**	558.311.660,00	378.845.936,61

I. Επί της από 9.8.2018 Προσφυγής/Αγωγής σε Διαιτησία με ενάγουσες την ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ και την ΗΛΙΟΣ ΑΕ

α) εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 20/19.9.2019 Διαιτητική Απόφαση (εφεξής Δ.Α.) με την οποία έγινε εν μέρει δεκτή η άνω Προσφυγή και καταδικάστηκε η ΕΤΑΔ ΑΕ να καταβάλει στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ αα) το ποσό €34.678.834 νομιμοτόκως από την επίδοση της Προσφυγής για διαφυγόντα κέρδη των ετών 2010 – 2020 από τη μη παράδοση της ακώλυτης χρήσης της Παρακείμενης Έκτασης, ββ) το ποσό των €21.209.364 μετά 2,5% για τέλη χαρτοσήμου και με συμβατικό τόκο 5,9% ετησίως από 1.1.2003 μέχρι την επίδοση της αγωγής και έκτοτε νομιμοτόκως για αναγκαίες δαπάνες, στις οποίες είχε υποβληθεί η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ προς αποκατάσταση κεκρυμμένων πραγματικών ελαττωμάτων του μίσθιου (ήτοι δομικά και στατικά των bungalows), γγ) το ποσό του €1.045.007 μετά 2,5% για τέλη χαρτοσήμου νομιμοτόκως από την επίδοση της αγωγής για δομικά και στατικά προβλήματα του κεντρικού κτιρίου, δδ) το ποσό των €820.000 για δικαστική δαπάνη, εε) το ποσό των €69.300 για έξοδα διαιτησίας. Επίσης καταδικάστηκε η ΗΛΙΟΣ ΑΕ να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ το ποσό των €290.000 και η ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ καταδικάστηκε να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ το ποσό των €20.000.

β) Κατά της άνω Δ.Α. 20/2019 η ΕΤΑΔ ΑΕ άσκησε την από 26.09.2019 Αγωγή της για ακύρωση άλλως ανυπαρξίας στο Τριμελές Εφετείο Αθηνών και την από 17.10.2019 Συμπληρωματική, οι οποίες

συζητήθηκαν και εκδόθηκε η υπ' αρίθμ. 3747/2021 Απόφαση, με την οποία απερρίφθησαν οι εν λόγω Αγωγές. Η ΕΤΑΔ άσκησε αναίρεση ενώπιον του Αρείου Πάγου, επί της οποίας εκδόθηκε η υπ' αριθ. 533/2024 απόφαση του Αρείου Πάγου, με την οποία απερρίφθη η αναίρεση.

γ) Η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. επανειλημμένα πρότεινε στις τράπεζες να τους εκχωρήσει το 80% των απαιτήσεων της κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ, ώστε να καταστούν ειδικοί διάδοχοι και απόλυτοι δικαιούχοι και έτσι να συμμετάσχουν νομίμως στις επόμενες διαιτητικές δίκες και να επιδικαστούν απευθείας σε αυτές οι ενεχυριασμένες απαιτήσεις. Η πρόταση αυτή της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ παραμένει σε ισχύ μέχρι σήμερα.

II. Επί της από 29.11.2019 Προσφυγής/Αγωγής των ιδίων ως άνω εταιρειών ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ

α) εκδόθηκε η ΔΑ 24/28.11.2019 με την οποία έγινε εν μέρει δεκτή η Προσφυγή/Αγωγή και καταδικάστηκε η ΕΤΑΔ ΑΕ να καταβάλει στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ αα) το ποσό των €64.955.567 νομιμοτόκως από την επίδοση της αγωγής ως διαφυγόντα κέρδη, ββ) το ποσό των €900.000 για δικαστική δαπάνη, γγ) το ποσό των €69.300 για έξοδα διαιτησίας, τα οποία επιμερίστηκαν μεταξύ των διαδίκων, αφού συνολικά ανήρχοντο σε €138.600. Καταδικάστηκε η ΗΛΙΟΣ ΑΕ να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ για δικαστική δαπάνη €100.000 και η ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ €60.000.

β) Κατά της άνω ΔΑ 24/2019 η ΕΤΑΔ ΑΕ άσκησε Αγωγή στο Τριμελές Εφετείο Αθηνών περί ακύρωσης άλλως ανυπαρξίας, η οποία συζητήθηκε στις 2.6.2022, εκδόθηκε η αριθ. 1892/2023, η οποία απέρριψε την αγωγή και η ΕΤΑΔ άσκησε αναίρεση, η οποία δεν έχει προσδιοριστεί να συζητηθεί.

III. Επί της από 12.7.2019 Προσφυγής/Αγωγής των ιδίων ως άνω εταιρειών ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ.

Εκδόθηκε η ΔΑ 28/30.12.2019 με την οποία καταδικάστηκε η ΕΤΑΔ ΑΕ να καταβάλει για χρηματική ικανοποίηση για ηθική βλάβη λόγω αδικοπραξίας διαπραχθείσας κατά τις παραδοχές της απόφασης κατά τη διάρκεια των προαναφερθεισών διαπραγματεύσεων του έτους 2018 αα) στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. το ποσό των €4.000.000, ββ) στη μητρική ΗΛΙΟΣ Α.Ε. το ποσό των €10.000.000 και γγ) στη μητρική (ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.) το ποσό του €1.000.000 νομιμοτόκως από την επίδοση της αγωγής, δ) το ποσό των €250.000 για δικαστική δαπάνη, ε) το ποσό των €69.300 για έξοδα της διαιτησίας επιμεριζόμενα μεταξύ των διαδίκων. Κατά της άνω ΔΑ 28/2019 η ΕΤΑΔ Α.Ε άσκησε αγωγή ακύρωσης άλλως ανυπαρξίας, η οποία μετά από αναβολές συζητείται στις 05.02.2026.

Ειδικότερα, η ΔΑ 28/2019 διέλαβε στο σκεπτικό της τις ακόλουθες παραδοχές:

« (…) η εναγομένη, υπό το πρόσχημα της συμβιβαστικής επίλυσης των μεταξύ των διαδίκων διαφορών, ένεκα των οποίων το επενδυτικό έργο είχε σε μεγάλο βαθμό τελματώσει, παρέσυρε δια του Διευθύνοντος Συμβούλου της Γεωργίου Τερζάκη τις ενάγουσες, από τον Αύγουστο 2017, σε πολύμηνες διαπραγματεύσεις, προσλαμβάνοντας δικηγορική εταιρεία (KLC), η οποία μετείχε σ' εκείνες με τη συνδρομή της εταιρείας Deloitte, προ κειμένου να αποτιμηθούν οι ζημίες που οι ενάγουσες είχαν υποστεί και να ολοκληρωθεί τάχα η επένδυση, ενώ, ***(…), πραγματικός σκοπός της ήταν, (…):*** *α) να μην επιτευχθεί συμβιβασμός, β) να χαθεί πολύτιμος χρόνος για τις ενάγουσες που θα μπορούσαν από το*

θέρος 2017 να είχαν προσφύγει στη Διαιτησία προς αναζήτηση αποζημιώσεων για τις ζημίες που είχαν υποστεί από την υπερημερία της ΕΤΑΔ Α.Ε. ως προς την τήρηση των συμβατικών και νομίμων υποχρεώσεών της, ώστε έγκαιρα, εντός του έτους 2018, να τους επιδικασθούν από το Διαιτητικό Δικαστήριό αποζημιώσεις και έτσι να ικανοποιηθούν εγκαίρως οι Δανείστριες Τράπεζες, εφόσον υπέρ αυτών είχε συσταθεί ενέχυρο σε ποσοστό 80% για το ποσό των 70.000.000 ευρώ με φερόμενη λήξη στις 29-12-2017 και γ) ***να δημιουργηθούν οι προϋποθέσεις, λόγω της μη ανταπόκρισης στην εμπρόθεσμη εξυπηρέτηση του Δανείου, ώστε οι Τράπεζες να βρουν την δικαιολογία να καταγγείλουν τα δάνεια και να βρεθούν έτσι οι ενάγουσες εκτός της επένδυσης****. Η σκόπιμη αυτή καθυστέρηση είχε ως αποτέλεσμα να παρέλθει, κατά τα προαναφερόμενα, πολύτιμος χρόνος για τις ενάγουσες, οι οποίες αν εγνώριζαν την πραγματική διάθεση της εναγομένης, δεν θα είχαν εμπλακεί σε διαπραγματεύσεις, αλλά θα είχαν από το θέρος του 2017 προσφύγει στη Διαιτησία προκειμένου να αναζητήσουν αποζημίωση για την εξ αιτίας των πράξεων και παραλείψεων της εναγομένης τελμάτωση του επενδυτικού έργου και της, εξ αυτού του λόγου, αδυναμίας τους να ανταποκριθούν σας δανειακές τους υποχρεώσεις απέναντι στις Δανείστριες Τράπεζες, οι οποίες και κατήγγειλαν τα συναφθέντα Δάνεια στις 28-3-2019, με επίδοση σχετικών εγγράφων****. Στη συνέχεια, οι Τράπεζες προέβησαν στις 19-4-2019, σε επίδοση προς την τρίτη ενάγουσα της από 18-4-2019 επιταγής προς πληρωμή κατά το ν.δ. 17-7/13-8-1923, με την οποία ζητούν για το Δάνειο Ι (πρώτο κοινό ομολογιακό δάνειο) ποσό ύψους 365.360.555,51 ευρώ νομιμοτόκως με τους συμβατικούς τόκους υπερημερίας από την επομένη της καταγγελίας, επισπεύδοντας παράλληλα αναγκαστική εκτέλεση επί ενυποθήκων ακινήτων της, κατά τα άρθρα 57 και 59 του ανωτέρω ν.δ. Από την,* ***εξ αιτίας της, εμπεριέχουσας δόλο, αδικοπρακτικής αυτής συμπεριφοράς της εναγόμενης*** *».*

IV. Επί της 12.7.2019 Προσφυγής/Αγωγής των ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ.

Εκδόθηκε η ΔΑ 1/07.01.2020 (βλ. παρ.2.1.1 περ. IV της έκθεσης Δ.Σ.) με την οποία υποχρεώνεται η ΕΤΑΔ ΑΕ να καταβάλει στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, αα) το ποσό των 292.716.254€ νομιμοτόκως από την επίδοση της αγωγής ως διαφυγόντα κέρδη νομιμοτόκως από την επίδοση της αγωγής, ββ) το ποσό του 1.400.000€ για δικαστική δαπάνη, γγ) το ποσό των 69.300€ για έξοδα διαιτησίας. Επίσης υποχρεώθηκαν αα) η ΗΛΙΟΣ ΑΕ να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ το ποσό των 100.000€ για δικαστική δαπάνη, ββ) η ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ το ποσό των 60.000€ για δικαστική δαπάνη. Κατά την άνω ΔΑ 1/2020 η ΕΤΑΔ Α.Ε άσκησε αγωγή ακύρωσης ή ανυπαρξίας, στο Τριμελές Εφετείο Αθηνών, η οποία συζητήθηκε και εκδόθηκε η τελεσίδικη υπ' αριθμ. 1893/2023 απόφαση, με την οποία απερρίφθη η ασκηθείσα αγωγή ακύρωσης.

V. Επί της 5.7.2019 Προσφυγής/Αγωγής των ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ

Εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 2/7.1.2020 Δ.Α. (βλ. παρ.2.1.1 περ. VI της έκθεσης Δ.Σ.) με την οποία αα) αναγνωρίστηκε η υποχρέωση της ΕΤΑΔ ΑΕ να καταβάλει στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ το ποσό των 43.960.000€ εντόκως από την επίδοση της αγωγής ως χρηματική ποινή με βάση τη ΔΑ 4/2006, ββ) καταδικάζει την ΕΤΑΔ ΑΕ να καταβάλει στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ το ποσό των 600.000€ για δικαστική

δαπάνη και το ποσό των 69.300€ για έξοδα διαιτησίας. Επίσης καταδικάζει αα) την ΗΛΙΟΣ ΑΕ να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ το ποσό των 100.000€ για δικαστική δαπάνη, ββ) την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ το ποσό των 100.000€ για δικαστική δαπάνη. Κατά την άνω ΔΑ 2/2020 η ΕΤΑΔ Α.Ε άσκησε αγωγή ακύρωσης ή ανυπαρξίας, στο Τριμελές Εφετείο Αθηνών, η οποία μετά από αναβολές συζητείται στις 05.02.2026.

VI. Επί της 10.7.2019 Προσφυγής/Αγωγής των άνω εταιρειών ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ

Εκδόθηκε η ΔΑ 3 / 17.1.2020 με την οποία υποχρεώθηκε η ΕΤΑΔ ΑΕ να καταβάλει στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. αα) το ποσό των €66.987.803,15 για απολεσθείσες από υπαιτιότητα της ΕΤΑΔ ΑΕ επιχορηγήσεις νομιμοτόκως από την επίδοση της Προσφυγής/Αγωγής, ββ) το ποσό των €850.000 ως δικαστική δαπάνη, γγ) το ποσό των €69.300 για έξοδα διαιτησίας. Επίσης, καταδίκασε αα) η ΗΛΙΟΣ Α.Ε. να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ το ποσό των €100.000 για δικαστική δαπάνη, ββ) τη μητρική (ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.) να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ το ποσό των €50.000 για δικαστική δαπάνη. Κατά την άνω ΔΑ 4/2020 η ΕΤΑΔ Α.Ε άσκησε αγωγή ακύρωσης ή ανυπαρξίας, στο Τριμελές Εφετείο Αθηνών, η οποία μετά από αναβολές συζητείται στις 05.02.2026.

VII. Επί της 10.7.2019 Προσφυγή/Αγωγή των ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ

Εκδόθηκε η ΔΑ 4 / 17.1.2020 με την οποία καταδικάζει την ΕΤΑΔ ΑΕ να καταβάλει στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. αα) το ποσό των €26.552.304 για απολεσθείσες από υπαιτιότητα της ΕΤΑΔ ΑΕ επιδοτήσεις, εντόκως του ποσού αυτού από την επίδοση της Προσφυγής/Αγωγής, ββ) το ποσό των €700.000 για δικαστική δαπάνη, γγ) το ποσό των €69.300 για έξοδα διαιτησίας κατ' επιμερισμό. Επίσης καταδίκασε αα) η μητρική εταιρεία ΗΛΙΟΣ Α.Ε. να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ το ποσό των €150.000 για δικαστική δαπάνη, ββ) τη μητρική (ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.) να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ για δικαστική δαπάνη €70.000. Κατά την άνω ΔΑ 4/2020 η ΕΤΑΔ Α.Ε άσκησε αγωγή ακύρωσης ή ανυπαρξίας, στο Τριμελές Εφετείο Αθηνών, η οποία μετά από αναβολές συζητείται στις 05.02.2026.

VIII. Ενέργειες συναινετικής διευθέτησης των αξιώσεων της εταιρείας και απεμπλοκής της επένδυσης.

Η διοίκηση της εταιρείας και όλου του Ομίλου βρίσκεται σε διαρκείς διαπραγματεύσεις με την πλευρά της ΕΤΑΔ Α.Ε./ΥΠΕΡΤΑΜΕΙΟ και με την πλευρά των Ομολογιούχων Δανειστών, με σκοπό την εξεύρεση μιας κοινά αποδεκτής λύσης, που θα έχει ως άξονα τις ως άνω επιδικασμένες απαιτήσεις των εταιρειών σε βάρος της ΕΤΑΔ Α.Ε., οι οποίες έχουν ενεχυρασθεί σε εξασφάλιση των Ομολογιούχων Δανειστών. Αυτές οι διαπραγματεύσεις λαμβάνουν χώρα με πρωτοβουλία και υπό την εποπτεία της Ελληνικής Κυβέρνησης, **υπό το φως των 14 τελευταίων Εκθέσεων Αυξημένης Εποπτείας που έχει συντάξει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή για την Ελλάδα, όπου επισημαίνει ότι οι ζημίες που έχουν προκληθεί σε βάρος της ΕΤΑΔ Α.Ε. και του Ελληνικού Δημοσίου από τη συμπεριφορά των διοικήσεων της ΕΤΑΔ Α.Ε. αποτελούν μείζονα δημοσιονομικό κίνδυνο, που χρήζει άμεσης επίλυσης.**

Λόγω της εκπεφρασμένης βούλησης της διοίκησης του Ομίλου, να διαγράψει μεγάλο μέρος των επιδικασμένων απαιτήσεων κατά της ΕΤΑΔ Α.Ε., που υπερβαίνει τα τετρακόσια εκατομμύρια (400.000.000) ευρώ, η λύση που προωθείται εξασφαλίζει πολλαπλά και τεράστια οφέλη για το Ελληνικό Δημόσιο, γεγονός που έχει συνομολογήσει σε ανύποπτο χρόνο ο διευθύνων σύμβουλος του Υπερταμείου, δια της ΑΠ ΕΞ3176/20.06.2023 επιστολής του προς την τ. Υπουργό Ανάπτυξης. Της επιστολής αυτής, είχε προηγηθεί η αποστολή δυο επιστολών από τις εταιρίες του Ομίλου μας, στις 15.07.2020 προς τους Νομικούς Συμβούλους του Πρωθυπουργού και τον Δεκέμβριο του 2022 προς τον Υπουργό Ανάπτυξης και Επενδύσεων, Α. Γεωργιάδη, με τις οποίες προτείναμε, διαδοχικά, τη διαγραφή μέρους των απαιτήσεών μας, ύψους 240 εκ. ευρώ την πρώτη φορά και 400 εκ. ευρώ τη δεύτερη φορά. Επί του παρόντος, η υλοποίηση της λύσης εμποδίζεται από τη συντονισμένη δράση της διοίκησης της ΕΤΑΔ Α.Ε. και των ομολογιούχων δανειστών. Συγκεκριμένα, από απόρρητα έγγραφα Συμβούλων της Ελληνικής Κυβέρνησης που βρίσκονται στην κατοχή της διοίκησης του Ομίλου και θα χρησιμοποιηθούν κατά την κρίση της, προς υπεράσπιση των εννόμων συμφερόντων των εταιρειών του Ομίλου ενώπιον πάσης αρμόδιας Αρχής, αποκαλύπτεται ότι η διοίκηση της ΕΤΑΔ Α.Ε. επιδιώκει την προώθηση «λύσης» που θα προϋποθέτει τη λύση της σύμβασης μακροχρόνιας παραχώρησης του Λαγονησίου και την αποβολή των εταιρειών του Ομίλου από την Επένδυση του Λαγονησίου άνευ καταβολής αποζημίωσης. Στο πλαίσιο αυτό, οι εταιρείες του Ομίλου, που έως σήμερα έχουν κερδίσει όλες ανεξαιρέτως τις δίκες έναντι της ΕΤΑΔ Α.Ε., υφίστανται έναν ιδιότυπο εκβιασμό, προκειμένου να εγκαταλείψουν άνευ αποζημίωσης την Επένδυση του Λαγονησίου, υπό την απειλή της υφαρπαγής των περιουσιακών τους στοιχείων, δι' αναγκαστικών εκτελέσεων, από τους Ομολογιούχους Δανειστές. Η δε διοίκηση της ΕΤΑΔ Α.Ε., αφού επί παραπάνω από είκοσι πέντε (25) χρόνια σαμποτάρισε με κάθε τρόπο την ολοκλήρωση της Επένδυσης που εκτελούν οι εταιρείες του Ομίλου στο Λαγονήσι προς όφελος του Ελληνικού Δημοσίου, σήμερα που έχει απωλέσει το σύνολο των δικών και έχει υποχρεωθεί δικαστικώς να τηρήσει τις συμβατικές της υποχρεώσεις, επιχειρεί εμμέσως και με δόλια μέσα να ανατρέψει το διατακτικό των εκδοθεισών αποφάσεων, προκειμένου για μια ακόμη φορά να μην εκτελέσει ούτε τις συμβατικές της υποχρεώσεις ούτε τις εκδοθείσες αποφάσεις.

Ο Πρόεδρος του ΔΣ επισημαίνει στο σημείο αυτό ότι, κατ' αναλογία, η διοίκηση της ΕΤΑΔ Α.Ε. έχει επιδείξει την ίδια συμπεριφορά και στην έτερη επένδυση, που αγωνίζεται να ολοκληρώσει και προς όφελος του Ελληνικού Δημοσίου η εταιρεία του Ομίλου, «ΑΡΓΟΛΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.» στο Ναύπλιο.

IX. Εκθέσεις του Ελεγκτικού Συνεδρίου επί του Απολογισμού των Εσόδων και Εξόδων του Κράτους για τα έτη 2023 και 2024 και του Ισολογισμού και των λοιπών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Κεντρικής Διοίκησης της 31ης Δεκεμβρίου 2023 και 2024.

Ο πρόεδρος του Δ.Σ. ενημερώνει, ότι το Ελεγκτικό Συνέδριο στην έκθεσή του επί του Απολογισμού των Εσόδων και Εξόδων του Κράτους έτους 2023 και του Ισολογισμού και των λοιπών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Κεντρικής Διοίκησης της 31ης Δεκεμβρίου 2023, έχει επισημάνει τα εξής:

Στην παράγραφο 5.2.4. Προβλέψεις, καταγράφεται η εξής παρατήρηση του Ελεγκτικού Συνεδρίου (σελ. 144):

«…β) Η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ Α.Ε.) είναι άμεση θυγατρική της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας (Υπερταμείο - GrowthFund), της οποίας μέτοχος σε ποσοστό 100% είναι το Ελληνικό Δημόσιο. Σύμφωνα με τις Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της ΕΤΑΔ οικονομικού έτους 2023, εκκρεμούν σε βάρος της Διαιτητικές Αποφάσεις επί αγωγών της εταιρείας ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. (τις οποίες άσκησε μαζί με τις εταιρείες ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. και ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.) για επιδικασθέντα ποσά συνολικού ύψους 573 εκατ. ευρώ περίπου, χωρίς τους αναλογούντες τόκους.».

Στο τέλος της έκθεσης (σελ. 162), Το Ελεγκτικό Συνέδριο αποφαίνεται υπέρ επί της ορθότητας και αξιοπιστίας του Απολογισμού του οικονομικού έτους 2023, καθώς και του Ισολογισμού (Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης) και των λοιπών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων του Κράτους της 31ης.12.2023, με την επιφύλαξη των παρατηρήσεων που διατυπώνονται στα «Συμπεράσματα».

Η παραπάνω παρατήρηση (υπ' αριθμ. 4) περιλαμβάνεται και στα ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ (σελ. 160), ως επιφύλαξη του Ελεγκτικού Συνεδρίου, ΔΙΟΤΙ παραβιάζονται αρχές του Λογιστικού Πλαισίου της Γενικής Κυβέρνησης.

Συμπερασματικά, με βάση τις Εκθέσεις του Ελεγκτικού Συνεδρίου, τεκμηριώνεται ότι παραβιάζονται αρχές του Λογιστικού Πλαισίου της Γενικής Κυβέρνησης, διότι στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Κράτους της 31.12.2023 και της 31.12.2024, δεν έχουν λογιστικοποιηθεί προβλέψεις για τις Οριστικές Δικαστικές Αποφάσεις σε βάρος της ΕΤΑΔ Α.Ε. και υπέρ της εταιρείας ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. ποσού 573 εκατ. ευρώ (το οποίο ποσό σήμερα μαζί με τους τόκους ξεπερνά τα 900 εκατ. ευρώ).

2.4 Η Εμπλοκή των δανειακών υποχρεώσεων της ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ως συνέπεια των εμποδίων της ΕΤΑΔ ΑΕ στην ολοκλήρωση της επένδυσης του Λαγονησίου από την ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε..

Τα διαρκή εμπόδια στην υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ επέδρασσαν δυσμενώς στην εξέλιξη του δανεισμού της μητρικής της εταιρείας ΗΛΙΟΣ ΑΕ σημαντικό μέρος, του οποίου διατέθηκε στη χρηματοδότηση των επενδύσεων της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ. Ακολούθησαν αναδιαρθρώσεις οφειλών των ομολογιακών δανείων των ετών 2013 και 2016 και συμφωνήθηκε με τους ομολογιούχους, ως καταγράφεται και στις σχετικές συμβάσεις, ότι η οφειλόμενη δόση κεφαλαίου που διαμορφώθηκε τελικά για την 29.12.2017, ήταν άμεσα συνδεδεμένη με την αξιοποίηση του Λαγονησίου, για την επίτευξη της οποίας βασική προϋπόθεση ήταν η λήξη της εκκρεμοδικίας με την ΕΤΑΔ Α.Ε..

Στο πλαίσιο της πρώτης αναδιάρθρωσης, κατ' απαίτηση των ομολογιούχων δανειστών, η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. ενεχύρασε υπέρ αυτών τις τότε υφιστάμενες, αλλά και τις μελλοντικές αποζημιωτικές της απαιτήσεις κατά της ΕΤΑΔ Α.Ε., σε ποσοστό 80%. Οι απαιτήσεις αυτές δημιουργήθηκαν στο πλαίσιο της αντιδικίας της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και των εγγυητριών εταιρειών της σύμβασης παραχώρησης του Λαγονησίου με την ΕΤΑΔ Α.Ε. λόγω της αντισυμβατικής συμπεριφοράς της τελευταίας, Ειδικότερα η επένδυση της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. στο Λαγονήσι δεν κατέστη δυνατόν να ολοκληρωθεί λόγω αποκλειστικής υπαιτιότητας της ΕΤΑΔ Α.Ε., σύμφωνα με τέσσερις διαιτητικές αποφάσεις (υπ' αριθ. 4/2006, 52/2010, 32/2011 και 43/2011), οι οποίες κατέστησαν αμετάκλητες το Φεβρουάριο του 2018

με τις υπ' αριθ. 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358/2018 αποφάσεις Αρείου Πάγου με τις οποίες απορρίφθηκαν οι αβάσιμες αναιρέσεις της ΕΤΑΔ ΑΕ και του Ελληνικού Δημοσίου, και δικαιώθηκαν πλήρως η Εταιρεία, οι εγγυήτριες εταιρείες ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε., οι μέτοχοι - φυσικά πρόσωπα-εγγυητές και οι Διοικήσεις των εταιρειών, ολοκληρώνοντας μία μακρόχρονη δικαστική διαμάχη, η οποία προκλήθηκε αποκλειστικά με ευθύνη της εκμισθώτριας ΕΤΑΔ Α.Ε., και επιλύοντας αμετάκλητα το σύνολο των νομικών και ουσιαστικών θεμάτων τα οποία παραπέμφθηκαν σε δικαστική επίλυση από το έτος 2003 έως σήμερα.

Εξάλλου, 3 Αποφάσεις του Ε' τμήματος του ΣτΕ (δύο το Μάιο του 2018 και μία τον Δεκέμβριο του 2019) έκριναν τελεσίδικα, υπέρ της μισθώτριας ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. για την ισχύ του πολεοδομικού καθεστώτος του ν.2160/93 επί της συνολικής έκτασης στη οποία εκτελείται η επένδυση. Οι αποφάσεις του ΣτΕ και οι Διαιτητικές αποφάσεις, έκριναν την ισχύ του ν. 2160/1993 στην μίσθια έκταση και όχι του Π.Δ. της Λαυρεωτικής που θα ματαίωνε την Επένδυση, σε βάρος εταιρείας, της μητρικής της ΗΛΙΟΣ ΑΕ και των συμφερόντων του Ελληνικού Δημοσίου.

Σε συνέχεια των ανωτέρω αμετάκλητων αποφάσεων, και επειδή οι αποζημιωτικές απαιτήσεις της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. κατά της ΕΤΑΔ Α.Ε. ήταν ενεχυριασμένες υπέρ των Ομολογιούχων Δανειστών, άρχισαν διαπραγματεύσεις για την επίλυση του συνόλου των συμβατικών ζητημάτων μεταξύ των εντεταλμένων στελεχών και συμβούλων της ΕΤΑΔ και της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, με τη συμμετοχή των Ομολογιούχων, υπό την εποπτεία Διυπουργικής Επιτροπής απεμπλοκής επενδυτικών σχεδίων. Οι διαπραγματεύσεις αυτές εκκίνησαν τον Αύγουστο του 2017, εντατικοποιήθηκαν από το Φεβρουάριο του έτους 2018 και μετά την πάροδο σχεδόν ενός έτους από την έναρξη κατέληξαν σε σχέδιο συμφωνίας, με σχέδιο σύμβασης που απεστάλη από τους νομικούς συμβούλους της ΕΤΑΔ ΑΕ στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ την 13.7.2018, και έγινε αποδεκτό από τη διοίκηση της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. αυθημερόν.

Καθώς η ΕΤΑΔ ΑΕ στην αρχή εμφανιζόταν ότι απλώς και με διάφορες δικαιολογίες καθυστερούσε την εισαγωγή του σχεδίου σύμβασης στο Διοικητικό της Συμβούλιο για έγκριση, αλλά στη πορεία απεδείχθη ότι οι πραγματικές της προθέσεις ήταν να μην το εισάγει και να μην ολοκληρωθεί η εξώδικη επίλυση των διαφορών, η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ και οι μητρικές, εγγυήτριες και χρηματοδότριες εταιρείες ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ και ΗΛΙΟΣ Α.Ε., προς προάσπιση και των συμφερόντων των χρηματοδοτριών Τραπεζών που είναι ομολογιούχοι ομολογιακού δανείου της ΗΛΙΟΣ Α.Ε. 300εκ ευρώ (εκ του ανεξόφλητου υπολοίπου του οποίου σήμερα, ποσό 191 εκ. αφορά ενδοομιλικό ομολογιακό δάνειο που οφείλεται από την ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. στην ΗΛΙΟΣ Α.Ε.), ήγειραν κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ συνολικά 8 αγωγές σε Διαιτησία, 2 εντός της οικονομικής χρήσης 2018 και 6 το πρώτο εξάμηνο του 2019, διεκδικώντας αποζημιώσεις άνω των 800εκ ευρώ, λόγω της συνεχόμενης αντισυμβατικής συμπεριφοράς της ΕΤΑΔ Α.Ε., όπως αυτή έχει κριθεί τελεσίδικα από τις ανωτέρω αποφάσεις ανωτάτων δικαστηρίων. Οι ομολογιούχες τράπεζες διατηρούν από το 2014 ενέχυρο επί του 80% των απαιτήσεων της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. κατά της ΕΤΑΔ Α.Ε. προς εξασφάλιση και εξόφληση χρέους του ομολογιακού δανείου της ΗΛΙΟΣ Α.Ε.

Η εκδίκαση των 8 διαιτητικών προσφυγών ολοκληρώθηκε εντός του 2019 και εξεδόθησαν οι υπ. αριθμ. 20/19.9.2019, 24/28.11.2019, 28/30.12.2019, 29/30.12.2019, 1/07.01.2020, 2/07.01.2020, 3/17.01.2020 και 4/17.01.2020 διαιτητικές αποφάσεις, οι οποίες επιδικάζουν συνολικά 567εκ ευρώ σε αποζημιώσεις, νομιμοτόκως από την ημερομηνία επίδοσης της προσφυγής πλέον δικαστικών εξόδων.

Εκ των ανωτέρω Διαιτητικών αποφάσεων η Δ.Α. 20/19.9.2019 κατέστη αμετάκλητη κατόπιν απόφασης του Αρείου Πάγου στο 2024 με ποσό υπέρ της εταιρείας σήμερα 30.12.2025 €117 εκ. ευρώ κατά κεφάλαιο και τόκους, ενώ οι αριθ. 24/28.11.2019 και 1/7.1.2020 Δ.Α. με ποσό υπέρ της εταιρείας σήμερα 30.12.2025 €596 εκ. ευρώ κατά κεφάλαιο και τόκους, έχουν καταστεί τελεσίδικες με αντίστοιχες αποφάσεις του Εφετείου. Η διοίκηση της εταιρείας, ευλόγως εκτιμά ότι και αυτές σύντομα θα καταστούν αμετάκλητες κατ' αναλογία της πρώτης απόφασης. Τα ποσά που έχουν επιδικαστεί και είναι ενεχυριασμένα υπέρ των Ομολογιούχων Δανειστών υπερκαλύπτουν τις απαιτήσεις αυτών εκ των ομολογιακών δανείων.

Το συνολικό ποσό κεφαλαίου, τόκων και δικαστικών εξόδων που επιδικάσθηκε με τις ανωτέρω, επτά (7) διαιτητικές αποφάσεις, την 30/12/2025, ανέρχεται σε ποσό 937εκ ευρώ κατά κεφάλαιο και τόκους, Κατ' αναλογία το 80% αυτού, το οποίο είναι ενεχυριασμένο υπέρ των τραπεζών, ανέρχεται σε 750 εκ. Ευρώ και υπερκαλύπτει το σύνολο των ομολογιακών δανείων που αιτήθηκαν οι Τράπεζες προς εξόφληση το 2019 με την επιταγή προς πληρωμή και κάθε άλλη μεταγενέστερη ενέργειά τους.

Ακολούθως παρουσιάζονται οι επίδικες διαφορές, της εταιρείας ΗΛΙΟΣ ΑΕ με τις τράπεζες.

2.4.1 Καταγγελία των Ομολογιακών Δανείων της ΗΛΙΟΣ ΑΕ – Έκδοση επιταγής προς πληρωμή και η δικαστική εξέλιξη μέχρι σήμερα:

Με την από 28.03.2019 Γνωστοποίηση Καταγγελίας, η Τράπεζα EUROBANK ERGASIAS, ως εκπρόσωπος και για λογαριασμό όλων των ομολογιούχων Τραπεζών (ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ, ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, ΤΑΧΥΔΡΟΜΙΚΟ ΤΑΜΙΕΥΤΗΡΙΟ υπό εκκαθάριση) κατήγγειλε α) το από 27.07.2016 Συμφωνητικό ρύθμισης οφειλής του από 25.02.2011 Ομολογιακού Δανείου ποσού 9.226.357 ευρώ και β) το από 22.03.2007 Ομολογιακό Δάνειο (όπως αυτό είχε τελευταία τροποποιηθεί την 27.07.2016) ποσού 300.000.000 ευρώ, και τα δύο εκδόσεως της ΗΛΙΟΣ Α.Ε.. Το ποσό το οποίο οι πιστώτριες Τράπεζες απαιτούν από την εταιρεία, ανέρχονται σε 9.452.143,18 ευρώ και 365.360.555,51 ευρώ, εντόκως μέχρι την εξόφλησή του.

Εν τω μεταξύ έχουν περιέλθει στην κατοχή της Διοίκησης του ομίλου εσωτερικά σημειώματα των Υπηρεσιών των ομολογιούχων δανειστών, από τα οποία αποδεικνύεται ότι οι ομολογιούχοι δανειστές έλαβαν την απόφαση της καταγγελίας του ομολογιακού δανείου ενώ η εκδότρια του ομολογιακού δανείου και ευρύτερα ο Όμιλος εμφάνιζαν EBITDA που επέβαλε την αναδιάρθρωσή του και ενώ γνώριζαν ότι ήταν υπερεξασφαλισμένοι και ότι οι αποζημιωτικές απαιτήσεις των εταιρειών του Ομίλου κατά της ΕΤΑΔ Α.Ε., οι οποίες είχαν ενεχυρασθεί υπέρ τους, υπερκάλυπταν το ομολογιακό δάνειο. Τα ενημερωτικά σημειώματα περιήλθαν στην κατοχή της διοίκησης της εταιρείας από τον ήδη αποβιώσαντα Γ. Αρώνη, τον οποίον είχε επιλέξει η Ελληνική Κυβέρνηση ως Ειδικό Διαπραγματευτή

μεταξύ του Ομίλου και των Ομολογιούχων Τραπεζών, στο πλαίσιο των τριμερών διαπραγματεύσεων για την επίλυση του ζητήματος.

Τα εν λόγω ενημερωτικά σημειώματα, τίθενται αυτούσια:

Α. Τα από 2019 και 30.01.2020 Ενημερωτικά Σημειώματα της Alpha Bank

ALPHA BANK

Ενημερωτικό Σημείωμα: Όμιλος Μαντωνανάκη

Ο όμιλος Μαντωνανάκη εκμεταλλεύεται συνολικά 4 ξενοδοχειακές μονάδες στην Κρήτη (Elounda, Elounda Bay, Καλημέρα Κρήτη, Κέρνος Beach), μια παραχώρηση στην Αττική (Grand Resort Lagonisi) και τρεις μονάδες μέσω παραχωρήσεως στο Ναύπλιο (Αργολικός Ήλιος). Παράλληλα, έχει επενδύσεις σε περιορισμένο αριθμό ακινήτων στην Κρήτη και μια ημιτελή μονάδα στην Ελούντα.

Ο δανεισμός του Ομίλου διαμορφώνεται στο επίπεδο των Ευρώ 442 εκατ. και, ανεξαρτήτως της εξελίξεως της δικαστικής διαμάχης με την ΕΤΑΔ για το Λαγονήσι, κρίνεται ότι κινείται σε μη διατηρήσιμα επίπεδα καθόσον η λειτουργική κερδοφορία του ομίλου ανέρχεται στα επίπεδα των 18- 20 εκατ. περίπου ενώ προκειμένου οι μονάδες να διατηρηθούν σε ανταγωνιστικά επίπεδα καθώς και στο πλαίσιο οποιουδήποτε συμβιβασμού με την ΕΤΑΔ για το Λαγονήσι, θα απαιτηθούν από τον όμιλο σημαντικού ύψους επενδύσεις που δύναται να προσεγγίσουν συνολικά το ύψος των 100 εκατ. Ευρώ.

Δεδομένης της κεφαλαιακής δομής του ομίλου, η πρόσβαση σε νέα τραπεζικά κεφάλαια είναι αδύνατη παρά το γεγονός ότι μέρος των επενδύσεων που αφορά σε συγκρότημα κατοικιών στο Λαγονήσι δύναται να χρηματοδοτηθεί με προπωλήσεις.

Τούτων δεδομένων κατά την άποψή μας ο όμιλος θα έπρεπε να ακολουθήσει ένα σχέδιο αναδιαρθρώσεως το οποίο θα προέβλεπε κατ' ουσία τα εξής:

- Άμεση εκποίηση των μονάδων στην Ελούντα οι οποίες δύναται να επιφέρουν σημαντική απομόχλευση του δανεισμού του ομίλου της τάξεως των ευρώ 120- 150 εκατ. καθόσον ο όμιλος θα εκμεταλλεύονταν και την θετική οικονομική συγκυρία για τον τουρισμό στην Ελλάδα και ειδικότερα στην Κρήτη
- Εκποίηση τυχόν non core assets στην Κρήτη (εταιρίες Κρητικές Διακοπές ΑΕ και Κρητικός Ήλιος ΑΕ)
- Ολοκλήρωση των διαπραγματεύσεων με την ΕΤΑΔ προκειμένου να ξεκαθαρίσει το τοπίο στην παραχώρηση, να εισπραχθούν έναντι μειώσεως του δανεισμού του τα ποσά των αποζημιώσεων τα οποία ανέρχονται στο επίπεδο των ευρώ 85 εκατ. κατόπιν της υφιστάμενης αρχικής συμφωνίας με τα τεχνικά κλιμάκια της ΕΤΑΔ
- Εύρεση επενδυτή επί τη βάση της νέας συμβάσεως παραχωρήσεως με την ΕΤΑΔ.
- Εταιρική Αναδιάρθρωση και αναδιάρθρωση του δανεισμού του ομίλου στις λοιπές μονάδες επί τη βάση των δεδομένων που θα προκύψουν από τα ανωτέρω.

Η βασική κατ' ουσία διαφωνία με τους μετόχους της εταιρίας είναι ότι οι τελευταίοι θεωρούν ότι με την ολοκλήρωση της διαπραγματεύσεως με την ΕΤΑΔ (την οποία ομολογουμένως έχουν χειριστεί με επιτυχία και πλέον -κατόπιν των τελευταίων δικαστικών αποφάσεων- είναι σε τελικό σημείο) η αξία του ομίλου θα αυξηθεί σημαντικά και επομένως δεν θα υπάρχει ουσιαστική ανάγκη εκποιήσεων ή τελοσπάντων η διαδικασία ευρέσεως επενδυτή θα είναι τέτοια που κατ' ουσία ο επενδυτής θα έχει μειοψηφικό πακέτο στον όμιλο.

Είναι προφανές ότι η εν λόγω θέση δεν εδράζεται σε αντικειμενική αξιολόγηση των αριθμητικών δεδομένων. Επιπλέον είναι σαφές ότι δικαίως έχουν αναλωθεί στην δικαστική διένεξη με την

ΕΤΑΔ στοιχείο το οποίο προτάσσεται σε όλες τις έως σήμερα συζητήσεις στερούμενοι, όμως, την αντικειμενική λογική των αριθμών.

Θα πρέπει να τονιστεί ότι ο όμιλος εμφανίζεται ενήμερος στην καταβολή τόκων σε όλες του τις εταιρίες (με χαμηλά και ζημιογόνα όμως επιτόκια για τις τράπεζες) ενώ καθυστερήσεις κεφαλαίου εμφανίζει στα κοινοπρακτικά δάνεια που σχετίζονται με το Λαγονήσι και την Ελούντα (συνολικά άνω των 90 εκατ. καθυστερήσεις κεφαλαίου). Η διαφωνία μεταξύ του Ομίλου και της κοινοπραξίας των τραπεζών (όπως έχει πλέον διαμορφωθεί μετά την επικράτηση της πλέον συντηρητικής θέσεως από πλευράς των τραπεζών) συνοψίζεται στο ότι ο όμιλος ζητά αναίτια παράταση ενόψει της επικείμενης ολοκλήρωσεως των διαπραγματεύσεων με την ΕΤΑΔ ενώ οι τράπεζες επιμένουν σε ένα συνολικό σχέδιο αναδιαρθρώσεως επί τη βάση των ανωτέρω αξόνων. Το επιχειρηματικό σχέδιο που έχει επιβάλλει ο όμιλος στις Τράπεζες δεν κρίνεται κατ' ουσία ότι δίνει βιώσιμη λύση στο μεγάλο πρόβλημα του δανεισμού κατά τα ανωτέρω.

Επιπλέον θα πρέπει να καταστεί σαφές ότι το 2018 αναμένεται να κλείσει με πτώση της λειτουργικής κερδοφορίας και των πωλήσεων του ομίλου (!) στοιχείο το οποίο δεικνύει ότι το μοντέλο του ομίλου σε επίπεδο λειτουργίας είναι κατ' ελάχιστο παλαιά κοπής και απαιτεί νέο management. Αυτό έχει αναδειχθεί και από το σύνολο των συμβούλων που έχουν χρησιμοποιήσει οι τράπεζες στη διαδικασία.

Όσον αφορά στη διαμάχη με την ΕΤΑΔ είναι πλέον σαφές ότι σε επίπεδο Αρείου Πάγου και ΣτΕ έχει δοθεί τέλος στη διένεξη με δικαστικές αποφάσεις ξεκάθαρα υπέρ του Ομίλου ενώ η ΕΤΑΔ όρισε με απόφαση ΔΣ διαπραγματευτική ομάδα που συμφώνησε μαζί με τον όμιλο το πλαίσιο συμβιβασμού το οποίο δυστυχώς από τον Ιούνιο 2018 δεν έχει προωθηθεί στο Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΤΑΔ προς έγκριση. Στο πλαίσιο αυτό ο όμιλος προσέφυγε στη διαιτησία με σκοπό την έκδοση αποφάσεως επί μέρους των χρηματικών αποζημιώσεων που πρέπει να του αποδοθούν με σκοπό να διευκολύνει την έκδοση αποφάσεως από το ΔΣ της ΕΤΑΔ.

Όσον αφορά στην Alpha Bank είναι σαφές ότι ασπάζεται το δίκαιο του ομίλου έναντι της ΕΤΑΔ, αλλά από την άλλη πλευρά θεωρεί ότι θα πρέπει να ακολουθήσει με διάφανες διαδικασίες (συναινετικές ή μη) ένα σχέδιο αναδιαρθρώσεως κατά τα ανωτέρω. Για το λόγο αυτό έχει συναινέσει στο Κοινοπρακτικό Δάνειο που συμμετέχει στην έναρξη εκτελεστικής διαδικασίας εναντίον των ακινήτων στην Ελούντα με σκοπό να μην επηρεαστεί η διαπραγμάτευση με την ΕΤΑΔ ενώ από την άλλη πλευρά έχει εγκρίνει μακροπρόθεσμη αναδιάρθρωση στην εταιρία ΜΑΗΟ που εκμεταλλεύεται το ξενοδοχείο Καλημέρα Κρήτη υπό την προϋπόθεση εγγραφής βαρών επί των ακινήτων.

Άποψή μας είναι ότι εφόσον ο όμιλος συνεργαστεί πραγματικά και όχι παρελκυστικά επί τη βάση του ανωτέρω σχεδιασμού έχει βάσιμες ελπίδες να διατηρήσει τις ξενοδοχειακές μονάδες στην Κρήτη πλην της Ελούντα και μειοψηφικό ποσοστό στο Grand Resort Λαγονήσι.

ALPHA BANK

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ : ΟΜΙΛΟΣ ΜΑΝΤΩΝΑΝΑΚΗ

Οφειλές σε πιστωτικά ιδρύματα:

σε εκατ. €

	ALPHA	EUROBANK	ΕΘΝΙΚΗ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ	TTBANK - ΡΩΗ	ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	ΑΞΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ
ΗΛΙΟΣ ΑΕ	180,5	134,5	0,0	87,5	12,5	415	166
ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ	3,0	4,0	0,0	13,0	0,0	20	196
ΜΑΝΤΩΝΑΝΑΚΗΣ ΑΕ	3,9	2,6	0,6	9,3	0,0	16	30
ΜΑΗΟ ΑΕ	10,0	0,0	18,8	3,9	0,0	33	38
ΑΡΓΟΛΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ	1,5	0,0	16,2	1,8	0,0	20	-
Σύνολο	199	141	36	115	12	504	

ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Ο όμιλος ΜΑΝΤΩΝΑΝΑΚΗ δραστηριοποιείται στην ξενοδοχειακή αγορά από τη δεκαετία του 1970. Απαριθμεί 8 ξενοδοχειακές μονάδες συνολικής δυναμικότητας άνω των 1.500 δωματίων.

ΕΤΑΙΡΙΑ	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ	ΘΕΣΗ	ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	ΔΩΜΑΤΙΑ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ 2018
ΗΛΙΟΣ ΑΕ	ELOUNDA BEACH	Ελούντα Κρήτης	Ιδιόκτητο	249	45,2%
	ELOUNDA BAY PALACE	Ελούντα Κρήτης	Ιδιόκτητο	266	65,3%
ΜΑΗΟ ΑΕ	KALIMERA KRITI	Σίβη Λασιθίου Κρήτης	Ιδιόκτητο	401	64,2%
ΜΑΝΤΩΝΑΝΑΚΗΣ ΑΕ	KERNOS BEACH	Μάλια Ηρακείου Κρήτης	Ιδιόκτητο	287	77,3%
ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ	GRAND RESORT LAGONISSI	Λαγονήσι Αττικής	Μισθωμένο	276	45,9%
ΑΡΓΟΛΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ	NAFLPIA PALACE HOTEL & VILLAS	Ναύπλιο Αργολίδος	Μισθωμένο	28/30	65,2%
	AMPHITRYON	Ναύπλιο Αργολίδος	Μισθωμένο	44	63,5%
	ΞΕΝΙΑ ΝΑΥΠΛΙΟΥ Α'	Ναύπλιο Αργολίδος	Μισθωμένο	-	-

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

σε εκατ. €	ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ	ΠΩΛΗΣΕΙΣ 2018	2017	2016	2018 Ε	EBITDA 2017	2016
ELOUNDA BEACH	-	16	18	19	N/A	N/A	N/A
ELOUNDA BAY PALACE	-	8	8	8	N/A	N/A	N/A
Σύνολο ΗΛΙΟΣ ΑΕ	415	24	26	27	11	12	13
GRAND RESORT LAGONISI	20	16	19	14	1	4	1
Σύνολο ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ							
KALIMERA KRITI	33	10	10	7	N/A	3	2
Σύνολο ΜΑΗΟ ΑΕ							
KERNOS BEACH	16	7	7	6	N/A	3	2
Σύνολο ΜΑΝΤΩΝΑΝΑΚΗΣ ΑΕ							
NAYPLIA PALACE/ AMPHITRYON	20	4	3	3	N/A	-1	-1
Σύνολο ΑΡΓΟΛΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ							
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΟΜΙΛΟΥ	504	61	65	57		21	17

Όπως φαίνεται από τα παραπάνω στοιχεία, η πορεία του Ομίλου δεν έχει ακολουθήσει την πορεία του τουρισμού στην Ελλάδα τα τελευταία χρόνια, εμφανίζοντας χαμηλές πληρότητες και πτώση τζίρου.

ΣΥΜΒΑΣΗ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ GRAND RESORT LAGONISSI

Ο Όμιλος Μαντωνανάκη έχει εμπλακεί σε μακροχρόνια δικαστική διαμάχη με την ΕΤΑΔ αναφορικά με τη σύμβαση παραχώρησης του Λαγονησίου (παράδοση ακώλυτης χρήσης παρακείμενης έκτασης, αδειοδοτήσεις, επενδυτικό, στατικά ελαττώματα υφιστάμενων εγκαταστάσεων κ.α.).

Το Μάρτιο του 2018 εκδόθηκαν οι αποφάσεις του Αρείου Πάγου που δικαίωναν την πλευρά Μαντωνανάκη κρίνοντας αμετάκλητες τις Διαιτητικές Αποφάσεις που είχαν εκδοθεί υπέρ της Αττικός Ήλιος.

Στο πλαίσιο αυτό, η εταιρία είχε εμπλακεί σε διαπραγματεύσεις με εξουσιοδοτημένη από το ΔΣ της ΕΤΑΔ ομάδα διαπραγματεύσεως καταλήγοντας σε καταρχήν συμφωνία αναφορικά με α) την τροποποίηση της Σύμβασης Μίσθωσης και β) την καταβολή αποζημιώσεων οι οποίες εκτιμώνται σε € 85 εκατ. (πληρωτέα σε βάθος 3ετίας). Η εν λόγω συμφωνία παρά την ύπαρξη σχετικών θετικών γνωμοδοτήσεων και εκθέσεων τεχνικών συμβούλων δεν εισήχθη προς συζήτηση και άρα δεν εγκρίθηκε από το ΔΣ της ΕΤΑΔ κατά τα προβλεπόμενα.

ALPHA BANK

Ως εκ τούτου, η εταιρία έχει προσφύγει αρχικά με τις από 9.08.2018 και 28.11.2018 αγωγές ενώπιον του Διαιτητικού Δικαστηρίου με αξιώσεις ύψους €110 εκατ. και €258 εκατ. αντίστοιχα, ενώ συνολικά έχει καταθέσει 6 αγωγές κατά της ΕΤΑΔ με αξιώσεις ποσού περίπου € 1 δις.

Στις 28.03.2019 ύστερα από συνέλευση των ομολογιούχων πραγματοποιήθηκε καταγγελία των ΚΟΔ της ΗΛΙΟΣ ΑΕ και στις 14.04.2019 επιδόθηκε επιταγή προς πληρωμή για την οποία ο πιστούχος στις 22.04.2019 πήρε προσωρινή διαταγή μέχρι 16.10.2019. Η αίτηση των Τραπεζών για ανάκληση της προσωρινής διαταγής απορρίφθηκε και λόγω κατάθεσης αιτήσεως προτιμήσεως πραγματοποιήθηκε συζήτηση στις 26.07.2019 (εκκρεμεί απόφαση)

Περαιτέρω στις 24.04.2019 κατατέθηκε αίτημα ανακοπής κατά της εκτέλεσης και της επιταγής προς πληρωμή προς συζήτηση στις 6.11.2019.

Δεδομένων των ανωτέρω η έκδοση απόφασης για τα ασφαλιστικά μέτρα κρίνεται εξαιρετικά σημαντική καθώς καθορίζει το χρονικό διάστημα κατά το οποίο θα μπορούν οι Τράπεζες να προβούν σε πλειστηριασμό των ξενοδοχείων. Αν η απόφαση είναι υπέρ των Τραπεζών, δύναται να προγραμματιστεί πλειστηριασμός το καλοκαίρι του 2020. Αν ωστόσο είναι αρνητική και πρέπει να αναμείνουμε μέχρι την απόφαση της ανακοπής, ο πλειστηριασμός μετατίθεται για το 2021.

Στις 23.07.2019 ο όμιλος κατέθεσε αγωγή κατά της κοινοπραξίας των Τραπεζών ζητώντας την ακυρότητα της καταγγελίας των ΚΟΔ.

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΚΑΤΑ ΕΤΑΔ

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	ΑΡΙΘ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ	ΤΙ ΑΦΟΡΑ	ΠΟΣΟ
19.9.2019	20	Διαφυγόντα Κέρδη 2010-2020 & στατικές δαπάνες, Ηθική Βλάβη	80.000.000
28.11.2019	24	Διαφυγόντα κέρδη 2005-2012, Ηθική Βλάβη	70.000.000
30.12.2019	28	Ηθική Βλάβη	15.250.000
7.1.2020	1	Διαφυγόντα εισοδήματα για το χρονικό διάστημα 1.2.2015-31.12.2025	294.116.254
7.1.2020	2	Καταβολή στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ως χρηματική ποινή για τις παραβάσεις εκ μέρους της ΕΤΑΔ	44.290.000
17.1.2020	3	Απώλεια κρατικών επιχορηγήσεων για Porto Rotondo, Votsala, Sunset	67.837.000
17.1.2020	4	Απώλεια κρατικών επιχορηγήσεων για συνεδριακό κέντρο και θαλασσοθεραπεία	27.200.000
	ΣΥΝΟΛΟ		598.693.254

Στις περισσότερες αποφάσεις το σκεπτικό συνοψίζεται στο ότι «αποδεικνύεται συνεχής παραβίαση των συμβατικών υποχρεώσεων της εναγόμενης», ενώ υπάρχουν και αποφάσεις για αποζημίωση «ηθικής βλάβης».

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝ

Στις 17.04.2019 απεστάλη στην κοινοπραξία των Τραπεζών επιστολή της εταιρίας TPG Sixth Street Partners (με κοινοποίηση στον κ. Μαντωνανάκη) δηλώνοντας πρόθεση επένδυσης στις εταιρίες ΗΛΙΟΣ και ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ του ομίλου. Η επιστολή στάλθηκε στις δανείστριες Τράπεζες ζητώντας συνάντηση προκειμένου να παρουσιαστεί η δομή και οι λεπτομέρειες της προτεινόμενης συναλλαγής.

- η περίμετρος ενδεχόμενης συναλλαγής περιλαμβάνει όλα τα ιδιόκτητα ξενοδοχεία του ομίλου και το ΛΑΓΟΝΗΣΙ (όλο τον όμιλο)
- η συναλλαγή αφορά στην αγορά των δανείων με discount αλλά και με equity kicker προς τις τράπεζες ώστε να επωφεληθούν από ενδεχόμενο upside
- ο επενδυτής θα εισφέρει και κεφάλαια στον όμιλο για διενέργεια capex
- ο υφιστάμενος μέτοχος παραμένει στον όμιλο με χαμηλότερο ποσοστό
- ο επενδυτής θα χρειαστεί να διενεργήσει DD τουλάχιστον 2Μ για την υποβολή ΒΟ

ALPHA BANK

Στις 18.06.2019 απεστάλη mail από την TPG αναφέροντας την δομή της συναλλαγής ως κάτωθι:

- Καταβολή ποσού για μερική αποπληρωμή του δανεισμού του ομίλου (ως senior debt)
- Καταβολή ποσού για capex (ως senior debt)
- Διαπραγμάτευση ενός νέου εναπομείναντος δανείου προς εξυπηρέτηση

Στις 25.06.2019 απεστάλη ηλεκτρονικό μήνυμα στην TPG με το οποίο ο Τράπεζες επανέλαβαν την θέση τους κατά την οποία θα πρέπει να ακολουθήσουν ανοικτές και διαφανής διαδικασίες αναφορικά με την πώληση δανείων, και συγκεκριμένα γνωστοποίησαν ότι για την Ήλιος έχουν εκκινήσει εκτελεστική διαδικασία με πιθανό πλειστηριασμό στον οποίο μπορεί η TPG να συμμετάσχει.

Στις 2.08.2019 απεστάλη νέα επιστολή από την TPG σύμφωνα με την οποία παραμένει το ενδιαφέρον της να επενδύσει στον όμιλο Μαντωνανάκη ως κάτωθι:

- Καταβολή ευρώ 100 εκατ. για αποπληρωμή μέρους των υποχρεώσεων του ομίλου. Το ποσό αυτό θα είναι senior σε όλα τα άλλα δάνεια της εταιρίας
- Καταβολή ευρώ 40 εκατ. ως capex για τις μονάδες του ομίλου, επίσης senior loan.
- Επαναδιαπραγμάτευση ενός νέου δανείου που θα συμφωνηθεί με τις Τράπεζες και τους μετόχους

Η συγκεκριμένη πρόταση είναι μη δεσμευτική και αφορά περισσότερο πρόταση υποκατάστασης του δανεισμού παρά επενδυτική πρόταση. Επίσης η TPG δεν αναλαμβάνει κάποιο κίνδυνο καθώς μπαίνει ως senior lender στον όμιλο με liquidation value πάνω από το ποσό που θα καταβάλει, ήτοι ευρώ 140 εκατ.

ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Προϋπόθεση για όλες τις παρακάτω προτάσεις είναι η παραίτηση από αγωγές εναντίον στελεχών τράπεζων που έχει εγείρει ο Π. Μαντωνανάκης.

1. Έκδοση απογράφου με ταυτόχρονη έκδοση εγγυητικής εναντίον ΕΤΑΔ με σκοπό την εντός 60 ημέρων είσπραξη μέρους των αποφάσεων. Στην περίπτωση αυτή δεν υπάρχει σύμβιβασμός με την ΕΤΑΔ και το Δημόσιο, οι οποίοι μπορούν να συνεχίσουν τη διαδικασία εφέσεων. Το κόστος του απογράφου είναι σχετικά υψηλό και η λήψη εγγυητικής προς το Δημόσιο για την είσπραξη των απαιτήσεων είναι δύσκολη αλλά όχι ανέφικτη.
2. Οι Τράπεζες δεν λαμβάνουν υπόψη τις Διαιτητικές αποφάσεις κατά ΕΤΑΔ συνεχίζουν τις δικαστικές ενέργειες με σκοπό απόφαση που θα τους επιτρέπει τον πλειστηριασμό ξενοδοχείων η/ και μέτοχων
   - Μακροχρόνια διαδικασία με αμφίβολα αποτελέσματα αφού οι αποφάσεις που δικαιώνουν ΠΜ στις διεκδικήσεις έναντι ΕΤΑΔ καθιστούν αμφίβολες δικαστικές αποφάσεις υπέρ των Τραπεζών
3. Διαπραγμάτευση ΠΜ με ΕΤΑΔ για διακανονισμό με συμμετοχή τράπεζων για είσπραξη μέρους των απαιτήσεων. Η συμφωνία θα μπορούσε να περιλαμβάνει καταβολή μετρητών τουλάχιστον 85 εκατ. (απόφαση Αρείου Πάγου 3/2018) και άλλα 100 εκατ. με νέα συμφωνία, που είτε θα αυξάνει την αξία της παρούσας παραχώρησης είτε θα περιλαμβάνει νέα παραχώρηση. Απαραίτητη προϋπόθεση για την επόμενη ημέρα είναι η ανεύρεση επενδυτή στην Αττικός Ήλιος. Η πρόταση της TPG πρέπει να εξεταστεί αλλά και η επανενεργοποίηση της εντολής προς την Citibank. Εναλλακτικώς ο επενδυτής θα μπορούσε να εισέλθει στο σύνολο του ομίλου προκειμένου να προχωρήσει σε επενδύσεις και στα ξενοδοχεία στην ΚΡΗΤΗ.

30.1.2020

Β. Το από 24.09.2020 ενημερωτικό σημείωμα της Eurobank

Υποβολή από:
Τομέα Δομημένης Χρηματοδότησης

Προς: Το Διοικητικό Συμβούλιο – συνεδρίαση της 24.09.2020 (προς συζήτηση/απόφαση)

ΘΕΜΑ: Νομικό ζήτημα σχετικά με την ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ

Ο σκοπός αυτού του υπομνήματος είναι η παροχή ενός σύντομου ιστορικού της υπόθεσης του Ομίλου Μαντωνανάκη (ή του Ομίλου), καθώς και η ενημέρωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τις πρόσφατες εξελίξεις που αφορούν στην ποινική διαδικασία (μήνυση) που έχει ξεκινήσει κατά του Διευθύνοντος Συμβούλου της Τράπεζας από τις εταιρείες του Ομίλου, η οποία είναι υπό διερεύνηση. **Ο ανακριτής έχει ασκήσει ποινική δίωξη στον Διευθύνοντα Σύμβουλο για συνέργεια σε απιστία, η οποία διαπράχθηκε από την ανώτατη διοίκηση της ΕΤΑΔ Α.Ε.** (Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου, η οποία ανήκει στην Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας, ΕΕΣΥΠ).

1. Ιστορικό –Εξυπηρέτηση Δανείου

Οι δύο κύριες εταιρείες του Ομίλου Μαντωνανάκη, ήτοι η κυρίως δανειζόμενη Ηλιος και η θυγατρική της κατά περίπου 75% Αττικός Ήλιος, η οποία είναι εγγυήτρια και δανειζόμενη ενός μικρού ποσού, διατηρούσαν μεταξύ άλλων ένα κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους 300 εκ. ευρώ, το οποίο εκδόθηκε το έτος 2007, και ένα πρόσθετο Ο.Δ. Σε συνέχεια άμεσης και έμμεσης κεφαλαιοποίησης τόκων (52,4 εκατομμυρίων ευρώ περίπου) και αναβαλλόμενης καταβολής τόκων (23,4 εκατομμυρίων ευρώ περίπου), το δάνειο έφθασε στα 374 εκ. ευρώ κατά την ημερομηνία καταγγελίας του, στις 29.03.2019. Η EUROBANK συμμετείχε στο σχετικό άνοιγμα με ποσοστό 33,33%[1] (περίπου 125 εκ. ευρώ), έχοντας επίσης το ρόλο του εκπροσώπου των ομολογιούχων δανειστών, αλλά και διατηρώντας επιπλέον άνοιγμα περίπου 3 εκ. ευρώ σε τρίτη εταιρεία του Ομίλου, όπως και περίπου 4 εκ. ευρώ στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.. Τα ως άνω ανοίγματα είναι μη εξυπηρετούμενα και έχουν μεταβιβαστεί στην CAIRO από τις 24.06.2019.

Από το έτος 2007, οι δανειστές έχουν προβεί σε δύο αναδιαρθρώσεις, το 2013 και το 2016, καθώς ο Όμιλος δεν μπορούσε να εξυπηρετήσει τις δανειακές του υποχρεώσεις εξαιτίας λειτουργικών υπο – αποδόσεων (βλ. πίνακα στο Παράρτημα 1: προβλεπόμενη απόδοση και πραγματικά αποτελέσματα, υποχρεώσεις δανειακής εξυπηρέτησης και πραγματική δανειακή εξυπηρέτηση). Οι αναδιαρθρώσεις περιελάμβαναν παραχωρήσεις σχετικά με πληρωμές τόκων (κεφαλαιοποίηση), αποδοχή για κεφαλαιουχικές δαπάνες, μείωση του επιτοκίου και αποπληρωμές κεφαλαίου. Πιο συγκεκριμένα, σημαντικά γεγονότα που αφορούν τις αρχικές αναδιαρθρώσεις των δανείων είναι:

- Στις 25.02.2011, χορηγήθηκε νέο δάνειο ύψους 9,23 εκατομμυρίων ευρώ, λόγω της αδυναμίας του Ομίλου να εξυπηρετήσει τις υποχρεώσεις σε τόκους για την περίοδο από 27.04.2010 έως και 27.01.2011.
- Το 2013, η πρώτη αναδιάρθρωση του δανείου των 300 εκατομμυρίων ευρώ συμφωνήθηκε λόγω της αδυναμίας του Ομίλου να εξυπηρετήσει τους αρχικούς όρους του δανείου. Ο Όμιλος δεσμεύθηκε να πουλήσει το Grand Resort Lagonisi μέχρι και τις 31.12.2015.
- Το 2016, η δεύτερη αναδιάρθρωση του δανείου των 300 εκατομμυρίων ευρώ συμφωνήθηκε λόγω της αδυναμίας του Ομίλου να εξυπηρετήσει τους όρους της πρώτης αναδιάρθρωσης του δανείου. Σύμφωνα με τους όρους της δεύτερης αναδιάρθρωσης, θα έπρεπε να πληρωθεί στις 29.12.2017 μια δόση του δανείου ύψους 83 εκατομμυρίων ευρώ, με σκοπό να απομοχλεύσει την συνολική διάρθρωση και να κάνει δυνατή την εξυπηρέτηση του δανείου. Η εταιρεία Ernst & Young διορίστηκε ως Οικονομικός Ελεγκτής.

Στις 29.12.2017, δεν αποπληρώθηκαν ποσά ύψους 70 εκατομμυρίων ευρώ, που αφορούσαν στην αποπληρωμή κεφαλαίου, και 10 εκατομμυρίων ευρώ που αφορούσαν σε αναδιαρθωμένους οφειλόμενους τόκους και το μεγαλύτερο μέρος των ποσών αυτών (περίπου 75 εκατομμύρια ευρώ) παρέμεινε οφειλόμενο μέχρι και την ημέρα καταγγελίας του δανείου, καθώς στις 29.06.2018 έγινε μια μερική καταβολή ύψους 5 εκ. ευρώ.

Σε συνέχεια της καταγγελίας των δανείων, οι Τράπεζες κινήθηκαν νομικά εναντίον του Ομίλου για να να κατασχέσουν εμπράγματες ασφάλειες. Δεν έχει γίνει οποιαδήποτε καταβολή ποσού μετά την καταγγελία, αν και τα έτη 2018 και 2019 ήταν έτη ρεκόρ για τον Ελληνικό Τουρισμό.

[1] *1.Η ALPHA BANK είναι ο μεγαλύτερος δανειστής, ακολουθούμενη από την EUROBANK, και στη συνέχεια την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, και με ένα μικρό ποσό συμμετοχής την PQH.*

Eurobank Holdings

Υποβολή από:
Τομέα Δομημένης Χρηματοδότησης

2. Τα Ξενοδοχεία και η Διένεξη μεταξύ του Ομίλου και της ΕΤΑΔ Α.Ε.

Η Ήλιος είναι η ιδιοκτήτρια των:

- Elounda Beach και Bay (5*, 515 δωματίων ξενοδοχεία στην Κρήτη), με αξία ρευστοποίησης περίπου 150 εκατομμύρια ευρώ, και
- 75% της Αττικός Ήλιος, η οποία είναι η παραχωρησιούχος εταιρεία της σύμβασης παραχώρησης από την ΕΤΑΔ Α.Ε. για το Grand Resort Lagonissi (5*, 276 δωματίων ξενοδοχείο στην Αττική), με αξία ρευστοποίησης περίπου 150 εκατομμύρια ευρώ (συνυπολογίζοντας και την δυνατότητα ανάπτυξης τουριστικών κατοικιών)[2].

Η Διένεξη του Ομίλου με την ΕΤΑΔ Α.Ε.: Κατόπιν της σύμβασης παραχώρησης, ο Όμιλος ξεκίνησε μια μακρόχρονη διένεξη με την ΕΤΑΔ Α.Ε. Για το Grand Resort Lagonissi, η ενοικιασμένη έκταση αυξήθηκε το 2003 από 241k m2 σε 326k m2, ενώ η χρονική διάρκεια της μίσθωσης παρατάθηκε μέχρι και το έτος 2077, μετά από 3 τροποποιητικές συμβάσεις της αρχικής σύμβασης, ως αποτέλεσμα αποφάσεων Διαιτητικών Δικαστηρίων. Οι τροποποίησεις της αρχικής σύμβασης παραχώρησης και οι καθυστερήσεις στην έκδοση συγκεκριμένων αδειών για νέα αναπτυξιακά έργα (πέραν της υπάρχουσας δυναμικότητας του Ξενοδοχείου), καθώς και η μη παράδοση της πρόσθετης έκτασης, σε συνδιασμό με την επιθετική προσέγγιση του βασικού δικαιούχου μετόχου (κ. Παντελής Μαντωνανάκης[3]) ήταν το αποτέλεσμα των μακροχρόνιων διενέξεων μεταξύ της ΕΤΑΔ Α.Ε. και του Ομίλου.

Εξασφαλίσεις Δανείων:

- Υποθήκη επί των ξενοδοχείων της Ήλιος
- Ενεχύραση μετοχών των δύο εταιρείων (οι οποίες έχουν παραβιαστεί, βλ. παρακάτω)
- Το 80% των αξιώσεων του Ομίλου κατά της ΕΤΑΔ Α.Ε., που έχουν επιδικασθεί από Διαιτητικά Δικαστήρια, αποτελεί μέρος των ασφαλειών μαζι με

Η Τράπεζα και η κοινοπραξία δανειστών **βασίζονταν στην αξία και στην λειτουργία των ξενοδοχειακών μονάδων**, ενώ ο αντίκτυπος της διένεξης της ΕΤΑΔ Α.Ε. αποτελούσε πηγή ανησυχίας μόνον ως προς τις αναιρέσεις που άσκησε η ΕΤΑΔ Α.Ε. και που αφορούσαν στο καθεστώς υπό το οποίο θα γινόταν η περαιτέρω αξιοποίηση και ανάπτυξη του Λαγονησίου. Οι αναιρέσεις απορρίφθηκαν από το Ανώτατο Δικαστήριο (Άρειος Πάγος), σύμφωνα με απόφαση που εκδόθηκε στις αρχές του 2018.

Το δάνειο του Ομίλου έγινε μη εξυπηρετούμενο εξαιτίας των διάφορων αναδιαρθρώσεων, αλλά και της χειροτέρευσης των αποτελεσμάτων των ξενοδοχείων, τα οποία υπό–απέδωσαν σε σχέση με την αγορά και τις αρχικές προβλέψεις, τόσο σε επίπεδο εσόδων όσο και EBITDA.

3. Η περίοδος από 31.12.2017 μέχρι και την ημέρα καταγγελίας των δανείων (29.03.2019)

Στο τέλος του πρώτου τετραμήνου του 2018 η Κυβέρνηση (μέσω μιας Διυπουργικής Επιτροπής), η ΕΤΑΔ Α.Ε. και ο Όμιλος ζήτησαν από τους δανειστές, μέσω δύο διαδοχικών συναντήσεων, να δώσουν παράταση χρόνου (έως και το τέλος Ιουλίου 2018), ώστε η ΕΤΑΔ Α.Ε. και ο Όμιλος να φθάσουν σε μια συμβιβαστική επίλυση των διαφορών τους. Οι δανειστές ύστερα από μελέτη και σχετικές εγκρίσεις αποδέχθηκαν αυτή την στάση αναμονής.

Στις 27.08.2018 ο Όμιλος ενημέρωσε τους δανειστές για το περίγραμμα της συμβιβαστικής επίλυσης και ζήτησε επιπλέον χρόνο (μέχρι και τις 15.11.2018), ώστε η ΕΤΑΔ Α.Ε. να αποκτήσει τις απαραίτητες εγκρίσεις. Αυτή η συμβιβαστική επίλυση, σύμφωνα με τον Όμιλο, περιελάμβανε αποζημίωση ύψους 85 εκατομμυρίων ευρώ για την κάλυψη ζημιών, χωρίς να παρασχεθούν περαιτέρω λεπτομέρειες. Στο τέλος Σεπτεμβρίου οι δανειστές απάντησαν θετικά στον Όμιλο για την περαιτέρω παράταση χρόνου, ενώ παράλληλα επικοινώνησαν με την ΕΤΑΔ Α.Ε. για να επισημάνουν τον ρόλο μας ως ενεχυρούχοι του 80% των σχετικών αξιώσεων και να λάβουμε ενημέρωση σχετικά με την πρόοδο των διαπραγματεύσεων.

---

[2] *Εκτιμήσεις στην βάση των αποτιμήσεων που προετοιμάσθηκαν από την AXIES και από την PEPPER ξεχωριστά, για λογαριασμό των δανειστών πριν την καταγγελία των δανείων.*

[3] *Ο κ. Παντελής Μαντωνανάκης έχει αποκτήσει φήμη για δημιουργία πολυάριθμων και σκληρών δικαστικών διαμαχών, πέραν αυτής με το ΤΑΙΠΕΔ, μεταξύ άλλων κατά της TUI και της ROBINSON αλλά και κατά του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος και του Σπύρου Διβάνη.*

Eurobank Holdings

Υποβολή από:
Τομέα Δομημένης Χρηματοδότησης

Κατά τη διάρκεια του μηνός Οκτωβρίου, η ΕΤΑΔ Α.Ε. μας ενημέρωσε ότι ο Όμιλος απεδέχθη την πρόταση συμβιβαστικής επίλυσης, ενώ η ΕΤΑΔ Α.Ε. ήλεγχε ακόμη το κύρος αυτής με τους εξωτερικούς ελεγκτές της, μετά τον οποίο θα ακολουθούσαν διαδικασίες έγκρισης. Όμως, η πρόταση συμβιβαστικής επίλυσης δεν εγκρίθηκε ποτέ από την ΕΤΑΔ Α.Ε. Τον Νοέμβριο, ο Όμιλος επανήλθε στους ομολογιούχους δανειστές ζητώντας επιπρόσθετη χρονική παράταση και επισημαίνοντας ότι έχει προσφύγει ενώπιον Διαιτητικού Δικαστηρίου ήδη από τον Αύγουστο. Οι δανειστές αποφάσισαν να μην προσφέρουν νέα χρονική παράταση και απάντησαν επισήμως στα τέλη Δεκεμβρίου, επισημαίνοντας ξεκάθαρα το πρόβλημα των οφειλόμενων ποσών, την μη πρόοδο της διάθεσης ακίνητης περιουσίας για την αποεπενδυτικού του ομίλου και την μη συμφωνία του Ομίλου σε οποιαδήποτε από τις προτάσεις των δανειστών, επιφυλασσόμενοι ρητά παντός νομίμου δικαιώματος τους στο μέλλον.

Η γενικότερη στρατηγική του Ομίλου ήταν να εκτρέψει τη συζήτηση από το γεγονός ότι είχαν και έχουν σημαντικά οφείλομενα ποσά εξαιτίας της αδύναμης λειτουργικής ρευστότητάς του, προς την διένεξη με την ΕΤΑΔ Α.Ε.

4. Εξελίξεις μετά την ημερομηνία καταγγελίας των Δανείων

Από την ημερομηνία καταγγελίας των Δανείων, ο Όμιλος έχει ξεκινήσει μια σειρά νομικών ενεργειών. Εκτός από την κατάθεση προσωρινών αναστολών/προστασίας και ανακοπής των διαδικασιών κατάσχεσης που έχουν ξεκινήσει στα υποθηκευμένα ξενοδοχεία στην Ελούντα, ή σε μεταγενέστερο στάδιο στις μετοχές της Αττικός Ήλιος, ή στην έκδοση διαταγής πληρωμής, κατέθεσαν αγωγή για την ακύρωση της καταγγελίας των δανείων, γεγονός όχι ασυνήθιστο στην Ελλάδα. Όμως προχώρησαν και σε πολλές περαιτέρω ενέργειες, όπως:

(α) κατέθεσαν αγωγή ύψους 100 εκατομμυρίων ευρώ κατά της Alpha Bank και συγκεκριμένων διευθυντικών της στελεχών, γιατί δεν εισήγαγαν την εταιρία στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών το έτος 2001,

(β) κατέθεσαν μήνυση εναντίον συγκεκριμένων ανώτατων στελεχών της πρώην Διοίκησης της ΕΤΑΔ , καθώς και οποιωνδήποτε άλλων προσώπων συμμετείχαν στην Διοίκηση των εταιρειών ΕΤΑΔ , ΕΕΣΥΠ Α.Ε., ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΜΕΤΩΠΟ Α.Ε., αλλά και οποιουδήποτε άλλου συναυτουργού ή συμμέτοχου, κάνοντας ειδική αναφορά στη EUROBANK,

(γ) ξεκίνησαν διαδικασίες για να εμποδίσουν παράνομα την ενάσκηση των δικαιωμάτων των δανειστών όσον αφορά στην ενεχύραση των μετοχών των δύο εταιρειών του Ομίλου – μεταξύ άλλων η βασική μας εμπράγματη εξασφάλιση για τη σύμβαση παραχώρησης του Grand Resort Lagonisi. Συγκεκριμένα, οι γενικές συνελεύσεις των δύο εταιρείων – οι οποίες συγκλήθηκαν παράτυπα – αποφάσισαν την έκδοση νέων μετοχών, οι οποίες παραδόθηκαν στους μετόχους αντί για τους δανειστές, ενώ παράλληλα αποφάσισαν την ακύρωση των μετοχών που είχαν οι δανειστές εις χείρας των. Οι εταιρείες προσπάθησαν να δικαιολογήσουν την παράνομη ενέργειά τους και ισχυρίστηκαν ότι δεν παρέδωσαν τις νέες μετοχές στους δανειστές, διότι οι δανειστές θα υπερέβαιναν τα απορρέοντα από το ενέχυρο δικαιώματά τους και θα προέβαιναν σε αναγκαστική εκποίηση των μετοχών. Αυτή ήταν μια άνευ προηγουμένου ενέργεια, η οποία έχει αμφισβητηθεί από τους δανειστές ενώπιον των αστικών δικαστηρίων, ενώ μελετάται και το ενδεχόμενο της κατάθεσης μηνύσεων – αν και αυτή η προσέγγιση ακολουθείται πολύ επιλεκτικά από τους δανειστές σε διαφορές αστικού δικαίου -, και

(δ) έχουν – μέχρι στιγμής – μεγάλη επιτυχία στην εξασφάλιση αναβολών των δικαστηρίων με τα οποία προσπαθούν οι δανειστές είτε να κατάσχουν την ακίνητη περιουσία είτε τις μετοχές και να επανακτήσουν τον έλεγχο των μετοχών. Αυτό έγινε μέσα από μια προσπάθεια διασύνδεσης της εξυπηρέτησης των κοινών ομολογιακών δανείων με την συνεχώς «επικείμενη» και αναμενόμενη λήψη από τον Όμιλο σημαντικών αποζημιωτικών αξιώσεων σχετικά με την διένεξη με την ΕΤΑΔ Α.Ε. Οι ισχυρισμοί που χρησιμοποιούνται εκτείνονται από (i) αναφορά στις τρέχουσες διαπραγματεύσεις μεταξύ του επιχειρηματικού εκπροσώπου του Ομίλου και ανώτατων κυβερνητικών εκπροσώπων για την επίλυση του ζητήματος της ΕΤΑΔ Α.Ε., μέχρι το (ii) ότι η πληρωμή του κεφαλαίου και των τόκων του δανείου ήταν πάντοτε συνδεδεμένη με την υπόθεση του Grand Resort Lagonisi.
Οι δανειστές έχουν υποστηριχθεί σε αυτές τις διαδικασίες, εκτός από τις εσωτερικές νομικές υπηρεσίες τους, από τα δικηγορικά γραφεία Ποταμίτης – Βεκρής, Αλεξίου – Κοσμόπουλος και Λάλας, καθώς και από δικηγόρο με έδρα την Κρήτη.

5. Αποφάσεις των Διαιτητικών Δικαστηρίων

Κατόπιν της καταγγελίας των δανείων, εκδόθηκαν αρκετές Διαιτητικές Αποφάσεις υπέρ του Ομίλου, σύμφωνα με τις οποίες η ΕΤΑΔ επρέπε να καταβάλλει στον Όμιλο το συνολικό ποσό των 620 εκατομμυρίων ευρώ περίπου. Οι αποφάσεις αυτές εκδόθηκαν παρά το γεγονός ότι ο Όμιλος ήταν

διατεθειμένος να συμβιβασθεί με την ΕΤΑΔ Α.Ε. για ένα ποσό των 85 εκατομμυρίων ευρώ (περίπου το 1/8 των επιδικασθέντων ποσών), μόλις μερικούς μήνες νωρίτερα.

6. Οι κατηγορίες

Αναπτύσσοντας το σημείο (β) ανωτέρω, ο Όμιλος στη μήνυσή του κατηγορεί την προηγούμενη ανώτατη Διοίκηση της ΕΤΑΔ Α.Ε., αλλά και όποιον άλλον τυχόν συμμέτοχο (κάνοντας ειδική αναφορά στην EUROBANK). Πιο συγκεκριμένα, ισχυρίζεται, μεταξύ άλλων, ότι δεν απεδέχθησαν μια ωφέλιμη για την ΕΤΑΔ και για το Ελληνικό Δημόσιο συμβιβαστική επίλυση, με αποτέλεσμα η ΕΤΑΔ να καλείται τώρα να πληρώσει ένα πολλαπλάσιο αυτής ποσό.

Στα πλαίσια της προαναφερόμενης περιμέτρου, ο ανακριτής έχει ασκήσει δίωξη στην προηγούμενη Διοίκηση της ΕΤΑΔ Α.Ε. για απιστία κατά του Ελληνικού Δημοσίου, η οποία συνίσταται στο ότι δεν συμφώνησαν με την συμβιβαστική επίλυση των 85 εκατομμυρίων ευρώ και εκκίνησαν δικαστική διαμάχη, η οποία κατέληξε σε υποχρέωση να καταβάλει αποζημίωση ύψους 620 εκατομμυρίων ευρώ στον Όμιλο. Έχει επίσης ασκηθεί δίωξη στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της EUROBANK, καθόσον με την ιδιότητά του ως συντονιστή και εκπροσώπου των ομολογιούχων δανειστών, συμβούλεψε και συνέβαλε στην μη αποδοχή της συμβιβαστικής επίλυσης από την ΕΤΑΔ Α.Ε.

Οι κατηγορίες δεν μπορούν να υποστηριχθούν από κανένα αποδεικτικό μέσο και θα αντικρουσθούν επι της βάσης, υποστηριζόμενη από πλήρεις έγγραφες αποδείξεις, ότι:

(α) Ο Διευθύνων Σύμβουλος συναντήθηκε μόνο μια φορά με ένα από τα μέλη της Διοικητικού διοικητικής ομάδας της ΕΤΑΔ , και αυτό στα πλαίσια της προαναφερθείσας Διυπουργικής Επιτροπής. Υπάρχει μόνον μια γραπτή επικοινωνία μεταξύ των ομολογιούχων δανειστών και της ΕΤΑΔ, ζητώντας μόνον ενημέρωση για τις διαπραγματεύσεις Ομίλου – ΕΤΑΔ .

(β) Ούτε ο Διευθύνων Σύμβουλος, ούτε η Τράπεζα, ούτε η κοινοπραξία δανειστών άσκησαν οποιαδήποτε πίεση στην ΕΤΑΔ για αποδοχή ή μη οποιασδήποτε λυσης. Προς περαιτέρω υποστήριξη αυτού, θα πρέπει να επισημανθεί ότι οι δανειστές δεν τελούσαν σε γνώση του περιεχομένου των διαπραγματεύσεων μεταξύ ΕΤΑΔ και του Ομίλου, παρά μόνο μόνον μετά την κατάθεση της πρώτης αγωγής στο Διαιτητικό Δικαστήριο από τον Όμιλο.

(γ) Οι κοινοπραξία δανειστών δεν είναι σύμβουλοι της ΕΤΑΔ, αλλά μόνο ενεχυρούχοι των αξιώσεων της Αττικός Ήλιος κατά της ΕΤΑΔ, ενέχυρο το οποίο χορήγησε ο Όμιλος προς τους δανειστές. Οι δανειστές θέλουν να επανακτήσουν τα δάνεια τους. Εξ αυτού, τα συμφέροντα των δανειστών δεν ταυτίζονται με αυτά της ΕΤΑΔ , και δεν θα πρέπει να υπάρξει καμμία προσπάθεια σύνδεσης των συμφερόντων τους. Οι δανειστές προσπάθησαν να εκπροσωπηθούν ενώπιον των Διαιτητικών Δικαστηρίων, όπως ζητήθηκε από τον ¨ομιλο, με αποκλειστικό σκοπό μόνον την προστασία του ενεχύρου τους επί των αξιώσεων του Ομίλου[4].

(δ) Ο Διευθύνων Σύμβουλος δεν λαμβάνει αποφάσεις μόνος του, καθώς υφίστανται σώματα εντός της Τράπεζας που αποφασίζουν για πιστωτικά ή/και νομικά ζητήματα.

(ε) Η Τράπεζα δεν θα μπορούσε να πάρει ουδεμία απόφαση μόνη της, καθώς όλες οι αποφάσεις πρέπει να λαμβάνονται ομόφωνα από όλους τους δανειστές. Ο ρόλος της Τράπεζας ως εκπροσώπου της κοινοπραξίας δανειστών συνίσταται μόνο στη διευκόλυνση της συνεργασίας των δανειστών και στην εφαρμογή των κοινών τους αποφάσεων.

(στ) Το μόνο κίνητρο του Ομίλου για τις ανωτέρω κατηγορίες τις οποίες έχει απευθύνει, είναι να αποσπάσει την προσοχή των Δικαστηρίων από την αδυναμία του να πληρώσει τα δάνειά του όπως οφείλει, αλλά και από τις παράνομές ενέργειές του (βλ. υπόθεση μετοχών).

(η) Οι κατηγορίες αντιφάσκουν με τις κατηγορίες που είχε απευθύνει ο Όμιλος πριν την κατάθεση της μήνυσης. Στις προηγούμενες καταγγελίες του ο Όμιλος ισχυριζόταν ότι η EUROBANK πίεζε τον Όμιλο για την υπογραφή της πρότασης συμβιβαστικής επίλυσης και για την αποχή από οποιαδήποτε νομική ενέργεια εναντίον της ΕΤΑΔ . Οι κατηγορίες υιοθετούν την αντίθετη άποψη, ήτοι ότι η Τράπεζα προσπάθησε να εμποδίσει την εξεύρεση οποιασδήποτε συμβιβαστικής επίλυσης.

Συνημμένα:
- Παράρτημα 1 – Οικονομική Απόδοση του Ομίλου Ηλιος
- Σχέδιο πρακτικών ΔΣ

[4] *Το Δικαστήριο δεν απεδέχθη τέτοια συμμετοχή.*

Από τα εν λόγω ενημερωτικά σημειώματα προκύπτει, ότι οι Ομολογιούχοι οργάνωσαν την καταγγελία του Ομολογιακού Δανείου:

- Ενώ γνώριζαν ότι η Leader του Ομολογιακού Δανείου (τράπεζα ΑΛΦΑ) είχε, προηγουμένως, εξαπατήσει την ΗΛΙΟΣ Α.Ε., πείθοντάς την να συμφωνήσει στη ματαίωση της δημόσιας εγγραφής των μετοχών της στο ΧΑΑ.

- Ενώ γνώριζαν ότι εξαιτίας αυτής της εξαπάτησης, η μητρική εταιρεία ΗΛΙΟΣ Α.Ε. είχε απωλέσει όχι μόνο τα 65 εκ. ευρώ της δημόσιας εγγραφής, αλλά επιπλέον τα 250 – 300 εκ. ευρώ που μετά βεβαιότητας θα αντλούσε μέσω αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου που θα πραγματοποιούσε μετά την είσοδό της στο ΧΑΑ, και έτσι θα εξασφάλιζε τα αναγκαία κεφάλαια για τη χρηματοδότηση των επενδυτικών της σχεδίων στην Ελούντα και των επενδυτικών σχεδίων της θυγατρικής της εταιρείας ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. στο Λαγονήσι. Γνώριζαν, δηλαδή, ότι τα απολεσθέντα έσοδα από τη ματαίωση της εισόδου της ΗΛΙΟΣ Α.Ε. στο ΧΑΑ μετατράπηκαν στο Ομολογιακό Δάνειο των 300 εκ. ευρώ.
- Ενώ η ίδια η Τράπεζα Alpha Bank, ως Leader του Ομολογιακού Δανείου, είχε σοβαρές αμφιβολίες για το εάν οι επιθετικές ενέργειες εναντίον του Ομίλου μας θα είχαν αίσια έκβαση για τους Ομολογιούχους Δανειστές, εξαιτίας της σύμβασης ενεχύρασης των απαιτήσεων, αλλά και των διαιτητικών αποφάσεων, που ήδη είχαν επιδικάσει αποζημιώσεις στις εταιρείες του Ομίλου μας που επαρκούσαν για την ικανοποίηση των δανειακών απαιτήσεων των ομολογιούχων.
- Ενώ γνώριζαν και αποδέχονταν ότι είχαμε δίκιο στην αντιδικία μας με την ΕΤΑΔ Α.Ε..
- Ενώ η ίδια η Τράπεζα Alpha Bank, ως Leader του Ομολογιακού Δανείου, θεωρούσε συμφέρουσα την επενδυτική πρόταση της TPG/TSSP και θεωρούσε, επίσης, ότι το όλο ζήτημα θα μπορούσε να διευθετηθεί με ένα ποσό 140-150 εκ. ευρώ.
- Τέλος, προκειμένου να συζητήσουν οποιαδήποτε λύση του ζητήματος, απαιτούσαν εκβιαστικά να παραιτηθεί η ΗΛΙΟΣ Α.Ε. από την αγωγή που είχε ασκήσει κατά της Alpha Bank για την κακουργηματική απάτη, εξαιτίας της οποίας είχε ματαιωθεί η δημόσια εγγραφή των μετοχών της εταιρείας στο ΧΑΑ.

Μετά την καταγγελία του ομολογιακού δανείου, η Τράπεζα Eurobank, ως εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, επέδωσε στην εταιρεία την από 18.4.2019 επιταγή προς πληρωμή, με την οποίαν επέταξε την ΗΛΙΟΣ ΑΕ να καταβάλει στη Eurobank, ως εκπρόσωπο των ομολογιούχων, το ποσόν των €365.360.555,51 εντόκως από την επίδοσή της και μέχρι ολοσχερούς εξοφλήσεως, ήτοι το σύνολο των απαιτήσεων του από 22.03.2007 Ομολογιακού Δανείου (όπως αυτό είχε τελευταία τροποποιηθεί την 27.07.2016) ποσού 300.000.000 ευρώ, εκδόσεως της Εταιρείας. Στην ίδια επιταγή προς πληρωμή δηλώνεται ότι εάν δεν καταβληθεί το άνω επιτασσόμενο ποσό, θα προέβαιναν σε πλειστηριασμό των ενυπόθηκων Ξενοδοχειακών Συγκροτημάτων Elounda Beach και Elounda Bay Palace.
Κατά της επιταγής προς πληρωμή η ΗΛΙΟΣ Α.Ε. άσκησε ανακοπή στο Μονομελές Πρωτοδικείο Λασιθίου, ισχυριζόμενη ότι η καταγγελία των δανείων είναι καταχρηστική, ότι η δόση των 70 εκατομμυρίων της 30.12.2017 είχε ως δικαιοπρακτικό θεμέλιο υπό την έννοια της αναβλητικής προθεσμίας την περάτωση της αντιδικίας με την ΕΤΑΔ ΑΕ, είτε συμβιβαστικά, είτε δικαστηριακά, ότι η αντιδικία δεν είχε λήξει και ως εκ τούτου στην πραγματικότητα δεν υφίσταντο ληξιπρόθεσμες οφειλές. Επί της άνω ανακοπής εκδόθηκαν οι υπ’ αριθμ. 50/2020 και 65/2020 αποφάσεις του Μονομελούς Πρωτοδικείου Λασιθίου, οι οποίες ακύρωσαν την επιταγή προς πληρωμή δεχθείσα ότι η καταγγελία του Ομολογιακού Δανείου είναι καταχρηστική και άκυρη. Οι τράπεζες άσκησαν έφεση στο Μον. Εφετείο Ανατολικής Κρήτης, με την οποία απερρίφθη η έφεσή τους και έτσι η υπ' αριθμ. 65/2020 απόφαση κατέστη τελεσίδικη και παράγει δεδικασμένο.

Η ΄ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και η θυγατρική της, ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. καθώς και όλα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα του ομίλου, που έχουν παράσχει εγγυήσεις για τα δάνεια ή έχουν συσταθεί εμπράγματα βάρη σε περιουσιακά τους στοιχεία, ήγειραν κατά των Ομολογιούχων Τραπεζών ALPHA BANK, EUROBANK ERGASIAS ΑΕ, ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕ, ΤΑΧΥΔΡΟΜΙΚΟ ΤΑΜΙΕΥΤΗΡΙΟ αγωγή στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών, με την οποία ζήτησαν να αναγνωριστεί η ακυρότητα των καταγγελιών των δανείων, καθώς και των σχετικών αποφάσεων των συνελεύσεων των Ομολογιούχων. Μετά την εκ μέρους της Eurobank μεταβίβαση των ομολογιών της στην CAIRO τα ίδια ως άνω πρόσωπα των εναγόντων άσκησαν κατά της CAIRO No3 την ίδιου ως αμέσως ανωτέρω περιεχομένου αγωγή τους στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών. Εκδόθηκε η υπ’ αριθμ. 3050/2021 απόφαση, με την οποία έγιναν δεκτές οι αγωγές. Ασκήθηκαν εκατέρωθεν εφέσεις, οι οποίες συζητήθηκαν στις 9.6.2022 στο Τριμελές Εφετείο Αθηνών και εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 5680/2022 απόφαση του Τριμελούς Εφετείου Αθηνών, η οποία εξαφάνισε την απόφαση του Πρωτοδικείου, δίκασε την αγωγή και την απέρριψε. Κατά της απόφασης του Εφετείου Αθηνών υπ’ αριθ. 5680/2022 ασκήθηκε αναψηλάφηση στο τριμελές Εφετείο Αθηνών και αίτηση αναίρεσης στον Άρειο Πάγο η οποία συζητήθηκε ενώπιον του στις 26.05.2025 και αναμένεται η έκδοση απόφασης. Ως προς την αναψηλάφηση το Εφετείο Αθηνών εξέδωσε την 1141/2024 απόφασή του με την οποία ανεστάλη η έκδοση απόφασης μέχρι την έκδοση απόφασης του Αρείου Πάγου επί της αναίρεσης. Ως λόγος Αναψηλάφησης προβάλλεται ότι η απόφαση 25/2022 του Μονομελούς Εφετείου Ανατολικής Κρήτης, που είχε προηγηθεί της 5680/2022, παρήγαγε δεδικασμένο για την ακυρότητα της καταγγελίας, γεγονός για το οποίο έχουν γνωμοδοτήσει τρεις Καθηγητές, των τριών Νομικών Σχολών της χώρας, με ειδίκευση στο γνωστικό αντικείμενο του Αστικού Δικονομικού Δικαίου (Ομότιμος Καθηγητής στο ΕΚΠΑ, Ν. Νίκας, Καθηγητής στο Α.Π.Θ., Π. Αρβανιτάκης και Καθηγητής στο Δ.Π.Θ. Π/ Κολοτούρος). Το δεδικασμένο της απόφασης αυτής παραβιάστηκε από τη μεταγενέστερη, υπ' αριθμ. 5680/2022 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, που έκρινε έγκυρη την καταγγελία του Ομολογιακού Δανείου. Κατά της απόφασης του Εφετείου Αθηνών υπ’ αριθ. 5680/2022 ασκήθηκε αναψηλάφηση στο τριμελές Εφετείο Αθηνών και αίτηση αναίρεσης στον Άρειο Πάγο η οποία συζητήθηκε ενώπιον του στις 26.05.2025 και αναμένεται η έκδοση απόφασης. Ως προς την αναψηλάφηση το Εφετείο Αθηνών εξέδωσε την 1141/2024 απόφασή του με την οποία ανεστάλη η έκδοση απόφασης μέχρι την έκδοση απόφασης του Αρείου Πάγου επί της αναίρεσης.

2.4.2 Έκδοση διαταγών πληρωμής κατά της θυγατρικής ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και η δικαστική εξέλιξη μέχρι σήμερα:

Η Eurobank, ως εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, ζήτησε και εκδόθηκε στις 19.11.2019 Διαταγή Πληρωμής του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών κατά της ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και των εγγυητών και επέδωσαν αντίγραφο εξ’ απογράφου μετ’ επιταγής προς πληρωμή από 20.11.2019 για ποσό κεφαλαίου, τόκων και εξόδων €71.552.930.

Κατά της άνω Διαταγής Πληρωμής, η ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και οι εγγυητές άσκησαν Ανακοπή στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών, η οποία συζητήθηκε, κατόπιν αναβολών, στις 5.10.2022 και εκδόθηκε η υπ’ αριθ. 1820/2023 απόφαση, η οποία ανέβαλε την συζήτηση της υπόθεσης εωσότου περατωθεί αμετάκλητα η δίκη επί των αγωγών ακυρότητας της καταγγελίας (απόφαση Εφετείου Αθηνών 5680/2022). Για την ανάκληση της άνω απόφασης έχει ασκηθεί η από 04.07.2023 Αίτηση – Κλήση της Eurobank, η οποία

συζητήθηκε και εκδόθηκε η υπ' αριθ. **492/2024** απόφαση, με την οποία απορρίφθηκε η αίτηση ανάκλησης.

Επίσης, άσκησαν Αίτηση Αναστολής στο Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών και Αίτημα έκδοσης Προσωρινής Διαταγής, η οποία χορηγήθηκε. Η Αίτηση Αναστολής Εκτέλεσης συζητήθηκε και εκδόθηκε η υπ. αριθμ. 2178/2022 απόφαση, η οποία ανέστειλε την εκτέλεση της ως άνω διαταγής πληρωμής. Για την ανάκληση της ως άνω απόφασης ασκήθηκε η από 04.07.2023 αίτηση – κλήση της Eurobank, για την οποία εκδόθηκε η υπ' αριθ. 216/2023 απόφαση, με την οποία αναβλήθηκε η υπόθεση για να συνεκδικαστεί με την υπόθεση υπ' αριθ.10.1 και κατόπιν τούτου με κλήση της Eurobank συζητήθηκε και εκδόθηκε η υπ' αριθ. **491/2024** απόφαση, με την οποία αναβλήθηκε η εκδίκαση μέχρι την έκδοση αποφάσεων επί των εκκρεμουσών υποθέσεων, που αφορούν τις αγωγές ακυρότητας της καταγγελίας (απόφαση Εφετείου Αθηνών 5680/2022).

Η Eurobank, ως εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, με την από 26.11.2019 Γνωστοποίηση της γνωστοποίησε σε όλους τους ανωτέρω, κατά των οποίων στρέφεται η Διαταγή Πληρωμής, ότι επέβαλε συντηρητική κατάσχεση με βάση την άνω Διαταγή Πληρωμής εις χείρας των τραπεζών. Επίσης, με την άνω Διαταγή Πληρωμής επέβαλαν αρχικά συντηρητική κατάσχεση εις χείρας της ΕΤΑΔ ΑΕ ως τρίτης σε ποσοστό 20%, το οποίο έχει επιδικαστεί με την Δ.Α 20/2019 και το οποίο δεν είναι βεβαρυμμένο με ενέχυρο υπέρ των Ομολογιούχων. Στη συνέχεια, επέβαλαν αναγκαστική κατάσχεση εις χείρας της ΕΤΑΔ ΑΕ, ως τρίτης, στο άνω ποσοστό 20% της Δ.Α. 20/2019. Η ΕΤΑΔ ΑΕ έκανε στις 23.12.2021 αρνητική δήλωση για την αναγκαστική κατάσχεση στο Ειρηνοδικείο Αθηνών, ενώ είχε κάνει θετική δήλωση για την συντηρητική κατάσχεση. Κατά της αρνητικής δήλωσης οι Ομολογιούχοι άσκησαν ανακοπή ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών και η ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και η θυγατρική της, ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και άλλοι εγγυητές του Ομολογιακού Δανείου άσκησαν πρόσθετη παρέμβαση υπέρ των Ομολογιούχων και κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ. Τόσο η ανακοπή, όσο και η πρόσθετη παρέμβαση συζητήθηκαν στις 07.06.2022 και εκδόθηκε η υπ' αρίθμ. 466/2023 μη οριστική απόφαση, με την οποία το Δικαστήριο ανέβαλε την υπόθεση έως την έκδοση αμετάκλητης απόφασης επί αγωγής, που έχει ασκήσει η ΕΤΑΔ ΑΕ για την ακύρωση της υπ' αριθμ. 20/2019 Διαιτητικής Απόφασης. Με τα την έκδοση της απόφασης 533/2024 του Αρείου Πάγου, η οποία κατέστησε την Δ.Α. 20/2019 αμετάκλητη, η EUROBANK κατέθεσε κλήση συνέχισης της συζήτησης η οποία συζητήθηκε στις 18/11/2025 και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

2.4.3 Νομικές ενέργειες της Διοίκησης του ομίλου κατά των Τρίτων και των καθολικών διαδόχων τους

Η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ως εγγυήτρια, η μητρική της ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ως εκδότρια και ο εγγυητής Παντελής Μαντωνανάκης άσκησαν ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Λασιθίου την από 31.01.2022 Αγωγή κατά των αρχικών Ομολογιούχων Τραπεζών, των καθολικών διαδόχων τους, κατά των ειδικών διαδόχων τους και διαχειριστριών εταιρειών, με την οποία ζήτησε, το μεν να αναγωριστεί, ότι ουδέν ποσό οφείλεται από το Ομολογιακό Δάνειο των 300 εκ. ευρώ λόγω συμψηφισμού με αντίθετες αξιώσεις της ΗΛΙΟΣ ΑΕ και των εταιρειών του Ομίλου, το δε να διαταχθεί να εξαλειφθούν οι υποθήκες, που έχουν εγγραφεί στο Υποθηκοφυλακείο Αγίου Νικολάου σε ακίνητα της ΗΛΙΟΣ ΑΕ προς εξασφάλιση του ως άνω Ομολογιακού Δανείου και να ελευθερωθούν οι εγγυητές από τις εγγυήσεις που είχαν παράσχει για το ανωτέρω Ομολογιακό Δάνειο. Επ' αυτής εκδόθηκε η υπ' αριθ. 38/2023 απόφαση του Πολυμελούς

Πρωτοδικείου Λασιθίου, με την οποία κρίθηκε το δικαστήριο αναρμόδιο και παραπέμφθηκε η υπόθεση στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών και κατ' αυτής ασκήθηκε η από 29.10.2023 έφεση, η οποία συζητήθηκε και εκδόθηκε η υπ' αριθ. 20/2024 απόφαση του Τριμελούς Εφετείου Ανατολικής Κρήτης, με την οποία απερρίφθη η έφεση και η αγωγή. Κατόπιν, ασκήθηκε αίτηση αναίρεσης στον Άρειο Πάγο και αναμένεται ο προσδιορισμός της. Η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ και λοιπές εταιρείες του Ομίλου και οι εγγυητές φυσικά πρόσωπα άσκησαν στις 03.05.2022 ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Λασιθίου επικουρική αγωγή κατά των αρχικών Ομολογιούχων Τραπεζών, των καθολικών διαδόχων τους, κατά των ειδικών διαδόχων τους και διαχειριστριών εταιρειών, με την οποία ζητούν να παραταθεί η λήξη του Ομολογιακού Δανείου κατά τα άρθρα 288 και 388 ΑΚ. Έχουν κατατεθεί οι προτάσεις και αναμένεται η συζήτηση.

Η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ και η ΗΛΙΟΣ ΑΕ άσκησαν στις 12.05.2022 ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Λασιθίου δύο αγωγές κατά των αρχικών Ομολογιούχων Τραπεζών, των καθολικών διαδόχων τους, κατά των ειδικών διαδόχων τους και διαχειριστριών εταιρειών, με τις οποίες επικαλούμενοι αδικοπραξία ζήτησαν να αναγνωριστεί, ότι οι εναγόμενοι οφείλουν με την μεν πρώτη αγωγή το ποσό των 118.571.168,47 ευρώ και με την δεύτερη αγωγή το ποσό των 158.691.810 ευρώ. Οι αγωγές αυτές είναι συναφείς με τις προηγούμενες. Συζητήθηκαν και εκδόθηκαν οι υπ' αριθ. 25/2024 και 26/2024 αποφάσεις του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Λασιθίου, με τις οποίες το τελευταίο κήρυξε εαυτόν αναρμόδιο και παρέπεμψε για εκδίκαση στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών. Τέλος, η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ και λοιπές εταιρείες του Ομίλου με την από 18.04.2022 αίτηση ασφαλιστικών μέτρων, με αίτημα προσωρινής διαταγής, κατά των αρχικών Ομολογιούχων Τραπεζών, των καθολικών διαδόχων τους, κατά των ειδικών διαδόχων τους και διαχειριστριών εταιρειών, ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Λασιθίου, ζήτησαν την παράταση της λήξης του Ομολογιακού Δανείου των 300 εκ. ευρώ και την απαγόρευση κάθε ενέργειας προς είσπραξη των απαιτήσεων από το άνω Ομολογιακό Δάνειο. Το αίτημα προσωρινής διαταγής συζητήθηκε στις 03.05.2022 και έγινε δεκτό και η αίτηση ασφαλιστικών μέτρων συζητήθηκε στις 15.06.2022 και εκδόθηκε η υπ'αριθμ. 198/12.7.2022 απόφαση με την οποία το Δικαστήριο κηρύχθηκε κατά τόπον αναρμόδιο.

2.4.4 Πλειστηριασμός των μετοχών της θυγατρικής ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ και η δικαστική εξέλιξη μέχρι σήμερα:

Η Eurobank, ως εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, για το ενέχυρο επί των μετοχών έκδοσης της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. επέδωσε την από 19.11.2019 επιταγή προς πληρωμή, με την οποία επέταξε τους μετόχους της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. να καταβάλουν συνολικό ποσό €365.360.555,51, άλλως θα εκπλειστηριάζοντο οι μετοχές τους εκδόσεως της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.. Ακολούθως, η Eurobank, ως εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, επέσπευσε δύο φορές πλειστηριασμό (κατά την κρίση της Διοίκησης, που επιβεβαιώθηκε με δύο προσωρινές διαταγές του Προέδρου του Μονομελούς Πρωτοδικείου Λασιθίου, που ανέστειλαν και κατ' ουσίαν ματαίωσαν αμφοτέρους τους πλειστηριασμούς, παράνομο και βασιζόμενο σε αναληθή έκθεση αποτίμησης) των άνω μετοχών, ορίζοντας ως ημέρα πλειστηριασμού την 27.12.2019, μέσα στις εορτές των Χριστουγέννων, έναντι μόλις 28 εκατομμυρίων ευρώ, παρά το γεγονός ότι υπήρχε ήδη από το έτος 2012 έκθεση αποτίμησης της επένδυσης του Λαγονησίου από την ομολογιούχο Τράπεζα Πειραιώς, στην αξία των 416 εκατομμυρίων ευρώ, χωρίς σε αυτά να

συνυπολογίζονται οι αποζημιωτικές απαιτήσεις της μισθώτριας και των εγγυητριών εταιριών. Ο πλειστηριασμός επιχειρήθηκε με την επίκληση αποτίμησης των μετοχών από την Ernst & Young στην αξία των 29 εκ. ευρώ, ενώ υπήρχε ήδη από το 2012 Έκθεση Αποτίμησης της αξίας της Σύμβασης Παραχώρησης του Λαγονησίου στα 416 εκατομμύρια ευρώ χωρίς να συνυπολογίζονται οι αποζημιωτικές απαιτήσεις της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ, την οποία έκθεση αποτίμησης γνώριζαν οι ομολογιούχοι δανειστές, καθώς είχε εκπονηθεί από την ομολογιούχο τράπεζα Πειραιώς, για λογαριασμό του μετόχου της ΕΤΑΔ Α.Ε, ΤΑΙΠΕΔ.

Ασκήθηκαν Ανακοπή, Αίτηση Αναστολής στο Μονομελές Πρωτοδικείο Λασιθίου και Αίτημα έκδοσης Προσωρινής Διαταγής. Η Προσωρινή Διαταγή Αναστολής χορηγήθηκε. Η συζήτηση τόσο της Ανακοπής όσο και της Αίτησης Αναστολής ματαιώθηκαν.

Αργότερα, η Ernst & Young παραδέχθηκε εξωδίκως ότι δεν είχε την παραμικρή ιδέα ότι η έκθεσή της επρόκειτο να χρησιμοποιηθεί για τον πλειστηριασμό των μετοχών της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ και ότι δεν αντικατόπτριζε την εμπορική αξία των μετοχών αυτώ.

2.4.5 Επίδοση της από 28.6.2023 επιταγής προς πληρωμή - Δικαστική εξέλιξη έως σήμερα:

Η Eurobank, ως εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, επικαλούμενη το άρθρο 57 παρ. 1 ν.δ. 17–7/13.08.1923, άρθρο 12 ν. 3156/2003 και άρθρο 73 παρ. 4 του ν. 4548/2018 επέδωσε την από 28.06.2023 επιταγή προς πληρωμή, που αφορούσε τα ενυπόθηκα ξενοδοχεία Elounda Beach και Elounda Bay Palace, με την οποία επέταξε την ΗΛΙΟΣ ΑΕ να καταβάλει α) το ποσό των 513.562.964,96€, ήτοι για οφειλόμενο κεφάλαιο 299.000.000€ και οφειλόμενους τόκους 214.562.864,96€ νομιμοτόκως με συμβατικούς τόκους υπερημερίας από την 09.06.2023 και με εξάμηνο ανατοκισμό τόκων μέχρι την ολοσχερή εξόφληση, η οποία επιταγή ενεγράφη στο ειδικό βιβλίο κατασχέσεων του Κτηματολογικού Γραφείου Κρήτης, τους οποίους τόκους, λίγο αργότερα, τον Δεκέμβριο του 2023, αύξησαν σε 250 εκ. ευρώ. Γίνεται μνεία ότι, από την έκδοση του Ομολογιακού Δανείου το έτος 2007 έως και το έτος 2018, η Εταιρεία είχε καταβάλει για την εξυπηρέτηση των τόκων το συνολικό ποσό των 114 εκατομμυρίων ευρώ και ήταν πλήρως ενήμερη. Εντούτοις, αίφνης, μέσα σε μόλις 4,5 έτη οι ομολογιούχοι αύξησαν τη φερόμενη οφειλή για τόκους του ομολογιακού δανείου σε 254 εκατομμύρια ευρώ. Και ενώ η Εταιρεία και οι εγγυητές του ομολογιακού δανείου έχουν ζητήσει επανειλημμένως να τους χορηγήσουν οι servicers ανάλυση υπολογισμού της οφειλής, ως υποχρεούνται κατά τα προβλεπόμενα στον ν. 5072/2023, εντούτοις αρνούνται να χορηγήσουν τη σχετική ανάλυση. Εξαιτίας της επίδοσης της ως άνω επιταγής, διακόπηκαν βίαια οι έως τότε διεξαγόμενες διαπραγματεύσεις για την επίλυση του ζητήματος.

Στις 31.07.2023 αναρτήθηκε στην ιστοσελίδα Δημοσιεύσεων Πλειστηριασμών του Ενιαίου Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (Τομέας Ασφάλισης Νομικών) απόσπασμα της με αριθμό 24514/31.7.2023 πράξης «ΠΕΡΙΛΗΨΗΣ ΚΑΤΑΣΧΕΤΗΡΙΑΣ ΕΠΙΤΑΓΗΣ – ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΝΓΚΑΣΤΙΚΟΥ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» της Συμβολαιογράφου Πύργου Ηρακλείου Κρήτης Δέσποινας Εληώτη, με την οποία ορίστηκε ημέρα πλειστηριασμού των ανωτέρω ξενοδοχείων η 6η Μαρτίου 2024, ημέρα Τετάρτη και

ώρα 10 π.μ. με ηλεκτρονικά μέσα μέσω των ηλεκτρονικών μέσων πλειστηριασμού (ΗΛ.ΣΥ.ΠΛΕΙΣ.), σύμφωνα με το άρθρο 60 του Ν. 4472/2017, όπως αντικαταστάθηκε και ισχύει μετά το Ν. 4512/2018. Ως τιμή πρώτης προσφοράς, τέθηκε το ποσό των 63.550.000 € για το ξενοδοχείο Elounda Bay Palace και το ποσό των 118.080.000 € για το ξενοδοχείο Elounda Beach Hotel. Όπως αποδείχθηκε εκ των υστέρων, η ξεχωριστή αποτίμηση των δύο ξενοδοχείων ήταν νομικώς εσφαλμένη, η δε αξία του όλου ξενοδοχειακού συγκροτήματος ήταν υπερπολλαπλάσια αυτής που όρισε η υπάλληλος του πλειστηριασμού.

Ειδικότερα, για την διόρθωση της υπ' αρ. 24514/31.07.2023 «ΠΡΑΞΗΣ ΠΕΡΙΛΗΨΗΣ ΚΑΤΑΣΧΕΤΗΡΙΑΣ ΕΠΙΤΑΓΗΣ – ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΟΥ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» της Συμβολαιογράφου Πύργου Ηρακλείου Κρήτης, κ. Δέσποινας Εληώτη κατά το άρθρο 954 παρ. 4, ασκήθηκε από την ΗΛΙΟΣ Α.Ε. ανακοπή στο Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών και επί αυτής εκδόθηκε η υπ' αριθ. 987/2024 απόφαση, με την οποία διορθώθηκε η τιμή πρώτης προσφοράς και ορίστηκε ενιαία τιμή για αμφότερα τα ξενοδοχειακά συγκροτήματα στο ποσό των 300.000.000€. Έχει ασκηθεί εναντίον της κας Δέσποινας Εληώτη αγωγή κακοδικίας και εκδόθηκε η υπ' αριθ. 118/2025 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Ηρακλείου, με την οποία απερρίφθη η αγωγή.

Κατόπιν, οι Ομολογιούχες στις 08.03.2024 έκαναν δήλωση συνέχισης πλειστηριασμού και ορίστηκε νέος πλειστηριασμός για τις 15.05.2024 με ηλεκτρονικά μέσα μέσω των ηλεκτρονικών μέσων πλειστηριασμού (ΗΛ.ΣΥ.ΠΛΕΙΣ.). Κατά της δήλωσης αυτής ασκήσαμε στο Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών ανακοπή του άρθρου 933 ΚΠολΔ, η οποία συζητήθηκε και εκδόθηκε η υπ' αριθ. 2747/2024 απόφαση, η οποία απέρριψε την ανακοπή.

Παραλλήλως, η ΗΛΙΟΣ Α.Ε. άσκησε κατά της άνω επιταγής προς πληρωμή, της ανωτέρω πράξης και της εγγραφής στο Κτηματολόγιο ανακοπή του άρθρου 933 ΚΠολΔ στο Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών, επί της οποίας εκδόθηκε η υπ' αριθ. 454/2024 απόφαση, η οποία την έκανε δεκτή εν μέρει. Κατά των όσων απέρριψε η απόφαση 454/2024 η ΗΛΙΟΣ Α.Ε. άσκησε έφεση και αίτηση αναστολής. Η αίτηση αναστολής συζητήθηκε και εκδόθηκε η υπ' αριθ. 105/2024 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών, με την οποία ανεστάλη ο ορισθείς στις 15.05.2024 πλειστηριασμός. Η έφεση κατόπιν αναβολής συζητήθηκε στις 20.03.2025 και αναμένεται η απόφαση. Επιπλέον, έφεση κατά της ίδιας απόφασης άσκησαν και οι Ομολογιούχοι και συζητήθηκε στην ίδια ως άνω δικάσιμο και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

Τέλος, μετά από νέα ανακοπή διόρθωσης που άσκησε η ΗΛΙΟΣ Α.Ε. στο Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών κατά το άρθρο 954 παρ. 4 ΚΠολΔ εκδόθηκε η υπ' αριθ. 2518/2024 απόφαση, με την οποία διορθώθηκε η τιμή πρώτης προσφοράς στο ποσό των 550.000.000€.

2.4.6 Καταγγελία Αλληλόχρεου Λογαριασμού της θυγατρικής ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και η δικαστική εξέλιξη μέχρι σήμερα:

Η Τράπεζα ALPHA BANK στις 8.11.2019 κατήγγειλε αλληλόχρεο λογαριασμό της ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και κήρυξε ληξιπρόθεσμη οφειλή ποσού €20.280.585,89. Το ποσό αυτό στην ουσία προέρχεται από συμβάσεις αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου, που είχαν συναφθεί με την άνω Τράπεζα για το ομολογιακό δάνειο των 300 εκατ. ευρώ. Η ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και οι εγγυητές άσκησαν στο Μονομελές Πρωτοδικείο Ηρακλείου Κρήτης, διαδικασία ασφαλιστικών μέτρων, Αίτηση ρύθμισης κατάστασης, επικαλούμενοι ακυρότητα της καταγγελίας, ζήτησαν να ληφθούν ασφαλιστικά μέτρα και να ανασταλούν προσωρινά η ισχύς και οι συνέπειες της άνω καταγγελίας του αλληλόχρεου λογαριασμού. Με την Αίτηση αυτή ζητήθηκε και η χορήγηση Προσωρινής Διαταγής. Το Δικαστήριο χορήγησε την Προσωρινή Διαταγή, με την οποία απαγορεύτηκε προσωρινά η είσπραξη ή παρακράτηση χρημάτων από τους λογαριασμούς των αιτούντων, που τηρούν στην ALPHA BANK. Για την Αίτηση ορίστηκε δικάσιμος κατόπιν αναβολών η 26.2.2021. Υποβλήθηκε και Συμπληρωματική Αίτηση από 12.2.2019 στο ίδιο ως άνω Δικαστήριο, συζητήθηκε η υπόθεση και εκδόθηκε η υπ' αριθ. 348/2022 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ηρακλείου, με την οποία έγιναν δεκτές τόσο η Κύρια όσο και Συμπληρωματική Αίτηση.
Επίσης, η ALPHA BANK ζήτησε και εξεδόθη Διαταγή Πληρωμής του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών για ποσό €2.000.000 κατά της ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και κατά των εγγυητών. Κατά της άνω Διαταγής πληρωμής οι ανωτέρω άσκησαν Ανακοπή στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών. Συζητήθηκε στις 12.10.2022 και εκδόθηκε η υπ' αριθ. 3639/2023 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, κατά της οποίας ασκήθηκε έφεση, η οποία συζητείται ενώπιον του Τριμελούς Εφετείου Αθηνών στις 22.01.2026.
Με το από 17.2.2019 Κατασχετήριο η ALPHA BANK, με βάση την άνω Διαταγή Πληρωμής, επέβαλε συντηρητική κατάσχεση εις χείρας της ΕΤΑΔ ΑΕ ως τρίτης, για ποσό €2.000.000 στην απαίτηση της ΗΛΙΟΣ Α.Ε. κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ ύψους €10.000.000, που επιδικάστηκε με την Διαιτητική Απόφαση 28/2019 (για την οποία γίνεται λόγος ανωτέρω).
Με το από 17.2.2019 Κατασχετήριο η ALPHA BANK, με βάση την άνω Διαταγή Πληρωμής, επέβαλε συντηρητική κατάσχεση εις χείρας της ΕΤΑΔ ΑΕ ως τρίτης, για ποσό €2.000.000 στην απαίτηση της ΗΛΙΟΣ Α.Ε. κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ ύψους €10.000.000, που επιδικάστηκε με την Διαιτητική Απόφαση 28/2019 (για την οποία γίνεται λόγος ανωτέρω).

2.4.7 Νομικές ενέργειες της Διοίκησης της θυγατρικής ΗΛΙΟΣ Α.Ε. κατά της ALPHA BANK και Δηλώσεις Συμψηφισμού

i. Η εταιρεία ΗΛΙΟΣ Α.Ε. άσκησε την από 8.4.2019 αγωγή της κατά των ALPHA BANK, ALPHA FINANCE και ορισμένων διευθυντικών στελεχών των εταιρειών αυτών, στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών, αξιώνοντας αποζημιώσεις λόγω αδικοπρακτικής συμπεριφοράς και αδικαιολόγητου πλουτισμού, συναθροιζόμενες στο ποσό των 170 εκ. ευρώ. Η υπόθεση εκδικάστηκε, εκδόθηκε η υπ' αριθ. 2068/2021 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, που δέχτηκε την αγωγή και αναγνώρισε στην ΗΛΙΟΣ ΑΕ το ποσό των €65.550.703,16. Κατά της απόφασης ασκήθηκαν εκατέρωθεν εφέσεις στο Τριμελές Εφετείο Αθηνών, οι οποίες εκδικάστηκαν, εκδόθηκε η απόφαση 6568/2022, με την οποία απερρίφθη η αγωγή μας και θα ασκηθεί αναίρεση.
Με την από 20.4.2019 Δήλωση Συμψηφισμού η εταιρεία ΗΛΙΟΣ Α.Ε. συμψήφισε έναντι της ALPHA BANK την απαίτηση που διατηρούσε σε βάρος της ύψους 153.947.915,15 ευρώ, έναντι ολοσχερούς εξόφλησης της απαίτησης της ALPHA BANK από το ομολογιακό δάνειο ύψους 146.144.222,20 ευρώ.

Περεταίρω με την από 11.11.2019 Δήλωση Συμψηφισμού η εταιρεία ΗΛΙΟΣ Α.Ε. συμψήφισε το απομένον ποσό ύψους 7.803.692,95 ευρώ καθώς και με το ποσό των 28.513.766,98 ευρώ εξ αδικαιολογήτου πλουτισμού της ALPHA BANK ως διαδόχου της ALPHA FINANCE με απαίτηση της ALPHA BANK ύψους 20.280.595,89 ευρώ.

ii. Η Τράπεζα ALPHA BANK στις 8.11.2019 επέδωσε στους α) στην εταιρεία ΗΛΙΟΣ ΑΕ, β) Παντελή Μαντωνανάκη, γ) Άννα Μαντωνανάκη και δ) Κων/νο Μαντωνανάκη την από 4.11.2019 εξώδικη δήλωση, με την οποία κατήγγειλε έναν αλληλόχρεο λογαριασμό, που είχε ανοιγεί στο υποκατάστημα της Ηρακλείου Κρήτης το έτος 1988, και κήρυξε ληξιπρόθεσμη την οφειλή του αλληλόχρεου λογαριασμού ύψους 20.280.585,89€. Το ποσό αυτό στην ουσία - πλην ποσού 900.000 ευρώ και 360.000 ευρώ που αποτελούν πραγματικό δανεισμό - προέρχεται από συμβάσεις αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου, που είχαν συναφθεί με την άνω Τράπεζα για το ομολογιακό δάνειο των 300 εκατ. ευρώ.

Ως προς το ζήτημα αυτό η ΗΛΙΟΣ ΑΕ και τα φυσικά πρόσωπα Παντελής, Άννα και Κωνσταντίνος Μαντωνανάκης άσκησαν την από 28.04.2021 αγωγή ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Ηρακλείου κατά της ALPHA BANK, GALAXY IV και CEPAL ΑΕ, με την οποία ζητούσαν, α) να αναγνωριστεί η ακυρότητα τεσσάρων συμβάσεων επιτοκιακού κινδύνου ως αισχροκερδών, β) ότι είναι μερικώς άκυρη η σύμβαση πίστωσης με Ανοιχτό Αλληλόχρεο Λογαριασμό με αριθμό 1967/1988, γ) να αναγνωριστεί, ότι λόγω συμψηφισμού με αντίθετες αξιώσεις των εναγόντων δεν οφείλονται τα ποσά των 900.000 ευρώ και των 360.000 ευρώ, που αποτελούσαν πραγματικό δανεισμό, δ) να καταδικαστεί η ALPHA BANK να καταβάλει στην ΗΛΙΟΣ ΑΕ το ποσό των 4.908.285,06 ευρώ εντόκως, ε) να υποχρεωθεί η ALPHA BANK να καταβάλει τα χρήματα που πήρε μέσω συμψηφισμού από λογαριασμούς των εναγόντων, ήτοι στην πρώτη ενάγουσα 199.456,36 ευρώ, στον δεύτερο ενάγοντα το ποσό των 3.847,56 ευρώ, στην τρίτη ενάγουσα 13.758,90 ευρώ και στον τέταρτο ενάγοντα το ποσό των 1.683,87 ευρώ. Συζητήθηκε η υπόθεση συνεκδικαζόμενη με την κατωτέρω περιγραφόμενη υπόθεση και εκδόθηκε η απόφαση 115/2022, με την οποία παραπέμφθηκε η εκδίκαση της υπόθεσης στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών ως κατά τόπο αρμόδιο.

Επιπρόσθετα η ΗΛΙΟΣ ΑΕ άσκησε ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Ηρακλείου κατά της ALPHA BANK την από 01.06.2021 αγωγή, με την οποία ζητούσε, α) να αναγνωριστεί η ακυρότητα τεσσάρων συμβάσεων επιτοκιακού, β) ότι δεν οφείλει το ποσό των 8.186.862,97 ευρώ, που αφορούσε την καταγγελία της τελευταίας σύμβασης επιτοκιακού κινδύνου, γ) να καταδικαστεί να καταβάλει η εναγομένη το ποσό των 1.998.780,56 ευρώ εντόκως. Συζητήθηκε η υπόθεση συνεκδικαζόμενη με την αμέσως ανωτέρω, ως προελέχθη, και εκδόθηκε η απόφαση 115/2022, με την οποία παραπέμφθηκε η εκδίκαση της υπόθεσης στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών ως κατά τόπο αρμόδιο.

Επί της αριθ. 115/2022 του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Κρήτης που συνεκδίκασε τις δύο ανωτέρω υποθέσεις ασκήθηκε έφεση από την ΗΛΙΟΣ ΑΕ, η οποία εκδικάστηκε στο Εφετείο Αν. Κρήτης εκδόθηκε η υπ' αριθ. 31/2024 απόφαση, με την οποία αναπέμφθηκαν οι υποθέσεις αυτές στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Ηρακλείου για εκδίκαση.

2.3. Γενικοί κίνδυνοι οι οποίοι σχετίζονται με την δραστηριότητα ή τον κλάδο που αναπτύσσεται ο όμιλος

Ο κλάδος του τουρισμού σημείωσε εντυπωσιακές επιδόσεις τα τελευταία χρόνια, μέχρι το 2019 και πριν από τις επιπτώσεις του covid, όσον αφορά τις αφίξεις ξένων τουριστών στη χώρα και αποτελεί έναν από τους βασικούς πυλώνες για την ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας.
Παράλληλα όμως, υπάρχουν πάντα κίνδυνοι ανατροπών όπως οι οικονομικές εξελίξεις στις χώρες προέλευσης, το οικονομικό και πολιτικό περιβάλλον στην Ελλάδα και ιδιαίτερα η εικόνα της χώρας στο εξωτερικό αλλά και το εσωτερικό, η ανάπτυξη νέων τουριστικών αγορών χαμηλού κόστους, ο ανταγωνισμός στον κλάδο που δραστηριοποιείται η Εταιρεία, ο οποίος αυξάνεται διαρκώς.

3. <u>Περιβαλλοντικά ζητήματα:</u>

3.1 Πραγματικές και δυνητικές επιπτώσεις της οντότητας στο περιβάλλον

Όλες οι δραστηριότητες εκτελούνται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, τις απαιτήσεις και προδιαγραφές προστασίας του περιβάλλοντος ελαχιστοποιώντας κάθε τύπου όχληση

3.2 Γνωστοποίηση σχετικά με τις διαδικασίες που εφαρμόζει η οντότητα για την πρόληψη και τον έλεγχο της ρύπανσης και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από παράγοντες όπως: ενεργειακή χρήση, άμεση και έμμεση έκκληση ατμοσφαιρικών ρύπων, προστασία της βιοποικιλότητας και των υδάτινων πόρων, διαχείριση αποβλήτων, περιβαλλοντικές επιπτώσεις από τη μεταφορά ή από τη χρήση και τη διάθεση των προϊόντων και των υπηρεσιών

Ο όμιλος ανήκει σε κατηγορία χαμηλής έως μηδαμινής όχλησης προς το περιβάλλον, δεν παράγει υγρούς ή αέριους ρύπους και έχει εφαρμόσει αποτελεσματικά πρακτικές διαχείρισης υλικών που είναι φιλικές προς το περιβάλλον, όπως η ανακύκλωση υλικών (χαρτί, πλαστικό, γυαλί, μπαταρίες κ.α.), η χρήση λαμπτήρων εξοικονόμησης ενέργειας, ο βιολογικός καθαρισμός κ.α.
Η Εταιρεία έχει πραγματοποιήσει από τη χρήση 2014 επενδύσεις οι οποίες έχουν υπαχθεί στο πρόγραμμα ΕΣΠΑ (2007-2013) «ΠΡΑΣΙΝΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ», το οποίο έχει κεντρικό στόχο την βελτίωση της ενεργειακής αποδοτικότητας των κτιριακών εγκαταστάσεων των επιλέξιμων επιχειρήσεων, την εξοικονόμηση ενέργειας, τη σωστή και υπεύθυνη διαχείριση του ύδατος και των απορριμμάτων, καθώς και την υλοποίηση διαδικασιών που δεν επιβαρύνουν το περιβάλλον ενώ παράλληλα προωθούν την ευαισθητοποίηση των εμπλεκόμενων σε περιβαλλοντικά θέματα.
Επίσης, στόχος της Εταιρείας είναι και η περιβαλλοντική ευαισθητοποίηση των πελατών της αλλά και των λοιπών συνεργατών (προμηθευτών κ.λπ.).

3.3 Αναφορά στην ανάπτυξη των πράσινων προϊόντων και υπηρεσιών

Η εταιρεία δεν δραστηριοποιείται επί του παρόντος στην ανάπτυξη πράσινων προϊόντων και υπηρεσιών.

4. <u>Εργασιακά ζητήματα:</u>

4.1 Πολιτική διαφοροποίησης και ίσων ευκαιριών

Η Εταιρεία παρέχει ίσες ευκαιρίες στους εργαζόμενους, σέβεται τα δικαιώματά τους και προάγει την ίση μεταχείριση, χωρίς διακρίσεις φύλου ή θρησκείας και τον σεβασμό της προσωπικότητάς τους.

4.2 Σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζόμενων και συνδικαλιστική ελευθερία

Η Εταιρεία τηρεί έναντι των εργαζομένων όλες τις συμβατικές και εκ του νόμου υποχρεώσεις της αναφορικά με τις αμοιβές και τους λοιπούς όρους της εργασιακής τους σχέσης. Υπάρχει απόλυτος σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζομένων και πλήρης συνδικαλιστική ελευθερία αυτών.

4.3. Υγιεινή και ασφάλεια στην εργασία, συστήματα εκπαίδευσης, τρόπος προαγωγών κτλ

Η Εταιρεία τηρεί τη νομοθεσία για την υγιεινή και ασφάλεια των εργαζομένων της στους χώρους εργασίας τους. Για το λόγο αυτό, διαθέτει τεχνικό ασφαλείας και ιατρό εργασίας, οι οποίοι παρακολουθούν και ελέγχουν την τήρηση των παραπάνω μέτρων.
Περαιτέρω, παρέχει στους εργαζομένους της εκπαιδευτικά σεμινάρια, σε σχέση με τις αλλαγές της ισχύουσας νομοθεσίας, την διασφάλιση ποιότητας, την ανάπτυξη δεξιοτήτων κ.α., ανάλογα με το αντικείμενο απασχόλησής τους.
Επίσης, η Εταιρεία υιοθετεί πολιτική αξιολόγησης των εργαζομένων της, ώστε η μισθολογική και ιεραρχική τους εξέλιξη να λαμβάνει χώρα με την πλήρωση αντικειμενικών, ποιοτικών ή και ποσοτικών κριτηρίων.

5. <u>Χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων (ΧΔΕ):</u>

Ενοποιημένοι Βασικοί Χρηματοοικονομικοί Δείκτες	2023	2022
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρ. Υποχρεώσεις	0,58	0,58
Ίδια Κεφάλαια / Ξένα κεφάλαια	0,20	0,20
Λειτουργικό Κεφάλαιο κίνησης (πλην δανείων)	27.220.993	235.795.248
EBITDA	27.464.554	28.371.537
EBITDA / Κύκλος Εργασιών	54,57%	79,14%
EBITDA / Χρηματοοικονομικό κόστος	2,44	1,90
EBITDA / Capex (Επενδύσεις σε πάγια)	3,16	12,56
Κόστος Μισθοδοσίας / Κύκλος εργασιών	35,48%	44,08%
Έξοδα διοίκησης & διάθεσης / Κύκλος εργασιών	75,08%	102,00%
Κύκλος Εργασιών/Πάγια	8,81%	6,24%
Κύκλος εργασιών / Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	7,74%	5,54%

6. <u>Πρόσθετη πληροφόρηση:</u>

6.1 Δραστηριότητες της οντότητας στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Ο όμιλος δεν δραστηριοποιείται στον τομέα αυτό.

6.2 Πληροφορίες που αναφέρονται στην απόκτηση ιδίων μετοχών

Στον όμιλο και την εταιρεία δεν κατέχονται ίδιες μετοχές.

6.3 Χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων, Στόχοι και πολιτικές για τη διαχείριση του χρηματοοικονομικού κινδύνου, Έκθεση στον κίνδυνο μεταβολής των τιμών, στον πιστωτικό κίνδυνο, στον κίνδυνο ρευστότητας και στον κίνδυνο ταμειακών ροών.

6.3.1. Χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων

Η Θυγατρική εταιρεία ΗΛΙΟΣ Α.Ε. έχει συνάψει συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου για αντιστάθμιση του επιτοκιακού κινδύνου επί του Ομολογιακού Δανείου της, με την Τράπεζα ALPHA BANK, επί ονομαστικής αξίας ΕΥΡΩ 50.000.000, λήξεως 27.10.2022 (IR CAP). Η εκτίμηση για το κλείσιμο της θέσης της συμβάσης αυτής κατά την 31.12.2023 διαμορφώθηκε σε ζημία (αρνητική θέση) 2.057.777,78 ευρώ. Η ως άνω σύμβαση καταγγέλθηκε την 26.07.2019 από την τράπεζα ALPHA BANK. Η ΗΛΙΟΣ ΑΕ και τα φυσικά πρόσωπα Παντελής, Άννα και Κωνσταντίνος Μαντωνανάκης άσκησαν αγωγή ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Ηρακλείου κατά της ALPHA BANK, GALAXY IV και CEPAL ΑΕ, με την οποία ζητούσαν μεταξύ των άλλων να αναγνωριστεί η ακυρότητα τεσσάρων συμβάσεων επιτοκιακού κινδύνου ως αισχροκερδών. Η υπόθεση εκδικάστηκε και εκδόθηκε η απόφαση 115/2022, με την οποία παραπέμφθηκε η εκδίκαση της υπόθεσης στο αρμόδιο δικαστήριο των Αθηνών. Επί αυτής η ΗΛΙΟΣ Α.Ε. έχει ασκήσει έφεση, η οποία εκδικάζεται στο Εφετείο Αν. Κρήτης στις 09.05.2023.

6.3.2. Διαχείριση του χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος της αγοράς (συναλλάγματος και επιτοκίου), ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας.

Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας και του Ομίλου αποτελούνται από ληφθέντα και χορηγηθέντα δάνεια, απαιτήσεις από εμπορικούς και λοιπούς χρεώστες, υποχρεώσεις σε εμπορικούς και λοιπούς πιστωτές, καθώς και από τραπεζικές καταθέσεις.

6.3.3. Κίνδυνος αγοράς

6.3.3.1*. Συναλλαγματικός κίνδυνος*

Η έκθεση σε συναλλαγματικό κίνδυνο προέρχεται από τις διακυμάνσεις σε υπάρχουσες ή αναμενόμενες ταμειακές εισροές και εκροές της Εταιρείας σε ξένο νόμισμα.

Τα έσοδα και ο δανεισμός της Εταιρείας αναφέρονται αποκλειστικά σε Ευρώ.

Οι αγορές και λήψη υπηρεσιών της Εταιρείας και του Ομίλου που πραγματοποιούνται σε ξένο νόμισμα είναι περιορισμένου ύψους και η αγοραπωλησία συναλλάγματος για τις ταμειακές ανάγκες των πελατών γίνεται σε καθημερινή βάση και αφορά μικροποσά.

Κατά συνέπεια ο συναλλαγματικός κίνδυνος για την Εταιρεία είναι ασήμαντος.

6.3.3.2. *Κίνδυνος επιτοκίων*

Ο κίνδυνος διακύμανσης των επιτοκίων για την Εταιρεία και τον Όμιλο αναφέρεται στις έντοκες υποχρεώσεις της, οι οποίες αφορούν σε δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου συνδεδεμένα με το Euribor.

Λόγω του μεγάλου ύψους του δανεισμού, οι διακυμάνσεις των τιμών αγοράς των επιτοκίων έχουν ουσιώδη επίδραση στα οικονομικά μεγέθη της της Εταιρείας.

6.3.4. Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος ορίζεται ως ο κίνδυνος αθέτησης των δεσμεύσεων σχετικά με τις απαιτήσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, εκ μέρους των πελατών και λοιπών χρεωστών της.

Η Διοίκηση, προβαίνει σε περιοδική επανεκτίμηση της επάρκειας της πρόβλεψης σχετικά με επισφαλείς απαιτήσεις κατά πελατών και λοιπών χρεωστών, σε συνάρτηση με την πιστωτική πολιτική της, ιστορικά δεδομένα και στοιχεία των νομικών της συμβούλων, σχετικά με την εξέλιξη υποθέσεων που χειρίζονται.

6.3.4.1. *Πιστωτικός κίνδυνος από εμπορικές απαιτήσεις*

Οι πωλήσεις της Εταιρείας και του Ομίλου πραγματοποιούνται στο μεγαλύτερο μέρος τους είτε μέσω της είσπραξης προκαταβολών από συνεργαζόμενους τουριστικούς πράκτορες, είτε μέσω πιστωτικών καρτών και καταθέσεων προκαταβολών απ' ευθείας από τους μεμονωμένους πελάτες.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος έχουν προκαθορισμένη πιστωτική πολιτική, την οποία εφαρμόζεται με συνέπεια. Οι επί πιστώσει πωλήσεις πραγματοποιούνται σε πελάτες με αξιολογημένο ιστορικό καλής πιστωτικής συμπεριφοράς και μακροχρόνιας συνεργασίας. Το επίπεδο του πιστωτικού κινδύνου στο οποίο εκτίθεται η Εταιρεία και ο όμιλος παρακολουθείται και αξιολογείται σε συνεχή βάση, ώστε η χορηγούμενη πίστωση να μην υπερβαίνει το πιστωτικό και χρονολογικό όριο ανά πελάτη. Δεν υφίσταται συγκέντρωση του πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με τις απαιτήσεις από πελάτες, καθώς, λόγω του πλήθους των πελατών ο κίνδυνος αυτός διασπείρεται.

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου δεν είναι εξασφαλισμένες με υποθήκη ή άλλη μορφή πιστωτικής εξασφάλισης (εγγυητικές επιστολές κ.λπ.).

6.3.4.2. *Πιστωτικός κίνδυνος από λοιπές απαιτήσεις*

Ο συγκεκριμένος κίνδυνος αναφέρεται κατά κύριο λόγο στις απαιτήσεις αποζημιώσεων από δικαστικές αποφάσεις του ομίλου κατά του εκμισθωτή και δευτερευόντως σε απαιτήσεις από συνδεμένα μέρη και τρίτους. Ο όμιλος διαχειρίζεται τις απαιτήσεις του σε σχέση με την τελική διευθέτηση του συνόλου των εκκρεμών ζητημάτων με τον εκμισθωτή (ΕΤΑΔ ΑΕ) και την αξιολόγηση της φερεγγυότητας των τρίτων.

6.4. Προβλεπόμενη εξέλιξη του ομίλου – Αξιολόγηση της αρχής συνέχισης των δραστηριοτήτων

Στη χρήση 2023 τα ξενοδοχεία του ομίλου επανήλθαν σε κανονική λειτουργία μετά την πανδημία του covid-19. Ωστόσο οι νομικές ενέργειες των τραπεζών σε βάρος του ομίλου και η διαρκής αρνητική δημοσιότητα που λάμβανε χώρα, σχετικά με τις ενέργειες αυτές, περιορίζουν τη δραστηριότητα του ομίλου. Τα γεγονότα αυτά δημιουργούν συστηματικά εμπόδια στην ανάπτυξη του ομίλου, λόγω της ανασφάλειας σε πελάτες, προμηθευτές, στο προσωπικό και στην ανάπτυξη μακροχρόνιων συνεργασιών με tour operators Αιτιώδης συνέπεια των ανωτέρω ενεργειών υπήρξε αφ' ενός η παράλειψη ανάκλησης παράνομων πράξεων, που εμποδίζουν την ανέγερση και πώληση των κατοικιών στην Ελούντα από τη θυγατρική ΗΛΙΟΣ ΑΕ και η προσωρινή αναστολή των επενδυτικών σχεδίων ανάπτυξης της διοίκησης. Πιο συγκεκριμένα η θυγατρική ΗΛΙΟΣ Α.Ε. ανέστηλε προσωρινά τις επενδύσεις ανάπτυξης του συνεδριακού κέντρου, των 29 κατοικιών – επαύλεων προς πώληση, με

κίνδυνο και της απώλειας της εγκριθείσας επιδότησης του νόμου 3299/2004 για την ίδρυση νέου συνεδριακού κέντρου και την ανακαίνιση των βιλών στα ξενοδοχεία Elounda Beach Hotel και Elounda Bay Palace. Περαιτέρω η εμπλοκή των συμβάσεων παραχώρησης προς αξιοποίηση του Λαγονησίου και Ναυπλίου των θυγατρικών ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ και ΑΡΓΟΛΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ αντίστοιχα, δημιουργούν εμπόδια στην αναπτυξή τους και σημαντικές ζημίες σε σχέση με το επιχειρηματικό τους σχέδιο. Η διοίκηση επιφυλάσσεται για τα δικαιώματα του ομιλου και την αποκατάσταση του για όλα αυτά τα ζητήματα. Παρά τις επιπτώσεις στα αποτελέσματα, που είχαν τα ανωτέρω τα εμπόδια των τραπεζών και η εμπλοκή των συμβάσεων Λαγονησίου και Ναυπλίου, τα αποτελέσματα της χρήσης 2023 ήταν θετικά (EBITDA ποσού 27.465 χιλ. ευρώ για τη χρήση 2023, έναντι 28.514 χιλ. ευρώ στη χρήση 2022). Η εκτίμηση της διοίκησης για το EBITDA της χρήσης 2024 είναι ότι θα κινηθεί σε ακόμη υψηλότερα επίπεδα.

Ακολούθως παρατίθεται η αξιολόγηση των λοιπών παρογόντων από τη διοίκηση του ομίλου.

i. Το λειτουργικό κεφάλαιο κίνησης (πλην δανείων) του ομίλου στο 2023 είναι θετικό κατά 44 εκ. ευρώ. (κυκλοφορούν ενεργητικό 77εκ. ευρώ μείον βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις πλην δανείων 33εκ. ευρώ). Ο όμιλος παρουσίασε EBITDA 29 εκ. ευρώ, το οποίο εξελίσσεται βελτιούμενο. Το ποσό αυτό μπορεί να εξυπηρετήσει το δανεισμό σε περίπτωση ρύθμισης, ανεξαρτήτως της εκχώρησης επιδικασμένων τελεσίδικων απαιτήσεων υπέρ των τραπεζών που υπερκαλύπτουν το δανεισμό του ομίλου.

ii. Επί των δανείων των θυγατρικών ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ ποσού 490 εκατ. ευρώ διενεργούνται συζητήσεις για τη διευθέτησή τους υπό το πρίσμα: α) των ενεργειών των τραπεζών και της δικαστικής εξέλιξης που αναφέρεται ανωτέρω στην παρ. 2.4 β) με την έκδοση 8 αποφάσεων του Αρείου Πάγου και των 3 αποφάσεων του ΣτΕ, την πλήρη δικαίωση της θυγατρικής εταιρείας ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., την τελεσίδικη δικαστική αναγνώριση της αποκλειστικής ευθύνης της ΕΤΑΔ Α.Ε. και ακολούθως την έκδοση των διαιτητικών αποφάσεων (υπ. αριθμ. 20/19.9.2019, 24/28.11.2019, 28/30.12.2019, 29/30.12.2019, 1/07.01.2020, 2/07.01.2020, 3/17.01.2020 και 4/17.01.2020 αλλά και ΚΥΑ 112013/2021 - ΦΕΚ 4920/24.2021) οι οποίες επιδίκασαν υπέρ της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. συνολικά 567 εκ. ευρώ σε αποζημιώσεις, νομιμοτόκως από την ημερομηνία επίδοσης της προσφυγής πλέον δικαστικών εξόδων, το οποίο ανέρχεται σήμερα (30.12.2025) στο ποσό των 937 εκατ. Ευρώ. Το ποσό αυτό των 937 εκατ. ευρώ σε συνδυασμό με την ύπαρξη ενεχύρου υπέρ των ομολογιούχων τραπεζών επί 80% των απαιτήσεων της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ κατά της ΕΤΑΔ, προς εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου της εκδότριας ΗΛΙΟΣ Α.Ε., καθιστά βεβαία την εξόφληση των δανείων, τόσο της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ, όσο και της ΗΛΙΟΣ Α.Ε. γ) Τέλος θα πρέπει να σημειωθεί, ότι δεν αναμένεται να υπάρξουν στους επόμενους δώδεκα μήνες πιθανές μεταβολές ή επιπτώσεις, μέχρι να καταστούν αμετάκλητες οι διαιτητικές αποφάσεις.

Στο πλαίσιο των ανωτέρω η διοίκηση του ομίλου εκτιμά, ότι ως προς τα δάνεια των θυγατρικών ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. δύναται να επιτευχθεί βραχυχρόνια ρύθμιση και στη συνέχεια εξόφληση σημαντικού μέρους, αν όχι όλου, του δανεισμού.

iii. Τα υπόλοιπα δάνεια του ομίλου είναι ενήμερα και ικανοποιούνται κανονικά σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις οικείες συμβάσεις όπως ισχύουν. Ειδικότερα σημειώνεται ότι οι Διοικήσεις των θυγατρικών ΜΑΗΟ Α.Ε. και ΑΡΓΟΛΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ έχουν ολοκληρώσει από το 2022 την αναδιάρθρωση των δανείων τους με ΕΤΕ και CEPAL, που κινούνται στα πλαίσια των δυνατοτήτων τους.

iv. Τέλος ένας επιπρόσθετος κίνδυνος για τον όμιλο προέρχεται από τον Ρωσο-Ουκρανικό πόλεμο, ο οποίος είχε ως επίπτωση τη ραγδαία μείωση της πελατείας του ομίλου, που συντίθεται σε σημαντικό ποσοστό από Ρώσους πολίτες. Η διοίκηση του ομίλου έχει εντείνει τις προσπάθειές της για την προσέλκυση επισκεπτών, ανάλογου εισοδηματικού επιπέδου, από άλλες τουριστικές αγορές.

Κατόπιν των ανωτέρω, και επιπρόσθετα δεδομένης της χρονικής στιγμής (30.12.2025) που εξετάζονται οι ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2023, η Διοίκηση έχει συμπεράνει ότι η χρήση της παραδοχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη και ως εκ τούτου ο όμιλος συνεχίζει να υιοθετεί την «αρχή της επιχειρηματικής συνέχειας των δραστηριοτήτων της» κατά την κατάρτιση των Οικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2023.

7. Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσεως μέχρι την ημερομηνία έγκρισης της Έκθεσης του Δ.Σ.

Οι εξελίξεις που ακολούθησαν μετά την ημερομηνία αναφοράς των οικονομικών καταστάσεων ως προς τις εκκρεμείς νομικές υποθέσεις, αφ' ενός μεταξύ του ομίλου και της ΕΤΑΔ ΑΕ και αφ' ετέρου μεταξύ του ομίλου και των τραπεζών, οι οποίες εν πολλοίς είναι συνδεδεμένες μεταξύ τους, τουλάχιστον ως προς τα αίτια των διαφορών, αναφέρονται στις οικείες παραγράφους 2.3 και 2.4 ανωτέρω.

7.1. Στη θυγατρική ΗΛΙΟΣ ΑΕ ολοκληρώθηκε εντός του 2025 ο έλεγχος από τις φορολογικές αρχές για τη χρήση 2021. Στο ίδιο έτος (2025) εκδόθηκε εντολή φορολογικού ελέγχου και για τη χρήση 2022, ο οποίος βρίσκεται σε εξέλιξη.

7.2. Στη θυγατρική ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. εντός της χρήσης 2024 ολοκληρώθηκε ο έλεγχος από τις φορολογικές αρχές για το 2020 και για το 2021 σε ορισμένα φορολογικά αντικείμενα. Στο 2025 εκδόθηκε εντολή φορολογικού ελέγχου για τα υπολειπόμενα αντικείμενα για τις χρήσεις 2021 και 2022. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη.

Κύριοι μέτοχοι,

μετά από τα παραπάνω σας καλούμε όπως εγκρίνεται τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 1.1.2023 έως 31.12.2023.

Αθήνα, 30/12/2025

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Ακριβές απόσπασμα από το Βιβλίο Πρακτικών Συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Παντελής Κ. Μαντωνανάκης

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και του Ομίλου

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και του ομίλου, οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2023, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών καθαρής θέσης και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο της έκθεσής μας «Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη», οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει.

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

Από τον έλεγχο μας προέκυψαν: 1) Ο όμιλος αναγνώρισε στις απαιτήσεις και τα έσοδα της χρήσης ποσό 3 εκ. ευρώ, που αφορά μέρος αποζημίωσης βάσει Διαιτητικής Απόφασης, η οποία μέχρι σήμερα δεν έχει καταστεί αμετάκλητη. Στη σημείωση 8.5.1 εξηγούνται οι λόγοι για το χειρισμό αυτό, ο οποίος εμπίπτει στις διατάξεις της παρ.4 του αρ. 17 του Ν.4308/2014 και βελτίωσε ισόποσα τα αποτελέσματα χρήσης, τις απαιτήσεις και τα ίδια κεφάλαια. 2) Στη σημείωση 11.1 εξηγούνται οι λόγοι για τους οποίους δεν εφαρμόστηκαν τα συμβατικά επιτόκια στις δανειακές της υποχρεώσεις, Αν είχαν εφαρμοστεί τα επιτόκια αυτά, θα προκύπταν στη χρήση τόκοι μεγαλύτεροι κατά 18 εκ ευρώ με ανάλογη επίπτωση στα αποτελέσματα της χρήσης, ενώ τα δάνεια και τα ίδια κεφάλαια παρουσιάζονται βελτιωμένα κατά 31 εκατ. ευρώ. Περαιτέρω στην ίδια σημείωση (11.1) εξηγούνται οι λόγοι ταξινόμησης των ομολογιακών της δανείων στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, παρά το γεγονός ότι ο συμβατικός χρόνος αποπληρωμής των δανείων ήταν η 27/04/2022. 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 οικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, 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 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 γνώμη με επιφύλαξη.

Έμφαση θεμάτων

Εφιστούμε την προσοχή σας στα εξής: 1) Στη σημείωση 2 τεκμηριώνεται η άποψη της διοίκησης για την καταλληλότητα της παραδοχής της συνέχισης της δραστηριότητας για την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων της 31/12/2023. 2) Στη σημείωση 22.2 αναφέρεται το θέμα της καταγγελίας ομολογιακών δανείων συνολικού ύψους 375 εκ. ευρώ περίπου κατά τη χρονική στιγμή αυτής και των νομικών μέτρων

που έχουν αναληφθεί από τη διοίκηση. Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με τα θέματα αυτά.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του ομίλου να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, 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 της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ ’αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι 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 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 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 χρήσεως 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 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 παύσουνι να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διοίκηση, 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.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31.12.2023.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον όμιλο » και το περιβάλλον τους, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που περιγράφονται στην παράγραφο «βάση για γνώμη με επιφύλαξη».

Αθήνα, 23 Ιανουαρίου 2026

PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.

Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

Λ. Κηφισίας 124, 115 26 - Αθήνα

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 132

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Παναγιώτης Καλαντζής

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 57031

Ισολογισμός της 31/12/2023

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ (ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ)		2023		Χρήση 2022	
	ΣΗΜ	Όμιλος	Εταιρεία	Όμιλος	Εταιρεία
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία					
Ενσώματα & Άϋλα πάγια στοιχεία					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια στοιχεία	*7.1*	556.216.339,71	146.181,50	557.783.363,79	146.181,50
Επενδυτικά ακίνητα	*7.2*	13.087.181,72	0,00	13.117.032,14	0,00
Λογισμικά Η/Υ και λοιπά άυλα	*7.3*	1.232.472,85	0,00	1.250.805,79	0,00
Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή		526.358,15	0,00	2.005.399,29	0,00
Σύνολο ενσώματων & άϋλων στοιχείων		**571.062.352,43**	**146.181,50**	**574.156.601,01**	**146.181,50**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία					
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	*8.1*	4.996.927,27	30.812.417,41	4.996.927,27	30.812.417,41
Λοιποί συμμετοχικοί τίτλοι	*8.2*	8.325.137,82	0,00	8.287.985,77	0,00
Δάνεια και απαιτήσεις	*8.3*	65.981.154,29	374.380,01	59.652.782,52	365.240,05
Σύνολο χρηματοοικονομικων στοιχείων		**79.303.219,38**	**31.186.797,42**	**72.937.695,56**	**31.177.657,46**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		**650.365.571,81**	**31.332.978,92**	**647.094.296,57**	**31.323.838,96**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα εμπορεύματα Π.Υ., & διάφορα υλικά		512.824,48	0,00	587.815,50	0,00
Εμπορικές απαιτήσεις	*8.4*	1.351.555,41	0,00	2.814.913,17	0,00
Λοιπές απαιτήσεις	*8.5*	51.832.368,49	69.096,78	42.752.479,05	69.104,62
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	*8.6*	22.849.155,92	1.063,61	12.887.072,89	442,82
Σύνολο κυκλοφορούντων		**76.545.904,30**	**70.160,39**	**59.042.280,61**	**69.547,44**
Σύνολο Ενεργητικού		**726.911.476,11**	**31.403.139,31**	**706.136.577,17**	**31.393.386,40**
Ιδια κεφάλαια					
Κεφάλαιο	*9.1*	8.415.056,00	8.415.056,00	8.415.056,00	8.415.056,00
Υπέρ το άρτιο	*9.1*	2.003.040,00	2.003.040,00	2.003.040,00	2.003.040,00
Ίδιοι τίτλοι		-1.508.208,00	0,00	0,00	0,00
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	*9.2*	58.236.315,35	9.874.815,77	58.115.311,82	9.874.815,77
Αποτελέσματα εις νέο		*-48.763.000,47*	*-23.037.463,08*	*-52.778.775,29*	*-21.691.392,44*
Σύνολο		**18.383.202,88**	**-2.744.551,31**	**15.754.632,53**	**-1.398.480,67**
Δικαιώματα μειοψηφίας	*9.3*	100.882.278,48	0,00	101.096.247,00	
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**119.265.481,36**	**-2.744.551,31**	**116.850.879,53**	**-1.398.480,67**
Προβλέψεις					
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	*10.1*	1.352.012,74	0,00	1.305.391,21	0,00
Λοιπές προβλέψεις	*10.2*	5.995.262,69	0,00	5.995.262,69	0,00
Σύνολο προβλέψεων		**7.347.275,43**	**0,00**	**7.300.653,90**	**0,00**
Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμα δάνεια	*11.1*	479.826.560,67	33.005.233,29	462.720.207,73	32.065.250,22
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	*11.2*	4.360.590,02	0,00	4.578.027,42	0,00
Κρατικές επιχορηγήσεις	*11.3*	17.137.140,64	0,00	12.692.496,65	0,00
Σύνολο μακροπ. υποχρεώσεων		**501.324.291,33**	**33.005.233,29**	**479.990.731,80**	**32.065.250,22**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Βραχυπρόθεσμα δάνεια τραπεζών	*11.1*	63.696.406,97	0,00	64.560.548,87	0,00
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων	*11.1*	2.109.576,79	0,00	4.955.667,82	0,00
Εμπορικές υποχρεώσεις	*11.4*	24.552.024,90	0,00	18.689.923,14	0,00
Λοιποί φόροι και τέλη	*11.5*	3.307.760,75	403.583,87	6.620.436,46	8.960,46
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης		4.101.306,35	0,00	2.732.695,02	0,00
Λοιπές υποχρεώσεις	*11.6*	1.207.352,23	738.873,46	4.435.040,63	717.656,39
Σύνολο βραχυπ. υποχρεώσεων		**98.974.427,99**	**1.142.457,33**	**101.994.311,94**	**726.616,85**
Σύνολο υποχρεώσεων		**600.298.719,32**	**34.147.690,62**	**581.985.043,74**	**32.791.867,07**
Σύνολο Καθαρής Θέσης, Προβλέψεων και Υποχρεώσεων		**726.911.476,11**	**31.403.139,31**	**706.136.577,17**	**31.393.386,40**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά λειτουργία

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ		Χρήση 2023		Χρήση 2022	
	ΣΗΜ	Όμιλος	Εταιρεία	Όμιλος	Εταιρεία
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	*12.1*	50.328.729,93		54.594.379,49	0,00
Κόστος πωλήσεων	*12.4*	-41.210.470,84		-38.858.575,47	0,00
Μικτό Αποτέλεσμα		**9.118.259,09**	**0,00**	**15.735.804,02**	**0,00**
Λοιπά συνήθη έσοδα	*12.2*	659.672,29		899.291,95	0,00
Έξοδα διάθεσης	*12.4*	-3.139.443,17		-3.041.779,60	0,00
Έξοδα διοίκησης	*12.4*	-5.197.127,71	-4.669,33	-6.281.335,83	-10.976,18
Έξοδα αδράνειας -Υποαπασχόλησης (covid-19)	*12.4*	0,00	0,00	0,00	0,00
Κέρδη και ζημίες από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων		25.241,93		3.282,56	0,00
Απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων (καθαρό ποσό)		-87.361,12		-232.197,74	0,00
Κέρδη και ζημίες από διάθεση ενσωμάτων παγίων		0,00		3.639,81	0,00
Λοιπά έξοδα και ζημίες	*12.5*	-2.491.516,35	-412.171,15	-1.050.361,26	-102,40
Λοιπά έσοδα και κέρδη	*12.3*	16.755.454,54	0,03	10.492.925,76	0,00
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		**15.643.179,50**	**-416.840,45**	**16.529.269,66**	**-11.078,58**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα		6.070.619,45	10.752,88	18.400.806,50	10.805,25
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		-17.321.932,82	-939.983,07	-33.366.370,78	-939.983,07
Αποτέλεσμα προ φόρων		**4.391.866,14**	**-1.346.070,64**	**1.563.705,38**	**-940.256,40**
Φόροι εισοδήματος		0,00	0,00	0,00	0,00
Αποτέλεσμα χρήσης μετά από φόρους		**4.391.866,14**	**-1.346.070,64**	**1.563.705,38**	**-940.256,40**
Αποτελέσματα ανανλογούντα στους Ιδιοκτήτες της μητρικής		*3.006.327,74*	*-1.346.070,64*	*1.157.596,41*	*-940.256,40*
Αποτελέσματα ανανλογούντα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές		*1.385.538,39*	*0*	*406.108,98*	*0*
Συνολικά αποτελέσματα χρήσης μετά από φόρους		***4.391.866,14***	***-1.346.070,64***	***1.563.705,38***	***-940.256,40***

Λειουργικό EBITDA	**Όμιλος 2023**	**Εταιρεία 2023**	**Όμιλος 2022**	**Εταιρεία 2022**
Κέρδη προ φόρων	4.391.866,14	-1.346.070,64	1.563.705,38	-940.256,40
Πλέον: Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	11.251.313,37	929.230,19	14.965.564,28	929.177,82
Πλέον: Αποσβέσεις ενσωματωμένες στα λειτουργικά έξοδα	11.759.255,00	0,00	11.759.255,00	0,00
Πλέον ή Μείον : Επενδυτικά αποτελέσματα	62.119,19	0,00	225.275,37	0,00
EBITDA (πριν από επενδυτικά και μη επαναλαμβανόμενα αποτελέσματα	**27.464.553,69**	**-416.840,45**	**28.513.800,03**	**-11.078,58**

Κατάσταση μεταβολών των Ιδίων Κεφαλαίων

Όμιλος

Τρέχουσα χρήση 2023 _ Όμιλος

	Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Ίδιοι τίτλοι	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Δικαιώματα μειοψηφίας	Σύνολο ίδιων κεφαλαίων
Υπόλοιπα 01/01/2023	**8.415.056,00**	**2.003.040,00**	**0,00**	**58.115.311,82**	**-52.778.775,29**	**101.096.247,00**	**116.850.879,53**
Αύξηση/μείωση μετοχικού κεφαλαίου							**0,00**
Αποτελέσματα περιόδου					3.006.327,74	1.385.538,39	**4.391.866,14**
Μεταβολή ποσοστών θυγατρικής				4.972,18	1.066.263,29	-1.071.235,47	**0,00**
Ίδιοι τίτλοι			-1.508.208,00		0	-571.792,00	**-2.080.000,00**
Επίδραση από λοιπές μεταβολές				116.031,36	-56.816,21	43.520,56	**102.735,70**
Υπόλοιπα 31/12/2023	**8.415.056,00**	**2.003.040,00**	**-1.508.208,00**	**58.236.315,35**	**-48.763.000,47**	**100.882.278,48**	**119.265.481,37**

Προηγούμενη χρήση 2022 _ Όμιλος

	Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Ίδιοι τίτλοι	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Δικαιώματα μειοψηφίας	Σύνολο ίδιων κεφαλαίων
Υπόλοιπα 01/01/2022	**8.415.056,00**	**2.003.040,00**		**58.034.402,82**	**-54.437.979,09**	**101.067.845,37**	**115.082.365,11**
Αύξηση/μείωση μετοχικού κεφαλαίου							
Αποτελέσματα περιόδου					1.157.596,41	406.108,98	**1.563.705,38**
Μεταβολή ποσοστών θυγατρικών				-40.954,83	501.607,39	-460.652,56	**0,00**
Επίδραση από λοιπές μεταβολές				121.863,83		82.945,21	**204.809,04**
Υπόλοιπα 31/12/2022	**8.415.056,00**	**2.003.040,00**		**58.115.311,82**	**-52.778.775,29**	**101.096.247,00**	**116.850.879,53**

Εταιρεία

Τρέχουσα χρήση 2023 _ Εταιρεία

	Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Ίδιοι τίτλοι	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ίδιων κεφαλαίων
Υπόλοιπα 01/01/2023	**8.415.056,00**	**2.003.040,00**	**0,00**	**9.874.815,77**	**-21.691.392,44**	**-1.398.480,67**
Αποτελέσματα περιόδου					-1.346.070,64	**-1.346.070,64**
Υπόλοιπα 31/12/2023	**8.415.056,00**	**2.003.040,00**	**0,00**	**9.874.815,77**	**-23.037.463,08**	**-2.744.551,31**

Προηγούμενη χρήση 2022 _ Εταιρεία

	Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Ίδιοι τίτλοι	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ίδιων κεφαλαίων
Υπόλοιπα 01/01/2022	**8.415.056,00**	**2.003.040,00**	**0,00**	**9.874.815,77**	**-20.751.136,04**	**-458.224,27**
Αποτελέσματα περιόδου					-940.256,40	**-940.256,40**
Υπόλοιπα 31/12/2022	**8.415.056,00**	**2.003.040,00**	**0,00**	**9.874.815,77**	**-21.691.392,44**	**-1.398.480,67**

Κατάσταση Χρηματοροών (έμμεση μέθοδος) :

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	Χρήση 2023		Χρήση 2022	
	Όμιλος	Εταιρεία	Όμιλος	Εταιρεία
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Αποτελέσματα προ φόρων	4.391.866,14	-1.346.070,64	1.560.065,57	-940.256,40
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	11.759.255,00	0,00	11.603.277,40	0,00
Προβλέψεις	-5.712.795,34	0,00	-9.770.806,95	0,00
Κέρδη και ζημίες από επενδυτικές δραστηριότητες				
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	11.251.313,37	939.983,07	14.965.564,28	939.983,07
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:				
Αποθέματα	74.991,02	0,00	-146.361,65	0,00
Μταβολή απαιτήσεων	-3.760.179,41	-9.132,12	-5.631.942,87	-8.461,31
Μεταβολή υποχρεώσεων	-246.088,37	415.840,48	-53.843,91	8.734,64
Μείον:				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-763.070,68	0,00	-1.704.631,64	0,00
Καταβλημένοι φόροι	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	***16.995.291,72***	***620,79***	***10.821.320,23***	***0,00***
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Αγορά ενσώματων και άϋλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	-8.665.006,46	0,00	-6.879.413,01	0,00
Απόκτηση θυγατρικών συγγενών και χρημ/κών επενδύσεων	0,00	0,00	0,00	0,00
Εισπράξεις από τόκους και μερίσματα	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	***-8.665.006,46***	***0,00***	***-6.879.413,01***	***0,00***
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Εισπράξεις από αύξηση/μείωση μετοχικού κεφαλαίου	-2.080.000,00	0,00	0,00	0,00
Εισπράξεις επιχορηγήσεων	4.458.358,93	0,00	0,00	0,00
Εισπράξεις / (εξοφλήσεις) δανείων	-1.731.402,79	0,00	-1.709.729,54	0,00
Χορηγηθέντα δανεια	984.841,66	0,00	-1.300.000,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	***1.631.797,80***	***0,00***	***-3.009.729,54***	***0,00***
Καθαρή αύξηση / (μείωση) διαθέσιμων περιόδου (α) + (β) + (γ)	**9.962.083,06**	**620,79**	**932.177,68**	**0,00**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	12.887.072,93	442,82	**11.954.895,25**	442,82
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	**22.849.155,93**	**1.063,61**	**12.887.072,93**	**442,82**

Σημειώσεις (Προσάρτημα) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 (περίοδος 1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2023)

(Σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014)

1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία

α) Επωνυμία ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.

β) Νομικός τύπος: **Ανώνυμη εταιρεία.**

γ) Περίοδος αναφοράς: 1.1.2023 - 31.12.2023

δ) Διεύθυνση της έδρας: Αμερικής 19 Αθήνα.

ε) Αριθμός ΓΕ.ΜΗ.: 001575001000

ζ) Ο όμιλος κατατάσσεται για τη χρήση 2023 στις μεγάλες οντότητες.

η) Η διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 (Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα)

θ) Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εκφράζονται σε ευρώ, που αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

ι) Τα ποσά δεν έχουν στρογγυλοποιηθεί εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

2. Πλαίσιο κατάρτισης – Αξιολόγηση της αρχής συνέχισης της δραστηριότητας

Οι οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας του Ομίλου και της Εταιρείας «έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ν.4308/2014 περιλαμβανομένης και της λογιστικής οδηγίας που εκδόθηκε από την ΕΛΤΕ αριθ. 1003/31.12.2014).

Οι Οικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με τη γενική αρχή του ιστορικού κόστους και σύμφωνα με την αρχή της συνέχειας της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern principle).

Οι επιμέρους λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία και παρουσίαση των ετησίων οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2023 περιγράφονται κατωτέρω στην παράγραφο 3 και έχουν εφαρμοσθεί σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται.

Η διοίκηση εκτίμησε τους παράγοντες που θα μπορούσαν να επηρεάσουν στο βραχυπρόθεσμο μέλλον την οικονομική πορεία της, ώστε να τίθεται σε κίνδυνο η προοπτική της ως συνεχιζόμενη Στη χρήση 2023 τα ξενοδοχεία του ομίλου επανήλθαν σε κανονική λειτουργία μετά την πανδημία του covid-19. Ωστόσο οι νομικές ενέργειες των τραπεζών σε βάρος του ομίλου και η διαρκής αρνητική δημοσιότητα που λάμβανε χώρα, σχετικά με τις ενέργειες αυτές, περιορίζουν τη δραστηριότητα του ομίλου. Τα γεγονότα αυτά δημιουργούν συστηματικά εμπόδια στην ανάπτυξη του ομίλου, λόγω της ανασφάλειες σε πελάτες, προμηθευτές, στο προσωπικό και στην ανάπτυξη μακροχρόνιων συνεργασιών με tour operators Αιτιώδης συνέπεια των ανωτέρω ενεργειών υπήρξε αφ’ ενός η παράλειψη ανάκλησης παράνομων πράξεων, που εμποδίζουν την ανέγερση και πώληση των κατοικιών στην Ελούντα από τη

θυγατρική ΗΛΙΟΣ ΑΕ και η προσωρινή αναστολή των επενδυτικών σχεδίων ανάπτυξης της διοίκησης. Πιο συγκεκριμένα η θυγατρική ΗΛΙΟΣ Α.Ε. ανέστηλε προσωρινά τις επενδύσεις ανάπτυξης του συνεδριακού κέντρου, των 29 κατοικιών – επαύλεων προς πώληση, με κίνδυνο και της απώλειας της εγκριθείσας επιδότησης του νόμου 3299/2004 για την ίδρυση νέου συνεδριακού κέντρου και την ανακαίνιση των βιλών στα ξενοδοχεία Elounda Beach Hotel και Elounda Bay Palace. Περαιτέρω η εμπλοκή των συμβάσεων παραχώρησης προς αξιοποίηση του Λαγονησίου και Ναυπλίου των θυγατρικών ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ και ΑΡΓΟΛΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ αντίστοιχα, δημιουργούν εμπόδια στην αναπτυξή τους και σημαντικές ζημίες σε σχέση με το επιχειρηματικό τους σχέδιο. Η διοίκηση επιφυλάσσεται για τα δικαιώματα του ομιλου και την αποκατάσταση του για όλα αυτά τα ζητήματα. Παρά τις επιπτώσεις στα αποτελέσματα, που είχαν τα ανωτέρω τα εμπόδια των τραπεζών και η εμπλοκή των συμβάσεων Λαγονησίου και Ναυπλίου, τα αποτελέσματα της χρήσης 2023 ήταν θετικά (EBITDA ποσού 27.465 χιλ. ευρώ για τη χρήση 2023, έναντι 28.514 χιλ. ευρώ στη χρήση 2022). Η εκτίμηση της διοίκησης για το EBITDA της χρήσης 2024 είναι ότι θα κινηθεί σε ακόμη υψηλότερα επίπεδα.

Ακολούθως παρατίθεται η αξιολόγηση των λοιπών παρογόντων από τη διοίκηση του ομίλου.

i. Το λειτουργικό κεφάλαιο κίνησης (πλην δανείων) του ομίλου στο 2023 είναι θετικό κατά 44 εκ. ευρώ. (κυκλοφορούν ενεργητικό 77εκ. ευρώ μείον βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις πλην δανείων 33εκ. ευρώ). Ο όμιλος παρουσίασε EBITDA 29 εκ. ευρώ, το οποίο εξελίσσεται βελτιούμενο. Το ποσό αυτό μπορεί να εξυπηρετήσει το δανεισμό σε περίπτωση ρύθμισης, ανεξαρτήτως της εκχώρησης επιδικασμένων τελεσίδικων απαιτήσεων υπέρ των τραπεζών που υπερκαλύπτουν το δανεισμό του ομίλου.

ii. Επί των δανείων των θυγατρικών ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ ποσού 490 εκατ. ευρώ διενεργούνται συζητήσεις για τη διευθέτησή τους υπό το πρίσμα: α) των ενεργειών των τραπεζών και της δικαστικής εξέλιξης που αναφέρεται ανωτέρω στην παρ. 2.4 β) με την έκδοση 8 αποφάσεων του Αρείου Πάγου και των 3 αποφάσεων του ΣτΕ, την πλήρη δικαίωση της θυγατρικής εταιρείας ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., την τελεσίδικη δικαστική αναγνώριση της αποκλειστικής ευθύνης της ΕΤΑΔ Α.Ε. και ακολούθως την έκδοση των διαιτητικών αποφάσεων (υπ. αριθμ. 20/19.9.2019, 24/28.11.2019, 28/30.12.2019, 29/30.12.2019, 1/07.01.2020, 2/07.01.2020, 3/17.01.2020 και 4/17.01.2020 αλλά και ΚΥΑ 112013/2021 - ΦΕΚ 4920/24.2021) οι οποίες επιδίκασαν υπέρ της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. συνολικά 567 εκ. ευρώ σε αποζημιώσεις, νομιμοτόκως από την ημερομηνία επίδοσης της προσφυγής πλέον δικαστικών εξόδων, το οποίο ανέρχεται σήμερα (30.12.2025) στο ποσό των 937 εκατ. Ευρώ. Το ποσό αυτό των 937 εκατ. ευρώ σε συνδυασμό με την ύπαρξη ενεχύρου υπέρ των ομολογιούχων τραπεζών επί 80% των απαιτήσεων της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ κατά της ΕΤΑΔ, προς εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου της εκδότριας ΗΛΙΟΣ Α.Ε., καθιστά βεβαία την εξόφληση των δανείων, τόσο της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ, όσο και της ΗΛΙΟΣ Α.Ε. γ) Τέλος θα πρέπει να σημειωθεί, ότι δεν αναμένεται να υπάρξουν στους επόμενους δώδεκα μήνες πιθανές μεταβολές ή επιπτώσεις, μέχρι να καταστούν αμετάκλητες οι διαιτητικές αποφάσεις.

Στο πλαίσιο των ανωτέρω η διοίκηση του ομίλου εκτιμά, ότι ως προς τα δάνεια των θυγατρικών ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. δύναται να επιτευχθεί βραχυχρόνια ρύθμιση και στη συνέχεια εξόφληση σημαντικού μέρους, αν όχι όλου, του δανεισμού.

iii. Τα υπόλοιπα δάνεια του ομίλου είναι ενήμερα και ικανοποιούνται κανονικά σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις οικείες συμβάσεις όπως ισχύουν. Ειδικότερα σημειώνεται ότι οι Διοικήσεις των θυγατρικών ΜΑΗΟ Α.Ε. και ΑΡΓΟΛΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ έχουν ολοκληρώσει από το 2022 την αναδιάρθρωση των δανείων τους με ΕΤΕ και CEPAL, ενώ εντός της χρήσης 2023 ολοκληρώθηκε και η αναδιάρθρωση των δανείων με την Intrum.Οι ωςάνω αναδιρθρώσεις κινούνται στα πλαίσια των δυνατοτήτων τους και εξυπηρετούνται κανονικά.

iv. Τέλος ένας επιπρόσθετος κίνδυνος για τον όμιλο προέρχεται από τον Ρωσο-Ουκρανικό πόλεμο, ο οποίος είχε ως επίπτωση τη ραγδαία μείωση της πελατείας του ομίλου, που συντίθεται σε σημαντικό ποσοστό από Ρώσους πολίτες. Η διοίκηση του ομίλου έχει εντείνει τις προσπάθειές της για την προσέλκυση επισκεπτών, ανάλογου εισοδηματικού επιπέδου, από άλλες τουριστικές αγορές.

Κατόπιν των ανωτέρω, και επιπρόσθετα δεδομένης της χρονικής στιγμής (30.12.2025) που εξετάζονται οι ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2023, η Διοίκηση έχει συμπεράνει ότι η χρήση της παραδοχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη και ως εκ τούτου ο όμιλος συνεχίζει να υιοθετεί την «αρχή της επιχειρηματικής συνέχειας των δραστηριοτήτων της» κατά την κατάρτιση των Οικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2023.

3. Λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων προϋποθέτει την άσκηση κρίσης και την διενέργεια εκτιμήσεων από την Διοίκηση, τα οποία επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών, τα αναγνωριζόμενα ποσά των εσόδων, εξόδων, περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και γνωστοποιήσεων.

Αυτές οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος και σε λοιπούς παράγοντες που θεωρείται ότι είναι εύλογα για τις περιστάσεις. Τα πραγματικά γεγονότα όμως, μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι εκτιμήσεις και οι σχετικές παραδοχές επανεκτιμώνται σε συνεχή βάση.

Οι λογιστικές εκτιμήσεις γίνονται κυρίως για την εκτίμηση της ωφέλιμης διάρκειας ζωής των παγίων, την απομείωση των απαιτήσεων, τις προβλέψεις και την εκτίμηση της εύλογης αξίας (στις περιπτώσεις που επιλέγεται η εφαρμογή της).

Η Εταιρεία για τα επιμέρους στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εφαρμόζει τις ακόλουθες λογιστικές αρχές και μεθόδους, στα πλαίσια της βασικής αρχής του δουλευμένου

3.1. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές και μέθοδοι

Η εταιρεία για τα επιμέρους στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εφαρμόζει τις ακόλουθες λογιστικές αρχές και μεθόδους, στα πλαίσια της βασικής αρχής του δουλευμένου.

3.1.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

α) Αρχική καταχώριση

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

Ειδικότερα το κόστος των ιδιοπαραγόμενων πάγιων στοιχείων, περιλαμβάνει το κόστος πρώτων υλών, αναλώσιμων υλικών, εργασίας και άλλο κόστος που σχετίζεται άμεσα με το εν λόγω πάγιο στοιχείο. Επιπλέον περιλαμβάνει μια εύλογη αναλογία σταθερών και μεταβλητών εξόδων που σχετίζονται έμμεσα με το ιδιοπαραγόμενο πάγιο στοιχείο, στο βαθμό που τα ποσά αυτά αναφέρονται στην περίοδο κατασκευής ή παραγωγής.

Η Εταιρεία επιβαρύνει το κόστος των ιδιοπαραγόμενων πάγιων στοιχείων μακράς περιόδου κατασκευής ή παραγωγής με τόκους εντόκων υποχρεώσεων κατά το μέρος που αναλογούν σε αυτό.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχωρίσεως πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος (αρχικό κόστος κτήσεως, πλέον κάθε μεταγενέστερη δαπάνη που πληροί τον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου, μείον σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομειώσεως).

Οι αποσβέσεις των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους, η οποία εκτιμήθηκε ως ακολούθως:

- Κτίρια και τεχνικά έργα: 40 - 60 έτη.
- Μηχανήματα - Τεχνικές εγκαταστάσεις και λοιπός μηχανολογικός εξοπλισμός: 3-20 έτη.
- Μεταφορικά μέσα : 5-15 έτη.
- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός : 5-15 έτη

Ζημία απομειώσεως καταχωρίζεται όταν εκτιμάται ότι η λογιστική αξία του στοιχείου έχει υπερβεί την ανακτήσιμη αξία του.

Οι λογιστικές αξίες των πάγιων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ελέγχονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους είναι μεγαλύτερες από τις ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή υπολογίζεται η ανακτήσιμη αξία των πάγιων περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, η σχετική διαφορά καταχωρίζεται ως ζημία απομείωσης στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της εύλογης αξίας (μείον τα απαιτούμενα για την πώληση έξοδα) και της αξίας χρήσεως αυτών. Για την εκτίμηση της αξίας χρήσεως, οι εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους με την χρήση ενός προ φόρου προεξοφλητικού επιτοκίου, το οποίο αντανακλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την διαχρονική αξία του χρήματος και για τους κινδύνους που σχετίζονται με αυτά τα περιουσιακά στοιχεία

γ) Διαγραφή

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία διαγράφονται κατά την πώλησή τους ή αν η Εταιρεία δεν αναμένει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρησιμοποίησή τους ή την πώλησή τους.

3.1.2 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν άδειες – παραχωρήσεις – δικαιώματα και λογισμικά προγράμματα.

Η αξία των αδειών – παραχωρήσεων - δικαιωμάτων περιλαμβάνει το κόστος κτήσεως των εν λόγω στοιχείων, καθώς και κάθε δαπάνη που έχει μεταγενέστερα πραγματοποιηθεί για την επέκταση της διάρκειας της ισχύος τους, μειωμένη κατά το ποσό των σωρευμένων αποσβέσεων και απομειώσεων της αξίας τους.

Η αξία των λογισμικών προγραμμάτων περιλαμβάνει το κόστος αγοράς λογισμικών προγραμμάτων καθώς και κάθε δαπάνη που έχει πραγματοποιηθεί προκειμένου αυτά να τεθούν σε καθεστώς λειτουργίας, μειωμένη κατά το ποσό των σωρευμένων αποσβέσεων και τυχόν απομειώσεων της αξίας τους. Σημαντικές μεταγενέστερες δαπάνες κεφαλαιοποιούνται στα λογισμικά προγράμματα όταν προσαυξάνουν την απόδοση τους πέραν των αρχικών προδιαγραφών.

Η απόσβεση των αδειών – παραχωρήσεων - δικαιωμάτων λογίζεται βάσει της σταθερής μεθόδου αποσβέσεως εντός της περιόδου ισχύος τους.

Η απόσβεση των λογισμικών προγραμμάτων λογίζεται βάσει της σταθερής μεθόδου αποσβέσεως από 1 έως 5 έτη.

Η απόσβεση όλων των ανωτέρω στοιχείων περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.1.3 Χρηματοοικονομικά Μέσα

α) Συμμετοχές

Οι συμμετοχές παρακολουθούνται στο κόστος κτήσεως, υποκείμενες σε έλεγχο απομειώσεως της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ή γεγονότα που υποδεικνύουν ότι η λογιστική αξία τους ενδέχεται να μην είναι ανακτήσιμη.

Ζημίες απομειώσεως καταχωρίζονται όταν η λογιστική αξία των συμμετοχών υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία τους. Ως ανακτήσιμη αξία θεωρείται η αξία χρήσεως που είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών χρηματοροών από την συμμετοχή, στην επόμενη πενταετία και της υπολειμματικής της αξίας στο τέλος της πενταετίας.

β) Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

i) Αρχική καταχώριση

Όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως, δηλαδή στο κόστος που απαιτήθηκε για την απόκτηση τους. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων (ή ταμειακών ισοδύναμων) ή την εύλογη αξία άλλου ανταλλάγματος που διατέθηκε για την απόκτηση, πλέον δαπάνες αγοράς.

ii) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχωρίσεως, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμούνται στο κόστος κτήσεώς τους (ονομαστικά ποσά) μείον τυχόν ζημίες απομειώσεως, εκτός από

τα έντοκα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, τα οποία, όταν τα ποσά, ο χρόνος λήξεώς τους ή το επιτόκιο είναι σημαντικά, αποτιμούνται στο αποσβέσιμο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (ή με τη σταθερή μέθοδο).

Ζημία απομειώσεως προκύπτει όταν η λογιστική αξία του στοιχείου είναι μεγαλύτερη από το ποσό που η οντότητα εκτιμά ότι θα ανακτήσει από το στοιχείο αυτό.

Το ποσό που η οντότητα εκτιμά ότι θα ανακτήσει από ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο είναι το μεγαλύτερο από:

- Την παρούσα αξία του ποσού που εκτιμάται ότι θα ληφθεί από το περιουσιακό στοιχείο, υπολογιζόμενη με τη χρήση του αρχικού πραγματικού επιτοκίου.
- Την εύλογη αξία του στοιχείου, μειωμένη με το απαιτούμενο κόστος πωλήσεως.

Οι ζημίες απομειώσεως καταχωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και αναστρέφονται ως κέρδη σε αυτή, όταν οι συνθήκες που τις προκάλεσαν πάψουν να υφίστανται. Αναστροφή γίνεται μέχρι της αξίας που θα είχε το στοιχείο, εάν δεν είχε καταχωριστεί ζημία απομειώσεως.

Τα δάνεια και οι απαιτήσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα αποτιμούνται με την ισοτιμία του ξένου νομίσματος κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Οι σχετικές συναλλαγματικές διαφορές καταχωρίζονται στα αποτελέσματα.

iii) Διαγραφή

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διαγράφεται όταν και μόνον όταν εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμιακών ροών του στοιχείου ή μεταβιβαστούν ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη που προκύπτουν από την κυριότητα του στοιχείου αυτού.

3.1.4 Φόροι εισοδήματος

α) Τρέχων φόρος

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει:

- Τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει με βάση τις διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας.
- Τον φόρο εισοδήματος και τις προσαυξήσεις που προκύπτουν από τον φορολογικό έλεγχο.

Οι διαφορές του φορολογικού ελέγχου, καταχωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως, κατά την οποία βεβαιώνονται από τις φορολογικές αρχές και γίνονται αποδεκτές από την Εταιρεία.

β) Αναβαλλόμενοι Φόροι

Αναβαλλόμενοι φόροι προκύπτουν όταν υπάρχουν προσωρινές (αναστρέψιμες) διαφορές μεταξύ λογιστικής αξίας και φορολογικής βάσεως στοιχείων του ισολογισμού.

Η εταιρεία δεν έχει επιλέξει την καταχώριση αναβαλλόμενων φόρων.

- **Αποθέματα**

α) Αρχική καταχώριση

Τα αποθέματα καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει κάθε στοιχείο των αποθεμάτων στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.
Ειδικότερα, το κόστος των ιδιοπαραγόμενων αποθεμάτων, περιλαμβάνει το κόστος πρώτων υλών, αναλώσιμων υλικών, εργασίας και άλλο κόστος που σχετίζεται άμεσα με τα εν λόγω στοιχεία. Επιπλέον περιλαμβάνει μια εύλογη αναλογία σταθερών και μεταβλητών εξόδων που σχετίζονται έμμεσα με το ιδιοπαραγόμενο στοιχείο, στο βαθμό που τα ποσά αυτά αναφέρονται στην περίοδο παραγωγής. Η Εταιρεία δεν επιβαρύνει το κόστος των ιδιοπαραγόμενων αποθεμάτων μακράς περιόδου παραγωγής ή ωριμάνσεως με τόκους εντόκων υποχρεώσεων κατά το μέρος που αναλογούν σε αυτά.

β) Μεταγενέστερη αποτίμηση

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχωρίσεως, τα αποθέματα αποτιμούνται στην κατ' είδος χαμηλότερη τιμή μεταξύ του κόστους κτήσεως και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους. Το κόστος κτήσεως προσδιορίζεται με τη μέθοδο της σειράς εξαντλήσεως (F.I.F.O) . Η τιμή κτήσεως των ιδιοπαραγόμενων αποθεμάτων προσδιορίζεται με τη μέθοδο του μηνιαίου μέσου σταθμικού κόστους.
Στην περίπτωση αποτιμήσεως στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, η ζημία απομειώσεως καταχωρίζεται ως κόστος πωληθέντων, εκτός αν είναι σημαντική, οπότε ενσωματώνεται στο κονδύλι «απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων».

3.1.5 Προκαταβολές και λοιπά μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Οι προκαταβολές δαπανών καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως (καταβαλλόμενα ποσά) και αποτιμούνται μεταγενέστερα στο αρχικό κόστος κτήσεως, μείον τα χρησιμοποιηθέντα ποσά βάσει της αρχής του δουλευμένου και τυχόν ζημίες απομειώσεως. Η απομείωση των προκαταβολών δαπανών αναφέρεται στην περίπτωση στην οποία ο λήπτης του σχετικού ποσού δεν είναι σε θέση ούτε να εκπληρώσει την δέσμευση που ανέλαβε ούτε να επιστρέψει το υπόλοιπο του ποσού.
Τα λοιπά μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως και αποτιμούνται μεταγενέστερα στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσεως και ανακτήσιμης αξίας, δηλαδή του ποσού που αναμένεται να ληφθεί.

3.1.6 Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

α) Αρχική καταχώριση και μεταγενέστερη αποτίμηση

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, τόσο κατά την αρχική καταχώριση, όσο και μεταγενέστερα, αποτιμούνται στα ονομαστικά ποσά τους, εκτός από τις μακροπρόθεσμης λήξεως, οι οποίες αποτιμούνται στο αποσβέσιμο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (ή με τη σταθερή μέθοδο). Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα αποτιμούνται με την ισοτιμία του ξένου νομίσματος κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Οι σχετικές συναλλαγματικές

διαφορές καταχωρίζονται στα αποτελέσματα..

β) Διαγραφή

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν και μόνον όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει, δηλαδή όταν η συμβατική δέσμευση που την δημιούργησε δεν υφίσταται πλέον.

3.1.7 Μη Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

α) Αρχική καταχώριση και μεταγενέστερη αποτίμηση

Οι μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις καταχωρίζονται αρχικά και αποτιμούνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους. Διαφορές που προκύπτουν είτε κατά την επανεκτίμησή είτε κατά το διακανονισμό των μη χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων καταχωρίζονται ως κέρδη ή ζημίες της περιόδου στην οποία προκύπτουν

β) Διαγραφή

Μια μη χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν και μόνον όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει, δηλαδή όταν η συμβατική δέσμευση που την δημιούργησε δεν υφίσταται πλέον.

3.1.8 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις καταχωρίζονται αρχικά και αποτιμούνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους, εκτός αν η αποτίμηση στην παρούσα αξία του ποσού που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους έχει σημαντική επίδραση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
Ειδικότερα, οι προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία, που προκύπτουν από προγράμματα καθορισμένων παροχών, καταχωρίζονται και αποτιμώνται με βάση αποδεκτή αναλογιστική μέθοδο, βάσει αναλογιστικής μελέτης από ανεξάρτητο αναλογιστή.

3.1.9 Κρατικές Επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που λαμβάνονται για απόκτηση πάγιων στοιχείων καταχωρίζονται ως αναβαλλόμενα έσοδα (έσοδα επόμενων περιόδων) και μεταφέρονται τμηματικά στα αποτελέσματα ως έσοδα κατ' αναλογία των αποσβέσεων των πάγιων στοιχείων για τα οποία ελήφθησαν, ενώ αυτές που λαμβάνονται για κάλυψη εξόδων καταχωρίζονται στα αποτελέσματα ως έσοδα στην ίδια περίοδο που καταχωρίζονται και τα αντίστοιχα έξοδα.

3.1.10 Έσοδα και έξοδα

Η εταιρεία καταχωρίζει τα έσοδα και τα έξοδα, όταν αυτά καθίστανται δουλευμένα.
Ειδικότερα:

- Τα έσοδα από πώληση αγαθών καταχωρίζονται εντός της περιόδου στην οποία καθίστανται δουλευμένα και εφόσον πληρούνται όλες οι παρακάτω προϋποθέσεις:
- ✓ Μεταβιβάζονται στον αγοραστή οι ουσιαστικοί κίνδυνοι και τα οφέλη που συνδέονται με την κυριότητά τους.
- ✓ Τα αγαθά γίνονται αποδεκτά από τον αγοραστή.
- ✓ Τα οικονομικά οφέλη από τη συναλλαγή μπορούν να αποτιμηθούν αξιόπιστα και θεωρείται σφόδρα πιθανή η εισροή τους στην οντότητα
- Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών καταχωρίζονται με τη μέθοδο του ποσοστού ολοκληρώσεως.
- Τα έσοδα που προέρχονται από τη χρήση περιουσιακών στοιχείων της οντότητας από τρίτους καταχωρίζονται ως εξής:
- ✓ Οι τόκοι βάσει χρονικής αναλογίας με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου ή τη σταθερή μέθοδο.
- ✓ Τα μερίσματα ή παρόμοιας φύσεως εισόδημα από τη συμμετοχή στην καθαρή θέση άλλων οντοτήτων όταν εγκρίνονται από το αρμόδιο όργανο που αποφασίζει τη διανομή τους.
- ✓ Τα δικαιώματα βάσει των σχετικών συμβατικών όρων.

3.1.11 Στοιχεία της καθαρής θέσεως

Τα κονδύλια της καθαρής θέσεως καταχωρίζονται αρχικά και αποτιμούνται μεταγενέστερα στα ονομαστικά ποσά, που έχουν ληφθεί ή καταβληθεί.

3.1.12 Ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Τα στοιχεία αυτά αφορούν ενδεχόμενα δικαιώματα και δεσμεύσεις αντίστοιχα, τα οποία προκύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και η ύπαρξή τους θα επιβεβαιωθεί μόνο από το αν συμβούν ή δεν συμβούν ένα ή περισσότερα αβέβαια μελλοντικά γεγονότα, τα οποία δεν είναι πλήρως υπό τον έλεγχο της Εταιρείας. Τα στοιχεία αυτά γνωστοποιούνται στις σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.1.13 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Οι αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, προσαρμόζονται, εάν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι διορθωτικά γεγονότα μετά την ημερομηνία αυτή επιβάλλουν προσαρμογές της αξίας τους. Οι προσαρμογές αυτές γίνονται για τέτοια γεγονότα, ως την ημερομηνία εγκρίσεως των οικονομικών καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο. Τα μη διορθωτικά, μετά την ημερομηνία του ισολογισμού γεγονότα, γνωστοποιούνται εφόσον είναι σημαντικά, στις σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3.1.14 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν

3.2 Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων, μεταβολές λογιστικών εκτιμήσεων και διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

3.2.1. Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων

Οι μεταβολές λογιστικών αρχών και μεθόδων, καταχωρίζονται με αναδρομική επαναδιατύπωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου, ώστε τα παρουσιαζόμενα κονδύλια να είναι συγκρίσιμα

3.2.2. Μεταβολές λογιστικών εκτιμήσεων

Οι μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων καταχωρίζονται στην περίοδο, στην οποία διαπιστώνεται ότι προκύπτουν και επηρεάζουν αυτή την περίοδο και μελλοντικές περιόδους, κατά περίπτωση. Οι μεταβολές αυτές δεν καταχωρίζονται αναδρομικά

3.2.3. Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

Οι διορθώσεις σφαλμάτων καταχωρίζονται με την αναδρομική διόρθωση των οικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου

3.3 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ε.Λ.Π.) απαιτεί τη χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσεως για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών που ακολουθούνται. Πολλές από τις λογιστικές αρχές που υιοθετεί η Εταιρεία, από τη φύση τους, υπόκεινται σε τεχνικές μεθόδους εκτιμήσεων, σε παραδοχές αποτιμήσεων και σε άλλες αξιολογήσεις. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν. Παρά την εμπειρία, τις πληροφορίες και τις γνώσεις της Διοίκησης, είναι πιθανό να παρουσιαστούν διαφορές μεταξύ των υπολογισμών και παραδοχών που έχει κάνει και των πραγματικών αποτελεσμάτων.
Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες έχουν ως εξής:

3.3.1. Εκτίμηση απομείωσης

Η Εταιρεία ελέγχει τα ενσώματα πάγια, τις επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς επιχειρήσεις και τους λοιπούς συμμετοχικούς τίτλους και ερευνά τα γεγονότα ή τις συνθήκες που καθιστούν πιθανή την ύπαρξη απομείωσης της αξίας τους.

Ο έλεγχος αυτός γίνεται με την εκτίμηση του ανακτήσιμου ποσού τους σε σύγκριση με τη λογιστική αξία τους. Η εκτίμηση του ανακτήσιμου ποσού γίνεται με τη μέθοδο της προεξόφλησης των ταμειακών ροών, η οποία προϋποθέτει τη χρήση παραδοχών και υπολογισμών που ενδέχεται να διαφέρουν από

τα πραγματικά αποτελέσματα.

Περαιτέρω, η Εταιρεία απομειώνει την αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων όταν υπάρχουν αντικειμενικές ενδείξεις που καταδεικνύουν ότι η είσπραξη μιας απαίτησης στο σύνολό της ή κατά ένα μέρος δεν είναι πιθανή.

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας των ξενοδοχειακών μονάδων της εταιρείας πραγματοποιείται από ανεξάρτητους αναγνωρισμένους εκτιμητές με την μέθοδο της προσόδου (income approach), η οποία απαιτεί - μεταξύ άλλων παραδοχών - την εκτίμηση των μελλοντικών ταμειακών ροών και την επιλογή κατάλληλου προεξοφλητικού επιτοκίου, με βάση το οποίο καθορίζεται η παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών, ως η εκτίμηση της εύλογης αξίας τους.

Τυχόν σημαντικές μεταβολές στις παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν είναι πιθανό να έχουν αρνητική επίδραση στην εκτίμηση του ανακτήσιμου ποσού των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων σε σύγκριση με τη λογιστική αξία τους.

3.3.2. Ωφέλιμη ζωή των ενσωμάτων και άυλων παγίων που υπόκεινται σε απόσβεση

Η Διοίκηση καθορίζει την εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή των ακινητοποιήσεων, τις αντίστοιχες αποσβέσεις και επανεξετάζει την εκτίμηση της ωφέλιμης ζωής σε τακτά χρονικά διαστήματα. Η εκτίμηση βασίζεται στην αναμενόμενη περίοδο λειτουργικής χρησιμοποίησης των κτιρίων και των λοιπών ακινητοποιήσεων που υπόκεινται σε απόσβεση, όπως έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός, μεταφορικά μέσα, ηλεκτρονικός και λοιπός εξοπλισμός, και η οποία δεν αναμένεται να αλλάξει σημαντικά.
Ωστόσο, η Διοίκηση δύναται να αλλάζει τους συντελεστές απόσβεσης στις περιπτώσεις όπου η ωφέλιμη ζωή εμφανίζεται να είναι διαφορετική από την αρχικά εκτιμηθείσα και προβαίνει σε διαγραφές ή απομειώσεις της αξίας των οικονομικά απαξιωμένων ακινητοποιήσεων.

3.3.3. Αποζημίωση προσωπικού

Η πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού υπολογίζεται βάσει αναλογιστικής μελέτης, η οποία απαιτεί από τη Διοίκηση να εκτιμήσει συγκεκριμένες παραμέτρους όπως την μελλοντική αύξηση των αποδοχών των εργαζομένων, το επιτόκιο προεξόφλησης κ.λπ

3.3.4. Επίδικες υποθέσεις

Η Εταιρεία εμπλέκεται σε δικαστικές διεκδικήσεις και αποζημιώσεις ο διακανονισμός των οποίων ενδέχεται να επηρεάσει ουσιωδώς της οικονομική θέση της. Παρ' ολ' αυτά, ο καθορισμός των ενδεχόμενων υποχρεώσεων που σχετίζονται με τις δικαστικές διεκδικήσεις είναι μια εξαιρετικά πολύπλοκη διαδικασία, που περιλαμβάνει κρίσεις σχετικά με τις πιθανές συνέπειες και τις διερμηνείες σχετικά με τους νόμους και τους κανονισμούς. Μεταβολές στις κρίσεις ή τις διερμηνείες είναι πιθανόν να οδηγήσουν σε αύξηση ή μείωση των ενδεχόμενων υποχρεώσεων της Εταιρείας στο μέλλον.

4. Βάση ενοποίησης

Συμμετοχές σε θυγατρικές : Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της Μητρικής Εταιρείας καθώς και όλων των θυγατρικών εταιρειών στις οποίες η

«ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» έχει τη δυνατότητα άσκησης ελέγχου, εφεξής ο «ΟΜΙΛΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ». Ο έλεγχος υφίσταται όταν μέσω άμεσης ή έμμεσης κατοχής ποσοστών επί των κεφαλαίων η Μητρική διατηρεί την πλειοψηφία των δικαιωμάτων ψήφου ή έχει τη δύναμη άσκησης ελέγχου στα διοικητικά συμβούλια των θυγατρικών. Οι θυγατρικές ενοποιούνται από την ημερομηνία που ο ουσιαστικός έλεγχος μεταφέρεται στη Μητρική και παύουν να ενοποιούνται από την ημέρα κατά την οποία ο έλεγχος παύει να υφίσταται. Η λογιστική μέθοδος εξαγοράς χρησιμοποιείται για την ενσωμάτωση των εξαγοραζόμενων θυγατρικών. Το κόστος μιας εξαγοράς υπολογίζεται ως το άθροισμα των εύλογων αξιών κατά την ημερομηνία της συναλλαγής των περιουσιακών στοιχείων της θυγατρικής, των μετοχών που εκδίδονται και των υποχρεώσεων που υφίστανται πλέον οποιουδήποτε κόστους σχετικό με την εξαγορά. Τα αποκτώμενα στοιχεία ενεργητικού και οι υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, ανεξάρτητα του ύψους του ποσοστού της μειοψηφίας. Η διαφορά μεταξύ του κόστους εξαγοράς και της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν καταχωρείται ως υπεραξία. Αν το κόστος εξαγοράς είναι μικρότερο από την εύλογη αξία, τότε η αρνητική υπεραξία που προκύπτει αναγνωρίζεται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Η υπεραξία που προκύπτει από την απόκτηση θυγατρικών, συγγενών και κοινοπραξιών εμφανίζεται στις ασώματες ακινητοποιήσεις και δεν αποσβένεται, αλλά υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης σε ετήσια βάση. Σε ενδεχόμενη πώληση συμμετοχών για τον υπολογισμό των κερδών / (ζημιών) λαμβάνεται υπόψη η τυχόν υπεραξία. Όλες οι ενδοομιλικές συναλλαγές και υπόλοιπα έχουν απαλειφθεί στις συνημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Όπου απαιτήθηκε, οι λογιστικές αρχές των θυγατρικών έχουν τροποποιηθεί έτσι ώστε να διασφαλισθεί η συνέπεια με τις λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν από τον Όμιλο. Επίσης, όλες οι θυγατρικές συντάσσουν τις οικονομικές τους καταστάσεις για την ίδια περίοδο και την ίδια ημερομηνία με τη Μητρική.

Συμμετοχές σε συγγενείς : Οι συμμετοχές της «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» σε άλλες εταιρείες στις οποίες ασκεί ουσιώδη επιρροή και δεν είναι θυγατρικές ή κοινοπραξίες, απεικονίζονται καταχωρούνται στο κόστος κτήσης, εμπεριέχοντας τυχόν υπεραξία που αναγνωρίζεται κατά την εξαγορά, μείον τις ενδεχόμενες ζημιές απομείωσης. Για τις συμμετοχές όπου υπάρχουν ενδείξεις μόνιμης μείωσης της αξίας τους, προσδιορίζεται η ανακτήσιμη αξία τους και η τυχόν ζημιά απομείωσης καταχωρείται στα αποτελέσματα χρήσης.

4.1 Δομή του Ομίλου

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις αποτελούνται από τις οικονομικές καταστάσεις της Μητρικής και των θυγατρικών εταιρειών της:

ΟΜΙΛΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ		
	ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ	
	ΑΜΕΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ	ΕΜΜΕΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ
ΗΛΙΟΣ	**66,93%**	
ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ	**20,44%**	**52,07%**
ΜΑΗΟ		**30,76%**
ΑΡΓΟΛΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ		**36,82%**
ΚΡΗΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ		**63,77%**
ΚΡΗΤΙΚΕΣ ΔΙΑΚΟΠΕΣ		**61,35%**

Όλες οι θυγατρικές έχουν έδρα στην Ελλάδα. Ακολούθως παρατίθενται πληροφορίες για τις ενοποιούμενες θυγατρικές .

4.1.1 ΗΛΙΟΣ ΑΕ

Η Εταιρεία ιδρύθηκε το 1968 (ΦΕΚ 1152/68 Τεύχος Α.Ε. & Ε.Π.Ε.) με τη επωνυμία «Ανώνυμος Τουριστική Εταιρεία Ήλιος Α.Ε.» και πέρασε στον πλήρη έλεγχο της Οικογένειας Μαντωνανάκη το 1987.

Η έδρα της Εταιρείας είναι η κοινότητα Ελούντας Αγίου Νικολάου Νομού Λασιθίου Κρήτης, ενώ η Εταιρεία διατηρεί επίσης γραφεία στην Αθήνα (οδός Αμερικής αρ. 19).

Ο σκοπός της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της, είναι η ίδρυση και εκμετάλλευση ξενοδοχείων, συνεδριακών κέντρων, κέντρων θαλασσοθεραπείας, μαρίνων, εστιατορίων και παντός είδους τουριστικών επιχειρήσεων, καθώς και η δημιουργία τουριστικών γραφείων και εκμετάλλευση αυτοκινήτων, πλοίων, αεροπλάνων, ελικοπτέρων, τουριστικών λεωφορείων προς εξυπηρέτηση των τουριστικών σκοπών της εταιρείας. Προς επίτευξη αυτού του σκοπού η Εταιρεία μπορεί να ιδρύει και να συμμετέχει σε πάσης φύσεως επιχειρήσεις, οι οποίες επιδιώκουν τον ίδιο ή παρεμφερή σκοπό.

4.1.2 ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η εταιρεία ιδρύθηκε το 1999 (ΦΕΚ 439 / 28.1.1999 Τεύχος Α.Ε. & Ε.Π.Ε.), είναι καταχωρημένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών με αριθμό 42062/01/Β/99/34 και στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) με αριθμό 003190901000 και η διάρκειά της ορίσθηκε σε εκατό (100) έτη (ήτοι μέχρι την 27/1/2099). Η έδρα της εταιρείας είναι ο Δήμος Αθηναίων (οδός Αμερικής αρ. 19, ΤΚ 10672), ενώ η εταιρεία διατηρεί υποκατάστημα στο Λαγονήσι Αττικής (40ο χλμ. Αθηνών – Σουνίου, ΤΚ 19010) όπου βρίσκονται οι ξενοδοχειακές της εγκαταστάσεις. Η εταιρεία δραστηριοποιείται στην τουριστική αξιοποίηση, μακροχρόνια μίσθωση και εκμετάλλευση του ξενοδοχειακού συγκροτήματος Grand Resort Lagonissi στο Λαγονήσι Αττικής σε έκταση ιδιοκτησίας του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (ΕΟΤ), τον οποίο στη συνέχεια διαδέχτηκε η Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Α.Ε. (ΕΤΑ), σήμερα Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε. (ΕΤΑΔ).

Μέχρι σήμερα δεν κατέστη δυνατή η ανάπτυξη και λειτουργική απόδοση της επένδυσης της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., εξαιτίας της αντισυμβατικής και παράνομης συμπεριφοράς της εκμισθώτριας ΕΤΑΔ Α.Ε.

Οι μέτοχοι της θυγατρικής έχουν υπερκαλύψει σημαντικά τη συνεισφορά τους σε κεφάλαια, ήτοι καταβολές μετοχικού κεφαλαίου 91.163.700,00 ευρώ και ομολογιακά δάνεια ποσού 197.151.546,31 ευρώ μέχρι την 31.12.2023, προς τη θυγατρική εταιρεία ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., σε σχέση με τις υποχρεώσεις που είχε αναλάβει με την αρχική σύμβαση παραχώρησης της χρήσης και εκμετάλλευσης προς τουριστική αξιοποίηση έκτασης του ΕΟΤ στην περιοχή Λαγονήσι Αττικής (που εκμεταλλεύεται η θυγατρική).

Η υπέρμετρη δέσμευση κεφαλαίων στη θυγατρική ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., πέραν των συμβατικών υποχρεώσεων, οφείλεται κυρίως στην ιδιότυπη κατάσταση στην οποία περιήλθε η θυγατρική, λόγω της άρνησης εφαρμογής των όρων της σύμβασης εκ μέρους της ΕΤΑΔ Α.Ε. η οποία περιόρισε σημαντικά την ανάπτυξη της θυγατρικής, σε σχέση με αυτή που είχε προγραμματιστεί.

Ωστόσο, με την έκδοση των 8 αποφάσεων του Αρείου Πάγου τον Φεβρουάριο 2018 και των 2 αποφάσεων του ΣτΕ τον Μάιο 2018 δικαιώθηκαν πλήρως η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., οι εγγυήτριες εταιρείες ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Σ.Ε, οι μέτοχοι φυσικά πρόσωπα-εγγυητές και οι Διοικήσεις των εταιρειών, ολοκληρώνοντας μία μακρόχρονη δικαστική διαμάχη η οποία προκλήθηκε αποκλειστικά με ευθύνη της εκμισθώτριας ΕΤΑΔ Α.Ε. και επιλύοντας αμετάκλητα το σύνολο των νομικών και ουσιαστικών θεμάτων τα οποία παραπέμφθηκαν σε δικαστική επίλυση από το έτος 2003 έως σήμερα.

Σε συνέχεια της αμετάκλητης δικαίωσης της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. με ανωτέρω αμετάκλητες αποφάσεις έλαβαν χώρα διαπραγματεύσεις για την επίλυση του συνόλου των συμβατικών ζητημάτων μεταξύ των εντεταλμένων στελεχών και συμβούλων της ΕΤΑΔ και της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ υπό την εποπτεία Διυπουργικής Επιτροπής απεμπλοκής επενδυτικών σχεδίων. Οι διαπραγματεύσεις αυτές εκκίνησαν τον Αύγουστο του 2017, εντατικοποιήθηκαν από το Φεβρουάριο του έτους 2018 και μετά την πάροδο σχεδόν ενός έτους από την έναρξη κατέληξαν σε σχέδιο συμφωνίας, με σχέδιο σύμβασης που απεστάλη από τους νομικούς συμβούλους της ΕΤΑΔ ΑΕ στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ 13.7.2018, και έγινε αποδεκτό από τη διοίκηση της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. αυθημερόν.

Καθώς η ΕΤΑΔ ΑΕ στην αρχή εμφανιζόταν ότι απλώς και με διάφορες δικαιολογίες καθυστερούσε την εισαγωγή του σχεδίου σύμβασης στο Διοικητικό της Συμβούλιο για έγκριση, αλλά στη πορεία απεδείχθη ότι οι πραγματικές της προθέσεις ήταν να μην το εισάγει και να μην ολοκληρωθεί η εξώδικη επίλυση των διαφορών, η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, και οι μητρικές, εγγυήτριες και χρηματοδότριες εταιρείες ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ και ΗΛΙΟΣ Α.Ε., προς προάσπιση και των συμφερόντων των χρηματοδοτριών Τραπεζών που είναι ομολογιούχοι ομολογιακού δανείου της ΗΛΙΟΣ Α.Ε. 300εκ ευρώ (εκ του ανεξόφλητου υπολοίπου του οποίου σήμερα, ποσό 200εκ αφορά ενδοομιλικό ομολογιακό δάνειο που οφείλεται από την ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. στην ΗΛΙΟΣ Α.Ε.), ήγειραν κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ συνολικά 8 αγωγές σε Διαιτησία, δύο εντός της οικονομικής χρήσης 2018 και 6 το πρώτο εξάμηνο του 2019, διεκδικώντας αποζημιώσεις άνω των 800εκ ευρώ λόγω της συνεχόμενης αντισυμβατικής συμπεριφοράς της ΕΤΑΔ Α.Ε., όπως αυτή έχει κριθεί τελεσίδικα από τις ανωτέρω αποφάσεις ανωτάτων δικαστηρίων. Οι ομολογιούχες τράπεζες διατηρούν από το 2014 ενέχυρο επί του 80% των απαιτήσεων της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. κατά της ΕΤΑΔ Α.Ε. προς εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου της ΗΛΙΟΣ Α.Ε.

Η εκδίκαση των 8 διαιτητικών προσφυγών ολοκληρώθηκε εντός του 2019 και εξεδώθηκαν οι υπ. αριθμ. 20/19.9.2019, 24/28.11.2019, 28/30.12.2019, 29/30.12.2019, 1/07.01.2020, 2/07.01.2020, 3/17.01.2020 και 4/17.01.2020 διαιτητικές αποφάσεις – όπως αυτές αναλυτικά παρουσιάζονται στη Σημείωση 22.4 κατωτέρω - οι οποίες επιδικάζουν συνολικά 567εκ ευρώ σε αποζημιώσεις, νομιμοτόκως από την ημερομηνία επίδοσης της προσφυγής πλέον δικαστικών εξόδων. Το συνολικό ποσό κεφαλαίου, τόκων και δικαστικών εξόδων που επιδικάσθηκε, ανέρχεται σήμερα (30.12.2025) σε ποσό άνω των 937 εκ ευρώ.

Η Διοίκηση εκτιμά ότι η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ θα αποκατασταθεί έναντι της ΕΤΑΔ, θα αρθούν τα μέχρι σήμερα εμπόδια και η θυγατρική θα εισέλθει σε περίοδο κερδοφορίας, συνεπώς δεν απαιτείται απομείωση της αξίας της συμμετοχής.

4.1.3 ΑΡΓΟΛΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η εταιρεία ιδρύθηκε το 1999 (ΦΕΚ 2427/26.5.1999 Τεύχος Α.Ε. & Ε.Π.Ε.), είναι καταχωρημένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών με αριθμό 42721/20/Β/99/05 και στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) με αριθμό 122881499000 και η διάρκειά της ορίσθηκε σε εκατό (100) έτη (ήτοι μέχρι την 26/5/2099). Η έδρα της εταιρείας είναι ο Δήμος Ναυπλίου Νομού Αργολίδος όπου βρίσκονται οι ξενοδοχειακές της εγκαταστάσεις.

Η εταιρεία δραστηριοποιείται στην τουριστική αξιοποίηση, μακροχρόνια μίσθωση και εκμετάλλευση των ξενοδοχειακών συγκροτημάτων (α) Nafplia Palace & Villas, (β) Amphitryon, (γ) Ξενία Ναυπλίου Α΄ στην Ακροναυπλία Ναυπλίου, σε έκταση ιδιοκτησίας του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού (ΕΟΤ), τον οποίο στη συνέχεια διαδέχτηκε η Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Α.Ε. (ΕΤΑ), σήμερα Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε. (ΕΤΑΔ).

Μέχρι σήμερα, οι μέτοχοι της θυγατρικής επιχείρησης έχουν υπερκαλύψει από πλευράς κεφαλαιοδότησης την ΑΡΓΟΛΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., ήτοι καταβολές για συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο ποσού 32.850.420,00 ευρώ και ομολογιακά δάνεια συνολικού ποσού 20.391.140,72 ευρώ την 31.12.2023, σε σχέση με τις υποχρεώσεις που είχαν αναλάβει με την αρχική σύμβαση παραχώρησης για την ενιαία εκμίσθωση ως συνόλου, με μακροχρόνια χρήση και εκμετάλλευση των ξενοδοχειακών μονάδων που εκμεταλλεύεται η συνδεδεμένη εταιρεία Α. ΞΕΝΙΑ PALACE ΑΚΡΟΝΑΥΠΛΙΑΣ, Β. ΞΕΝΙΑ ΝΑΥΠΛΙΟΥ και Γ. ΞΕΝΙΑ AMPHITRION ΝΑΥΠΛΙΟΥ (που εκμεταλλεύεται η συνδεδεμένη επιχείρηση).

Η εκ μέρους της ΕΤΑΔ Α.Ε. συνεχιζόμενη αντισυμβατική συμπεριφορά, ανάλογη αυτής έναντι της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., με αποτέλεσμα ακόμη να μην έχει παραδοθεί η ακώλυτη χρήση του συνόλου της μισθωθείσας έκτασης και να μην είναι δυνατή η έκδοση των αναγκαίων οικοδομικών αδειών, συνεχίζει να προκαλεί σημαντικότατες ζημίες στη συνδεδεμένη εταιρεία. Η Διοίκηση εκτιμά ότι η ΑΡΓΟΛΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ θα αποκατασταθεί έναντι της ΕΤΑΔ, θα αρθούν τα μέχρι σήμερα εμπόδια και η θυγατρική θα εισέλθει σε περίοδο κερδοφορίας, συνεπώς δεν απαιτείται απομείωση της αξίας της συμμετοχής.

Τέλος, σε κάθε περίπτωση, η συνεχόμενη μη τήρηση των όρων των συμβάσεων και η μη εφαρμογή των όρων αυτής, δημιουργεί σημαντικές οικονομικές αξιώσεις της θυγατρικής κατά της ΕΤΑΔ Α.Ε.

Η Διοίκηση εκτιμά ότι η ΑΡΓΟΛΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ θα αποκατασταθεί έναντι της ΕΤΑΔ, θα αρθούν τα μέχρι σήμερα εμπόδια και η θυγατρική θα εισέλθει σε περίοδο κερδοφορίας, συνεπώς δεν απαιτείται απομείωση της αξίας της συμμετοχής.

4.1.4 ΜΑΗΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η εταιρεία ιδρύθηκε το 1970 (ΦΕΚ 1581/30.12.1970Τεύχος Α.Ε. & Ε.Π.Ε.), είναι καταχωρημένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών με αριθμό 11681/071/Β/86/0007 και στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) με αριθμό 024592841000 και η διάρκειά της ορίσθηκε σε 130 έτη (ήτοι μέχρι την 29/12/2100). Η έδρα της εταιρείας είναι ο Δήμος Νεαπόλεως Νομού Λασιθίου Κρήτης, όπου βρίσκονται οι ξενοδοχειακές της εγκαταστάσεις. Η εταιρεία δραστηριοποιείται στην τουριστική αξιοποίηση και εκμετάλλευση του ξενοδοχειακού συγκροτήματος Kalimera Kriti στο Σείσι Μεραμβέλλου, Ν. Λασιθίου Κρήτης, σε ιδιόκτητη έκταση.

4.1.5 ΚΡΗΤΙΚΕΣ ΔΙΑΚΟΠΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η εταιρεία ιδρύθηκε το 2001 (ΦΕΚ 4621/22.6.2001 Τεύχος Α.Ε. & Ε.Π.Ε.), είναι καταχωρημένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών με αριθμό 49231/01/Α/01/375 και στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) με αριθμό 004328101000 και η διάρκειά της ορίσθηκε σε εκατό (100) έτη (ήτοι μέχρι την 22/6/2101). Η έδρα της εταιρείας είναι ο Δήμος Αθηναίων (οδός Αμερικής αρ. 19, ΤΚ 106 72). Η εταιρεία κατέχει γηπεδικές εκτάσεις στο Δ. Αγίου Νικολάου Ν. Λασιθίου Κρήτης, με σχέδια αξιοποίησής τους.

4.1.6 ΚΡΗΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ, ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η εταιρεία ιδρύθηκε το 2001 (ΦΕΚ 4623/22.6.2001 Τεύχος Α.Ε. & Ε.Π.Ε.), είναι καταχωρημένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών με αριθμό 49232/01/Β/01/376 και στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) με αριθμό 004357401000 και η διάρκειά της ορίσθηκε σε εκατό (100) έτη (ήτοι μέχρι την 22/6/2101). Η έδρα της εταιρείας είναι ο Δήμος Αθηναίων (οδός Αμερικής αρ. 19, ΤΚ 106 72). Η εταιρεία κατέχει ημιτελές ακίνητο (ξενοδοχείο) και γήπεδο στο Δ. Αγίου Νικολάου Ν. Λασιθίου Κρήτης, με σχέδια αξιοποίησής τους.

5. Παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του νόμου προκειμένου να επιτευχθεί εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Όταν, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, η εταιρεία παρεκκλίνει από την εφαρμογή μιας διατάξεως του νόμου για να εκπληρώσει την υποχρέωση της εύλογης παρουσιάσεως των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, γνωστοποιεί και αιτιολογεί επαρκώς την παρέκκλιση αυτή.
Στην παρούσα περίοδο δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας παρεκκλίσεως.

6. Σχέσεις ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρεώσεως με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού

6.1 Υποχρεώσεις από ομολογιακά δάνεια

Στον λογαριασμό των μακροπροθέσμων υποχρεώσεων «Μακροπρόθεσμα δάνεια» περιλαμβάνεται το μακροπρόθεσμο τμήμα υποχρεώσεων από κοινά ομολογιακά δάνεια εκδοθέντα από τον όμιλο και την εταιρεία. Το αντίστοιχο βραχυπρόθεσμο τμήμα των υποχρεώσεων αυτών περιλαμβάνεται στον λογαριασμό των βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων «Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων». Βλ. σχετικά Σημείωση 11.1 των οικονομικών καταστάσεων.

6.2 Υποχρεώσεις προς το Δημόσιο και Ασφαλιστικούς οργανισμούς

Στον λογαριασμό των μακροπροθέσμων υποχρεώσεων «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» περιλαμβάνεται το μακροπρόθεσμο τμήμα υποχρεώσεων προς την το Ελληνικό Δημόσιο και Ασφαλιστικούς Οργανισμούς τα οποία έχουν διακανονιστεί σύμφωνα με τις εκάστοτε εκδοθείσες αποφάσεις της Φορολογικής Διοίκησης και είναι καταβλητέα σε μακροπρόθεσμη βάση. Το αντίστοιχο βραχυπρόθεσμο τμήμα των υποχρεώσεων αυτών περιλαμβάνεται στους λογαριασμούς των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων «Λοιποί φόροι και τέλη» και «Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης». Βλ. σχετικά Σημείωση 11.2 και 11.5 των οικονομικών καταστάσεων.

7. Πληροφορίες σχετικά με ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

7.1. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τρέχουσα χρήση 2023	**ΟΜΙΛΟΣ**						**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**		
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	**Γήπεδα**	**Κτίρια**	**Κτήρια υπό εκτέλεση**	**Μηχανολογικός εξοπλισμός**	**Λοιπός εξοπλισμός**	**Σύνολα**	**Γήπεδα**	**Λοιπός εξοπλισμός**	**Σύνολα**
Αξία κτήσεως									
Υπόλοιπο 1.1.2023	**114.306.586,56**	**489.792.464,80**	**68.079.391,35**	**9.425.356,00**	**61.439.042,03**	**743.042.840,74**	**146.181,06**	**117.890,48**	**264.071,54**
Προσθήκες περιόδου	0,00	5.509.083,00	1.551.973,01	184.002,29	1.445.690,42	8.690.748,72	0,00	0,00	**0,00**
Μειώσεις περιόδου	0,00	0,00	0,00	-45.513,81	-1.500,00	-47.013,81	0,00	0,00	**0,00**
Μεταφορές περιόδου	0,00	1.479.041,14	0,00	0,00	0,00	1.479.041,14	0,00	0,00	**0,00**
Υπόλοιπο 31.12.2023	**114.306.586,56**	**496.780.588,94**	**69.631.364,36**	**9.563.844,48**	**62.883.232,45**	**753.165.616,79**	**146.181,06**	**117.890,48**	**264.071,54**
Σωρευμένες αποσβέσεις / απομειώσεις									0
Υπόλοιπο 1.1.2023	**4.847.999,00**	**113.833.028,91**	**0,00**	**8.248.524,92**	**58.329.924,12**	**185.259.476,95**	**0,00**	**117.890,04**	**117.890,04**
Αποσβέσεις περιόδου	0,00	10.634.252,72	0,00	216.376,73	886.184,48	11.736.813,93	0,00	0,00	0,00
Μειώσεις αποσβέσεων περιόδου	0,00	0,00	0,00	-45.513,81	-1.499,99	-47.013,80	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2023	**4.847.999,00**	**124.467.281,63**	**0,00**	**8.419.387,84**	**59.214.608,61**	**196.949.277,08**	**0,00**	**117.890,04**	**117.890,04**
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2023	**109.458.587,56**	**372.313.307,31**	**69.631.364,36**	**1.144.456,64**	**3.668.623,84**	**556.216.339,71**	**146.181,06**	**0,44**	**146.181,50**

Προηγούμενη χρήση 2022	ΟΜΙΛΟΣ						ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	**Γήπεδα**	**Κτίρια**	**Κτήρια υπό εκτέλεση**	**Μηχανολογικός εξοπλισμός**	**Λοιπός εξοπλισμός**	**Σύνολα**	**Γήπεδα**	**Λοιπός εξοπλισμός**	**Σύνολα**
Αξία κτήσεως									
Υπόλοιπο 1.1.2022	**114.243.628,56**	**486.169.676,60**	**67.249.898,25**	**9.189.430,32**	**60.390.006,29**	**737.242.640,02**	**146181,06**	**117890,48**	**264.071,54**
Προσθήκες περιόδου	62.958,00	3.622.788,20	997.437,22	116.839,68	1.233.302,03	6.033.325,13	0,00	0,00	**0,00**
Μειώσεις περιόδου	0,00	0,00	0,00	-42.565,21	-184.315,07	-226.880,28	0,00	0,00	**0,00**
Μεταφορές περιόδου	0,00	0,00	0,00	-6.292,91	0,00	-6.292,91	0,00	0,00	**0,00**
Υπόλοιπο 31.12.2022	**114.306.586,56**	**489.792.464,80**	**68.247.335,47**	**9.257.411,88**	**61.438.993,25**	**743.042.791,96**	**146.181,06**	**117.890,48**	**264.071,54**
Σωρευμένες αποσβέσεις / απομειώσεις									
Υπόλοιπο 1.1.2022	**4.847.999,00**	**103.301.537,63**	**0,00**	**8.063.844,61**	**57.625.065,83**	**173.838.447,07**	**0,00**	**117.890,04**	**117.890,04**
Αποσβέσεις περιόδου	0,00	10.531.442,50	0,00	227.245,50	893.305,04	11.651.993,04	0,00	0,00	**0,00**
Μειώσεις αποσβέσεων περιόδου	0	0	0	-42565,19	-188446,75	-231.011,94	0,00	0,00	**0,00**
Υπόλοιπο 31.12.2022	**4.847.999,00**	**113.832.980,13**	**0,00**	**8.248.524,92**	**58.329.924,12**	**185.259.428,17**	**0,00**	**117.890,04**	**117.890,04**
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2022	**109.458.587,56**	**375.959.484,67**	**68.247.335,47**	**1.008.886,96**	**3.109.069,13**	**557.783.363,79**	**146.181,06**	**0,44**	**146.181,50**

7.2. Επενδυτικά ακίνητα

ΟΜΙΛΟΣ	Τρέχουσα χρήση 2023				Προηγούμενη χρήση 2022			
Επενδυτικά ακίνητα	**Γήπεδα Οικόπεδα**	**Κτίρια**	**Κτίρια υπό εκτέλεση**	**Σύνολο**	**Γήπεδα Οικόπεδα**	**Κτίρια**	**Κτίρια υπό εκτέλεση**	**Σύνολο**
Αξία κτήσεως								
Υπόλοιπο 1.1	**11.104.859,94**	**972.372,24**	**1.868.050,13**	**13.945.282,31**	**11.104.859,94**	**972.372,24**	**1.868.050,13**	**13.945.282,31**
Υπόλοιπο 31.12	**11.104.859,94**	**972.372,24**	**1.868.050,13**	**13.945.282,31**	**11.104.859,94**	**972.372,24**	**1.868.050,13**	**13.945.282,31**
Σωρευμένες αποσβέσεις / απομειώσεις								
Υπόλοιπο 1.1	**560.120,00**	**268.130,21**	**0,00**	**828.250,21**	**560.120,00**	**238.279,77**	**0,00**	**798.399,77**
Αποσβέσεις περιόδου	0,00	29.850,38	0,00	29.850,38	0,00	29.850,40	0,00	29.850,40
Υπόλοιπο 31.12	**560.120,00**	**297.980,59**	**0,00**	**858.100,59**	**560.120,00**	**268.130,17**	**0,00**	**828.250,17**
Καθαρή λογιστική αξία 31.12	**10.544.739,94**	**674.391,65**	**1.868.050,13**	**13.087.181,72**	**10.544.739,94**	**704.242,07**	**1.868.050,13**	**13.117.032,14**

7.3 Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

ΟΜΙΛΟΣ		
Άυλα στοιχεία	**2023**	**2022**
Αξία κτήσεως		
Υπόλοιπο 1.1	**2.489.409,34**	**2.485.145,36**
Προσθήκες περιόδου	**-15.331,42**	**37.566,81**
Υπόλοιπο 31.12	**2.474.077,92**	**2.522.712,17**
Σωρευμένες αποσβέσεις / απομειώσεις		
Υπόλοιπο 1.1	**1.196.843,95**	**1.191.877,23**
Αποσβέσεις περιόδου	44.761,12	80.029,15
Υπόλοιπο 31.12	**1.241.605,07**	**1.271.906,38**
Καθαρή λογιστική αξία 31.12	**1.232.472,85**	**1.250.805,79**

8. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

8.1. Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες

Τέχουσα χρήση 2023	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	% συμμετοχής	Αξία κτήσης	Απομείωση	Καθαρή λογιστική αξία	% συμμετοχής	Αξία κτήσης	Απομείωση	Καθαρή λογιστική αξία
ΗΛΙΟΣ ΑΕ					66,93%	15.689.221,24	0,00	15.689.221,24
ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ					22,90%	15.123.065,01	0,00	15.123.065,01
UNINVEST Α.Ε.	3,80%	2.807.212,00	0,00	2.807.212,00				
ΚΡΗΤΙΚΑ ΓΚΟΛΦ	1,77%	650.867,35	-423.959,33	226.908,02				
ΜΑΝΤΩΝΑΝΑΚΗΣ Α.Ε.	14%	3.121.167,25	-1.158.360,00	**1.962.807,25**				
		6.579.246,60	**-1.582.319,33**	**4.996.927,27**		**30.812.286,25**	**0,00**	**30.812.286,25**

Προηγούμενη χρήση 2022	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	% συμμετοχής	Αξία κτήσης	Απομείωση	Καθαρή λογιστική αξία	% συμμετοχής	Αξία κτήσης	Απομείωση	Καθαρή λογιστική αξία
ΗΛΙΟΣ ΑΕ					66,93%	15.689.221,24	0,00	15.689.221,24
ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ					22,90%	15.123.065,01	0,00	15.123.065,01
UNINVEST Α.Ε.	3,80%	2.807.212,00	0,00	2.807.212,00				
ΚΡΗΤΙΚΑ ΓΚΟΛΦ	1,77%	650.867,35	-423.959,33	226.908,02				
ΜΑΝΤΩΝΑΝΑΚΗΣ Α.Ε. (8.1.1)	14%	3.121.167,25	-1.158.360,00	1.962.807,25				
		6.579.246,60	**-1.582.319,33**	**4.996.927,27**		**30.812.286,25**	**0,00**	**30.812.286,25**

8.1.1 ΜΑΝΤΩΝΑΝΑΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Η εταιρεία ιδρύθηκε το 1971 (ΦΕΚ 1316 / 23.7.1971 Τεύχος Α.Ε. & Ε.Π.Ε.), είναι καταχωρημένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών με αριθμό 11298/070/Β/86/0011 και στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) με αριθμό 122717227000 και η διάρκειά της ορίσθηκε σε εκατό (100) έτη (ήτοι μέχρι την 22/7/2071). Η έδρα της εταιρείας είναι ο Δήμος Μαλίων Ηρακλείου Κρήτης, όπου βρίσκονται οι ξενοδοχειακές της εγκαταστάσεις. Η εταιρεία δραστηριοποιείται στην τουριστική αξιοποίηση και εκμετάλλευση του ξενοδοχειακού συγκροτήματος **Kernos Beach Hotel & Bungalows** στα Μάλια Ν. Ηρακλείου, σε ιδιόκτητη έκταση.

8.2. Λοιποί συμμετοχικοί τίτλοι

ΟΜΙΛΟΣ	Τρέχουσα χρήση 2023				Προηγούμενη χρήση 2022			
Επωνυμία	% Συμμετοχής	Αξία κτήσης	Απομείωση	Καθαρή λογιστική αξία	% Συμμετοχής	Αξία κτήσης	Απομείωση	Καθαρή λογιστική αξία
UNINVEST Α.Ε.	6,24%	4.939.170,70	0,00	**4.939.170,70**	6,24%	4.939.170,70	0,00	**4.939.170,70**
ΚΡΕΤΑ Α.Ε.	9,77%	360.000,00	-360.000,00	**0,00**	9,77%	360.000,00	-360.000,00	**0,00**
ΚΡΗΤΙΚΑ ΓΚΟΛΦ Α.Ε.	2,14%	728.100,31	-520.299,31	**207.801,00**	2,14%	728.100,31	-520.299,31	**207.801,00**
CONSORTIUM HR	1,98%	140.962,39	0,00	**140.962,39**	1,98%	140.962,39	0,00	**140.962,39**
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	-	1.999.999,80	-1.933.797,27	**66.202,53**	-	1.999.999,80	-1.970.949,32	**29.050,48**
UNINVEST Α.Ε.	4,36%	2.971.001,20	0,00	2.971.001,20	4,36%	2.971.001,20	0,00	**2.971.001,20**
Σύνολο την 31/12		**11.139.234,40**	**-2.814.096,58**	**8.325.137,82**		**11.139.234,40**	**-2.851.248,63**	**8.287.985,77**

8.3. Δάνεια και απαιτήσεις

Δάνεια και απαιτήσεις	**Χρήση 2023**		**Χρήση 2022**	
Περιγραφή	**Όμιλος**	**Εταιρεία**	**Όμιλος**	**Εταιρεία**
Χορηγηθέντα δάνεια (8.3.1)	17.983.869,20	374.380,01	13.218.090,28	365.240,05
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	738.997,50	0,00	0,00	0,00
Δοσμένες εγγυήσεις	120.133,69	0,00	74.290,00	0,00
ROBINSON CLUB GMBH Μακροπ. δόσεις αποζημίωσης (Σημ 8.5.3)	2.000.000,00	0,00	0,00	0,00
Απαίτηση από ΕΤΑΔ ΑΕ για δαπάνες στατικής ενίσχυσης (Σημ. 8.3.2)	45.049.876,90	0,00	46.269.372,70	0,00
Έξοδα (μισθώματα) επομένων χρήσεων	88.277,00	0,00	91.029,54	0,00
Σύνολο	**65.981.154,29**	**374.380,01**	**59.652.782,52**	**365.240,05**

8.3.1 Χορηγηθέντα δάνεια

Πρόκειται α) για το υπόλοιπο χορηγηθέντων ομολογιακών δανείων σε μη ενοποιούμενες επιχειρήσεις μακροπρόθεσμης λήξης ποσού €12.195.367,60 και β) δάνεια σε συνδεμένα πρόσωπα ποσού €5.788.501,60.

8.3.2 Απαίτηση από ΕΤΑΔ ΑΕ για δαπάνες στατικής ενίσχυσης

Αναλύονται:

Θυγατρική		**Απαιτήσεις**
ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.	(i)	40.829.482,10
ΑΡΓΟΛΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.	(ii)	4.220.394,80
Σύνολο		**45.049.876,90**

i. Η απαίτηση της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ διαμορφώθηκε με το από 28.8.2009 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της Εταιρείας και του εκμισθωτή (ΕΤΑΔ Α.Ε.) καθορίστηκε αποζημίωση για αναγκαίες και στατικές δαπάνες επενδύσεων που πραγματοποίησε ο μισθωτής πέραν των συμβατικών του υποχρεώσεων, αρχικού κεφαλαίου €22.219.441,17, εντόκως από 1.1.2003 έως 31.12.2020. Σύμφωνα με τις οικείες συμβάσεις προβλεπόταν το άθροισμα κεφαλαίου και τόκων έως την 31.12.2020, να συμψηφίζεται με μελλοντικά μισθώματα έως και το 2030 ή μέχρι την ολοσχερή εξόφλησή του. Μετά την υπ' αριθ. 20/19.9.2019 διαιτητική απόφαση επιδικάστηκε η άμεση καταβολή αυτού του ποσού, νομιμοτόκως από την κατάθεση της αγωγής. Η διαιτητική απόφαση κατέστη τελεσίδικη με την απόφαση του Τριμελούς Εφετείου Αθηνών 3747/06.09.2021 επί Αγωγής και Συμπληρωματικής Αγωγής της ΕΤΑΔ Α.Ε. για ακύρωση άλλως ανυπαρξία της 20/2019 διαιτητικής απόφασης απέρριψε τις αγωγές αυτής. Ακολούθως η ΕΤΑΔ Α.Ε. άσκησε αναίρεση, η οποία συζητήθηκε στον Άρειο Πάγο στις 30.1.2023 και εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 533/2024 απόφαση του Αρείου Πάγου, με την οποία απορρίφθηκε η εν λόγω αίτηση και έτσι η υπ' αριθμ. 3747/2021 απόφαση κατέστη αμετάκλητη. Η εταιρεία διατηρεί το ποσό αυτό στις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις , σύμφωνα με τη μισθωτική σύμβαση, παρά το γεγονός, ότι έχει το δικαίωμα άμεσης είσπραξης σύμφωνα με τη Διαιτητική Απόφαση (σχετικά αναφερόμαστε και στη σημείωση 8.5.1 κατωτέρω).

ii. Η απαίτηση της «ΑΡΓΟΛΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ» διαμορφώθηκε στο 2009 βάσει ιδιωτικού συμφωνητικού, μεταξύ της εταιρείας και του εκμισθωτή (ΕΤΑΔ Α.Ε.) Σύμφωνα με το ιδιωτικό συμφωνητικό αναγνωρίστηκε αποζημίωση στην εταιρεία για αναγκαίες και στατικές δαπάνες επενδύσεων που πραγματοποίησε ο μισθωτής πέραν των συμβατικών του υποχρεώσεων, εντόκως από 1/4/2000 έως 1/4/2030, με ετήσιο συμφωνημένο επιτόκιο 6%, το δε άθροισμα κεφαλαίου και τόκων έως την 1/4/2030 είναι συμψηφιζόμενο με καταβλητέα μισθώματα μέχρι την ολοσχερή εξόφλησή του.

8.4 Εμπορικές απαιτήσεις

ΟΜΙΛΟΣ		
Εμπορικές απαιτήσεις	**2023**	**2022**
Απαιτήσεις από πελάτες (τρίτους)	3.589.158,29	4.944.703,70
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	5.008.924,83	5.094.853,28
Επιταγές εισπρακτέες από πελάτες (τρίτους)	154.545,58	170.545,58
Προβλέψεις για επισφαλείς και επίδικες εμπορικές απαιτήσεις	-7.401.073,29	-7.395.189,39
Σύνολο	**1.351.555,41**	**2.814.913,17**

Μεταβολή απομείωσης εμπορικών απαιτήσεων	**2023**	**2022**
Υπόλοιπο στην έναρξη της χρήσεως	7.395.189,39	7.542.914,15
Χρησιμοποιημένη πρόβλεψη	-7.892,10	-144.213,40
Πρόβλεψη στα αποτελέσματα χρήσεως	13.776,00	-3.511,36
Σύνολο	**7.401.073,29**	**7.395.189,39**

8.5 Λοιπές απαιτήσεις

	Τρέχουσα χρήση 2023		**Προηγούμενη χρήση 2022**	
Λοιπές απαιτήσεις	**Όμιλος**	**Εταιρεία**	**Όμιλος**	**Εταιρεία**
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	2.090.737,92	67.483,84	7.508.245,35	67.483,84
Απαιτήσεις από φόρους προς επιστροφή ή συμψηφισμό	961.519,53	1.612,94	280.639,50	
Επίδικες απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	41.469,09		27.305,82	
Προκαταβολές σε προμηθευτές	798.924,31		638.404,88	
Λοιποί χρεώστες διάφοροι	5.773.914,15		5.711.253,40	1.620,78
Προπληρωμένα έξοδα	342.744,59		324.225,64	
Προβλέψεις για απομείωση λοιπών απαιτήσεων	-3.372.167,63		-3.311.007,11	
Απαιτήσεις ΕΤΑΔ ΑΕ δικαστικές αποζημιώσεις (Σημ. 8.5.1)	41.560.687,11		26.880.408,76	
ROBINSON CLUB GMBH Βραχυπ. δόσεις αποζημίωσης (Σημ. 8.5.2)	3.000.000,00		0,00	
Λοιπές απαιτήσεις από ΕΤΑΔ ΑΕ	634.539,42		4.693.002,81	
Σύνολο	**51.832.368,49**	**69.096,78**	**42.752.479,05**	**69.104,62**

	Τρέχουσα χρήση 2022		Προηγούμενη χρήση 2023	
Μεταβολή απομείωσης εμπορικών απαιτήσεων	**Όμιλος**	**Εταιρεία**	**Όμιλος**	**Εταιρεία**
Υπόλοιπο στην έναρξη της χρήσεως	3.311.007,11	0,00	3.301.690,39	0,00
Χρησιμοποιημένη πρόβλεψη	0,00	0,00	0,00	0,00
Πρόβλεψη στα αποτελέσματα χρήσεως	61.160,52	0,00	9.316,72	0,00
Σύνολο	**3.372.167,63**	**0,00**	**3.311.007,11**	**0,00**

8.5.1 Απαιτήσεις ΕΤΑΔ ΑΕ δικαστικές αποζημιώσεις

Αναλύονται:

Θυγατρική		**Απαιτήσεις**
ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.	(i)	38.560.687,11
ΗΛΙΟΣ Α.Ε.	(ii)	3.000.000,00
Σύνολο		**41.560.687,11**

i. Η θυγατρική «ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ» με την από 09.08.2018 προσφυγή-αγωγή της εταιρείας, στο αρμόδιο Διαιτητικό δικαστήριο, αξίωσε, μεταξύ άλλων, αποζημίωση για την μη εκπλήρωση υποχρεώσεων της εκμισθώτριας (ΕΤΑΔ Α.Ε.) ως προς την παράδοση και ακώλυτη χρήση μισθωμένης έκτασης. Εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 20/19.9.2019 με την οποία καταδικάστηκε η ΕΤΑΔ ΑΕ να καταβάλει στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, το ποσό €56.928.275,17 νομιμοτόκως από την επίδοση της αγωγής. Η Διαιτητική Απόφαση 20/19.9.2019 έχει καταστεί αμετάκλητη με την αριθ. 533/2024 απόφαση του Αρείου Πάγου. Το ποσό που επιδικάστηκε με την πιο πάνω απόφαση αφορά: α) στην αναγνώριση στατικών και αναγκαίων δαπανών που υποβλήθηκε η εταιρεία προς όφελος της ΕΤΑΔ ΑΕ ποσού €22.219.441,17 (σχετικά αναφερόμαστε και στη σημείωση 8.3.2) και β) σε διαφυγόντα κέρδη από τη μή πράδοση της παρακείμενης έκτασης ποσού €34.678.834,00. Η συνολική απαίτηση από την αριθμ. 20/19.9.2019 Διαιτητική Απόφαση, εκτοκιζόμενη μέχρι την 31.12.2023 ανέρχεται στο ποσό των €98.353.799,44. Έναντι του ποσού αυτού η θυγατρική έχει αναγνωρίσει απαίτηση €38.560.687,11, εκ των οποίων στη χρήση 2023 ποσό €11.680.278,35. Το σύνολο της αναγνωρισμένης απαίτησης καλύπτει το 80% της συνολικής απαίτησης και απεικονίζεται κατά €40.829.482,10 στο λογαριασμό «Δάνεια και απαιτήσεις» και κατά €38.560.687,11 στο λογαριασμό «Λοιπές απαιτήσεις». Το ποσό των €11.680.278,35 που αναγνωρίστηκε στη χρήση 2023 καταχωρήθηκε προς όφελος των αποτελεσμάτων χρήσης και ειδικότερα στο λογαριασμό αποτελεσμάτων «Λοιπά έσοδα και κέρδη» ποσό €6.831.393,02 και στο λογαριασμό «Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα» €4848885,33.
Σημειώνεται, ότι θυγατρική έχει ήδη παραχωρήσει ενέχυρο στη Eurobank, ως εκπρόσωπο των ομολογιούχων δανειστών το 80% των επίδικων απαιτήσεών της πλέον των νόμιμων τόκων, προς εξασφάλιση των δανείων της μητρικής εταιρείας ΗΛΙΟΣ Α.Ε. με την από 18.02.2014 σύμβαση ενεχυρίασης απαιτήσεων ως ορίζεται στο άρθρο 6.05.

ii. Στο 2019 εκδόθηκε η αριθ. 28/30.12.2019 Διατητική απόφαση, με την οποία καταδικάστηκε η ΕΤΑΔ ΑΕ να καταβάλει στην ΗΛΙΟΣ ΑΕ το ποσό των €10.000.000,00 εντόκως από την ημερομηνία άσκησης της αγωγής Διαιτησίας (12.7.2019) . Η ΕΤΑΔ Α.Ε άσκησε αγωγή ακύρωσης ή άλλως ανυπαρξίας την 10.06.2020 η οποία μετά από αναβολές συζητείται στις 06.02.2025. Παρά το γεγονός ότι για την εν λόγω Διαιτητική Απόφαση εκκρεμούν αποφάσεις μέχρι να καταστεί αμετάκλητη, η εταιρεία θεώρησε

και η η απόφαση αυτή θα τελεσιδικήσει και θα καταστεί αμετάκλητη υπέρ της, κατ' ανάλογο τρόπο με άλλες παρόμοιες αποφάσεις. Στο πλαίσιο αυτό η διοίκηση της εταιρείας διαμόρφωσε εύλογα την πεποίθηση ότι θα υπάρξει εξωδικαστική συμφωνία και σχημάτισε, με συντηρητική εκτίμηση, πρόβλεψη στις απαιτήσεις και τα έσοδα στο 2023 ποσού €3.000.000,00, ήτοι το 30% του αρχικά επιδικασμένου ποσού.

8.5.2 Απαιτήσεις ROBINSON CLUB GMBH

Η θυγατρική ΗΛΙΟΣ Α.Ε. προσέφυγε σε αγωγή διαιτησίας στις 23/4/2014 λόγω της από 23/8/2012 πρόωρης καταγγελίας από την CLUB HOTEL MANAGEMENT της Σύμβασης Διαχείρισης Λειτουργίας του ξενοδοχείου Elounda Bay Palace. Επί των αγωγών της ΗΛΙΟΣ ΑΕ και ανταγωγής της CLUB HOTEL, εκδόθηκε η υπ' αριθ. 25/2018 απόφαση του Διαιτητικού Δικαστηρίου με την οποία υποχρεώθηκε η CLUB HOTEL MANAGEMENT, να καταβάλει στην ΗΛΙΟΣ Α.Ε. το ποσό των 8.572.778 ευρώ. Στη συνέχεια εκδόθηκε η υπ' αριθ. 308/2023 απόφαση του Αρείου Πάγου, με την οποία η υπ' αριθ. 25/2018 Διαιτητική Απόφαση κατέστη αμετάκλητη. Στη χρήση 2023 επήλθε με τον όμιλο ROBINSON- TUI τελική εξωδικαστική συμφωνία για την καταβολή στην εταιρεία ποσού 8.000.000,00 ευρώ, η οποία διακανονίστηκε σε τρείς ετήσιες δόσεις (2023: €3.000.000,00, 2024: €3.000.000,00 και στο 2025 €2.000.000,00). Έτσι και στα αποτελέσματα της χρήσης 2023 αναγνωρίστηκε και το υπόλοιπο μέρος της συμφωνηθείσας αποζημίωσης ποσού 3.713.611,00 ευρώ. (αρχικό ποσό €8.000.000,00 μείον πρόβλεψη στο 2022 €4.286.389,00) και το οφειλόμενο ποσό την 31.12.2023 €5.000.000,απεικονίστηκε κατά ποσό €2.000.000,00 στις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις λογαριασμός «Δάνεια και απαιτήσεις», ενω΄το υπόλοιπο ποσό €3.000.000,00 στον παρόντα λογαριασμό.

8.6 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

	Τρέχουσα χρήση 2023		Προηγούμενη χρήση 2022	
Ταμειακά διαθέσιμα και Ισοδύναμα	**Όμιλος**	**Εταιρεία**	**Όμιλος**	**Εταιρεία**
Ταμείο	218.118,16	710,30	276.431,28	89,51
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	22.631.037,76	353,31	12.610.641,61	353,31
Σύνολο	**22.849.155,92**	**1.063,61**	**12.887.072,89**	**442,82**

9. Λογαριασμοί ιδίων κεφαλαίων

9.1 Καταβλημένο Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται σε 8.415.056,00 ευρώ (οκτώ εκατομμύρια τετρακόσιες δέκα πέντε χιλιάδες και πενήντα έξι ευρώ) και διαιρείται σε 4.207.528 (τέσσερα εκατομμύρια διακόσιες επτά

χιλιάδες πεντακόσιες είκοσι οκτώ) ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 2,00 (δύο ευρώ) η κάθε μια. Το υπέρ το άρτιο ποσό €2.003.040,00, που ακολουθεί το μετοχικό κεφάλαιο έχει σχηματιστεί πριν το έτος 2007.

9.2 Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού

	Τρέχουσα χρήση 2023		Προηγούμενη χρήση 2022	
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	**Όμιλος**	**Εταιρεία**	**Όμιλος**	**Εταιρεία**
Τακτικό αποθεματικό	2.802.054,99	126.985,18	2.802.944,28	126.985,18
Αφορολόγητα αποθεματικά	45.448.534,59	0,00	45.448.534,59	0,00
Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών / (ζημιών)	237.895,19	0,00	116.002,37	0,00
Αποθεματικό από δωρεάν μετοχές αναπροσαρμογών	9.747.830,59	9.747.830,59	9.747.830,59	9.747.830,59
Σύνολο	**58.236.315,35**	**9.874.815,77**	**58.115.311,82**	**9.874.815,77**

9.3 Δικαιώματα μειοψηφίας

Τα δικαιώματα τρίτων ανά ενοποιούμενη εταιρεία έχουν ως κατωτέρω:

Δικαιώματα μειοψηφίας	**2023**	**2022**
ΗΛΙΟΣ ΑΕ	46.443.464,31	44.987.160,10
ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ	11.210.082,24	12.059.565,38
ΜΑΗΟ ΑΕ	49.000.848,52	47.987.820,16
ΑΡΓΟΛΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ	-8.783.446,88	-6.959.384,49
ΚΡΗΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ	1.118.381,32	1.120.891,77
ΚΡΗΤΙΚΕΣ ΔΙΑΚΟΠΕΣ ΑΕ	1.892.948,97	1900194,081
	100.882.278,48	**101.096.247,00**

10. Προβλέψεις

10.1 Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω αποχωρήσεως από την υπηρεσία

Το πρόγραμμα της Εταιρείας αποτελεί μη χρηματοδοτούμενο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών.

ΟΜΙΛΟΣ		
Υποχρέωση για παροχές στους εργαζομένους	**2023**	**2022**
Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσης	**1.305.391,21**	**1.550.918,58**
Πληρωθείσες εισφορές εργοδότη	-100.803,99	-156.283,08
Έξοδα / (έσοδα) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	355.095,41	115.564,45
Αναλογιστικό (κέρδος) / ζημιά στα ίδια κεφάλαια	-207.669,89	-204.808,74
Καθαρή υποχρέωση στον Ισολογισμό	**1.352.012,74**	**1.305.391,21**

Υποχρέωση για παροχές στους εργαζομένους	**2023**	**2022**
Παρούσα αξία υποχρέωσης στην αρχή της χρήσης	**1.305.391,21**	**1.550.918,58**
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	50.294,27	103.033,65
Κόστος προϋπηρεσίας	2.907,18	8.691,92
Χρηματοοικονομικό κόστος	45.338,72	3.838,88
Κόστος (αποτέλεσμα) διακανονισμών	194.734,83	0,00
Παροχές πληρωθείσες εντός του τρέχοντος έτους	-38.983,58	-156.283,08
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) στην υποχρεωση	-207.669,89	-204.808,74
Παρούσα αξία υποχρέωσης στο τέλος της χρήσης	**1.352.012,74**	**1.305.391,21**

Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού στα αποτελέσματα	**2023**	**2022**
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	50.294,27	-65.743,09
Κόστος προϋπηρεσίας	2.907,18	8.691,92
Χρηματοοικονομικό κόστος	45.338,72	3.838,88
Κόστος (αποτέλεσμα) διακανονισμών	194.734,83	0,00
Συνολικό κόστος	**293.275,00**	**-53.212,29**
Πλέον ή μείον		
Αναλογιστικά κέρδη/ (ζημίες)	207.669,89	204.808,74
Συνολική επιβάρυνση αποτελεσμάτων χρήσης	**500.944,89**	**151.596,45**

10.2 Λοιπές προβλέψεις

Όμιλος

Λοιπές προβλέψεις	**2023**	**2022**
Προβλέψεις για λοιπούς έκτακτους κινδύνους	5.578.702,69	5.578.702,69
Προβλέψεις για εκκρεμοδικίες	216.560,00	216.560,00
Προβλέψεις για φόρους ανέλεγκτων χρήσεων	200.000,00	200.000,00
Σύνολο	**5.995.262,69**	**5.995.262,69**

11. Υποχρεώσεις

11.1 Δάνεια

i. «Μακροπρόθεσμα δάνεια» Περιλαμβάνουν τα κατωτέρω δάνεια των ενοποιούμενων θυγατρικών :

Θυγατρική	**Ποσά σε ευρώ**
ΗΛΙΟΣ Α.Ε.	428.728.832,33
ΜΑΗΟ Α.Ε.	32.053.338,13
ΑΡΓΟΛΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.	19.044.390,21
Σύνολο	**479.826.560,67**

- Σχετικά με τα Μακροπρόθεσμα δάνεια της θυγατρικής ΗΛΙΟΣ Α.Ε. ποσού 429 εκατ. ευρώ σημειώνεται, ότι την 28.03.2019 η Eurobank, ως εκπρόσωπος των Ομολογιούχων κοινοποίησε καταγγελία του ομολογιακού δανείου της μητρικής ΗΛΙΟΣ ΑΕ, και εξέδοσε στις 19.11.2019 Διαταγή Πληρωμής κατά της ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και των εγγυητών και επέδωσαν αντίγραφο εξ' απογράφου μετ' επιταγής προς πληρωμή από 20.11.2019 για ποσό κεφαλαίου, τόκων και εξόδων €71.552.930.

Κατά της άνω Διαταγής Πληρωμής, η ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και οι εγγυητές άσκησαν Ανακοπή στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών, η οποία συζητήθηκε, κατόπιν αναβολών, στις 5.10.2022 και εκδόθηκε η υπ' αριθ. 1820/2023 απόφαση, η οποία ανέβαλε την συζήτηση της υπόθεσης εωσότου περατωθεί αμετάκλητα η δίκη επί των αγωγών ακυρότητας της καταγγελίας (απόφαση Εφετείου Αθηνών 5680/2022). Για την ανάκληση της άνω απόφασης έχει ασκηθεί η από 04.07.2023 Αίτηση – Κλήση της Eurobank, η οποία συζητήθηκε και εκδόθηκε η υπ' αριθ. 492/2024 απόφαση, με την οποία απορρίφθηκε η αίτηση ανάκλησης.

Επίσης, άσκησαν Αίτηση Αναστολής στο Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών και Αίτημα έκδοσης Προσωρινής Διαταγής, η οποία χορηγήθηκε. Η Αίτηση Αναστολής Εκτέλεσης συζητήθηκε και εκδόθηκε η υπ. αριθμ. 2178/2022 απόφαση, η οποία ανέστειλε την εκτέλεση της ως άνω διαταγής πληρωμής. Για την ανάκληση της ως άνω απόφασης ασκήθηκε η από 04.07.2023 αίτηση – κλήση της Eurobank, για την οποία εκδόθηκε η υπ' αριθ. 216/2023 απόφαση, με την οποία αναβλήθηκε η υπόθεση για να συνεκδικαστεί με την υπόθεση υπ' αριθ.10.1 και κατόπιν τούτου με κλήση της Eurobank συζητήθηκε και εκδόθηκε η υπ' αριθ. 491/2024 απόφαση, με την οποία αναβλήθηκε η εκδίκαση μέχρι την έκδοση αποφάσεων επί των εκκρεμουσών υποθέσεων, που αφορούν τις αγωγές ακυρότητας της καταγγελίας (απόφαση Εφετείου Αθηνών 5680/2022).

Τέλος σημειώνεται, ότι στα τέλη του 2019 και στο 2020 εκδόθηκαν οι αναμενόμενες διαιτητικές αποφάσεις και επιδικάστηκαν υπέρ της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ αποζημιώσεις 567 εκατ. ευρώ νομιμοτόκως. Τα επιδικασθέντα ποσά ανέρχονται μέχρι την 30.12.2025 σε 937 εκατ. ευρώ. Η εταιρεία ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ είχε δώσει ενέχυρο στις δανείστριες τράπεζες το 80% των αξιώσεών της από την ΕΤΑΔ ΑΕ προς εξόφληση δανείων της μητρικής εταιρείας ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ως εγγυήτρια των δανείων αυτών. Το ενεχυριασμένο ποσό υπέρ των τραπεζών ανέρχεται σε 750 εκ. ευρώ, υπερκαλύπτει το σύνολο των ομολογιακών δανείων που αιτήθηκαν οι Τράπεζες προς εξόφληση το 2019 με την επιταγή προς πληρωμή και κάθε άλλη μεταγενέστερη ενέργειά τους.

Αναλυτικές πληροφορίες για την καταγγελία των Ομολογιακών δανείων της εταιρείας αυτών από τους Ομολογιούχους - πιστώτριες Τράπεζες, και την εξέλιξη της δικαστικής διαμάχης επί του θέματος, παρέχονται κατωτέρω στην παράγραφο 22.2.

Υπό το πρίσμα των ανωτέρω η Διοίκηση έκρινε ως ενδεδειγμένη την απεικόνιση των ομολογιακών δανείων της εταιρείας στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και μέχρι την χρονική διευθέτησή τους με τους ομολογιούχους δανειστές εκτοκίζει τις συγκεκριμένες δανειακές υποχρεώσεις με βάση τα δημοσιευμένα επιτόκια στο στατιστικό δελτίο της Τράπεζας της Ελλάδος.

- Τα Μακροπρόθεσμα δάνεια των λοιπών ενοποιούμενων εταιρείων εξυπηρετούνται κανονικά σύμφωνα με τους όρους των οικείων συμβάσεων.

ii. «Βαραχυπρόθεσμα δάνεια τραπεζών» περιλαμβάνουν τα κατωτέρω δάνεια των ενοποιούμενων εταιρειών:

Θυγατρική	**Ποσά σε ευρώ**
ΗΛΙΟΣ Α.Ε.	36.801.497,09
ΑΤΤΙΚΟΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.	24.819.909,13
ΜΑΗΟ Α.Ε.	2.075.000,75
Σύνολο	**63.696.406,97**

- *Τα δάνεια της θυγατρικής ΗΛΙΟΣ Α.Ε. περιλαμβάνουν πριλαμβάνουν:*

α) Αλληλόχρεο λογαριασμό στην ALPHA ποσού 16 εκ. ευρώ. Στο λογαριασμό έχουν ενσωματωθεί και ζημίες 8,2 εκατ. ευρώ απο συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου για αντιστάθμιση του επιτοκιακού κινδύνου επί του Ομολογιακού Δανείου της, με την Τράπεζα ALPHA BANK, επί ονομαστικής αξίας ΕΥΡΩ 50.000.000, λήξεως 27.10.2022 (IR CAP). Ο αλληλόσρεος λογαριασμός της ALPHA έχει καταγγελθεί από το 2019 και ο όμιλος αμφισβητεί δικαστικά το σύνολο των ενεργειών της τράπεζας. Σχετικά αναφερόμαστε και στη σημείωση 22.2.6 και,

β) Αλληλόχρο λογαριασμό με τη Eurobank ποσού 21 εκ. Ευρώ ο οποίος έχει καταγγελθεί το 2023 λόγω των γενικότερων σχέσεων με την τράπεζα αυτή. Ο όμιλος αμφισβητεί δικαστικά τις ενέργειες της συγκεκριμένης τράπεζας. Σχετικά αναφερόμαστε κατωτέρω στη σημείωση 22.2.8

- *Τα δάνεια της θυγατρικής ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. περιλαμβάνουν πριλαμβάνουν:*

α) Δάνειο 13 εκ. ευρώ για τη χρηματοδότηση επενδύσεων έναντι του οποίου έχει εκχωρηθεί ως εξασφάλιση η απαίτηση της Εταιρείας από το Ελληνικό Δημόσιο για επιχορήγηση των επενδύσεών της για το Συνεδριακό Κέντρο και το Κέντρο θαλασσοθεραπείας και,

β) Αλληλόχρεοι τραπεζικοί λογαριασμοί ποσού 9,4 εκ ευρώ με την τράπεζα Eurobank. Την 27.12.2023 η «DoValue Greece Α.Ε.Δ.Α.Δ.Π.» ενεργούσα ως Διαχειρίστρια για λογαριασμό της «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.» και της αλλοδαπής εταιρείας με την επωνυμία «CAIRO No 3 FINANCE DESIGNATED ACTIVITY COMPANY» κατήγγειλε την σύμβαση πίστωσης ποσού €4,3 εκ. ευρώ πλέον των συμβατικών τόκων υπερημερίας. Η εταιρεία άσκησε στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών την από 29.02.2024 αρνητική αναγνωριστική αγωγή, με την οποία ζήτησε να αναγνωριστεί η ακυρότητα της ως άνω καταγγελίας. Επί της αγωγής εκδόθηκε η υπ' αριθ. 1489/2025 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία αναβλήθηκε η συζήτηση μέχρι να περατωθεί αμετάκλητα υπόθεση, που εκκρεμεί στο Πρωτοδικείο Λασιθίου, η οποία αφορά αγωγή της εταιρείας για εξάλειψη υποθηκών.

- Τα δάνεια της θυγατρικής ΜΑΗΟ Α.Ε. εξυπηρετούνται κανονικά σύμφωνα με τις οικείες συμβάσεις.

Κατωτέρω παρουσιάζεται η ανάλυση και η ληκτότητα των δανείων του ομίλου και της εταιρείας, που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις

Τρέχουσα χρήση 2023	Όμιλος			Εταιρεία
Στοιχεία 31/12/2023	**Ομολογιακά δάνεια**	**Τραπεζικά δάνεια**	**Κρατικές ενισχύσεις covid-19 Δάνεια**	**Ομολογιακά δάνεια**
Βραχυπρόθεσμο τμήμα:				
Έως 1 έτος	1.429.169,33	64.373.689,39	3.125,04	0,00
Σύνολο Βραχυπρόθεσμου τμήματος	**1.429.169,33**	**64.373.689,39**	**3.125,04**	**0,00**
Μακροπρόθεσμο τμήμα:				
1 έως 2 έτη	184.341.922,55	603.550,00	0,00	0,00
2 έως 5 έτη	24.495.143,49	3.056.680,00	0,00	
Άνω των 5 ετών	244.247.031,80	23.065.045,43	17.187,40	33.005.233,29
Σύνολο μακροπρόθεσμου τμήματος	**453.084.097,84**	**26.725.275,43**	**17.187,40**	**33.005.233,29**
Γενικό Σύνολο	**454.513.267,17**	**91.098.964,82**	**20.312,44**	**33.005.233,29**

Προηγούμενη χρήση 2022	Όμιλος			Εταιρεία
Στοιχεία 31/12/2022	**Ομολογιακά δάνεια**	**Τραπεζικά δάνεια**	**Κρατικές ενισχύσεις covid-19 Δάνεια**	**Ομολογιακά δάνεια**
Βραχυπρόθεσμο τμήμα:				
Έως 1 έτος	4.626.254,53	64.886.837,12	3.125,04	0,00
Σύνολο Βραχυπρόθεσμου τμήματος	**4.626.254,53**	**64.886.837,12**	**3.125,04**	**0,00**
Μακροπρόθεσμο τμήμα:				
1 έως 2 έτη	432.296.961,70	597.350,00	3.125,04	0,00
2 έως 5 έτη	2.966.660,00	2.439.400,00	9.375,12	
Άνω των 5 ετών	113.648,16	24.285.875,43	7.812,28	32.065.250,22
Σύνολο μακροπρόθεσμου τμήματος	**435.377.269,86**	**27.322.625,43**	**20.312,44**	**32.065.250,22**
Γενικό Σύνολο	**440.003.524,39**	**92.209.462,55**	**23.437,48**	**32.065.250,22**

11.1.1 Εμπράγματες εξασφαλίσεις

Δικαιούχος	Εξασφαλιζόμενη υποχρέωση	Εμπράγματη ασφάλεια σε ευρώ (€)	Είδος ασφάλειας	ΕΤΑΙΡΙΑ
Εκπρόσωπος των ομολογιούχων (EFG EUROBANK ERGASIAS)	Ομολογιακό δάνειο € 300.000.000	375.000.000	Υποθήκη επί των ξενοδοχειακών συγκροτημάτων Elounda Beach & Elounda Bay	ΗΛΙΟΣ
Κοινότητα Ελούντας Αγίου Νικολάου	Προεισπραχθέντα μισθώματα	117.388	Περιορισμένη προσωπική δουλεία υδατοδεξαμενής και χώρου της προς αυτήν προσπέλασης.	ΗΛΙΟΣ
Εκπρόσωπος των ομολογιούχων (EFG EUROBANK ERGASIAS)	Ομολογιακό δάνειο € 300.000.000	2.810.000	Προσημείωση υποθήκης επί πολυώροφης οικοδομής (Δικαιοσύνης 49-51, Ηράκλειο Κρήτης)	ΗΛΙΟΣ
	Ομολογιακό δάνειο € 9.226.357	1.780.000	Προσημείωση υποθήκης επί γηπεδικής έκτασης (Ελούντα Αγίου Νικολάου)	ΗΛΙΟΣ

Δικαιούχος	Εξασφαλιζόμενη υποχρέωση	Εμπράγματη ασφάλεια σε ευρώ (€)	Είδος ασφάλειας	ΕΤΑΙΡΙΑ
ΕΤΕ	Ομολογιακό δάνειο €19.000.000	22.800.000	Υποθήκη επί του ξενοδοχειακού συγκροτήματος Καλημέρα Κρήτη	ΜΑΗΟ
ΕΤΕ	Δάνεια Συνδεδεμένης Εταιρείας (Αργολικός Ήλιος ΑΕ) ποσού €5.500.000 & €19.000.000	1.200.000	Προσημείωση επί του ξενοδοχειακού συγκροτήματος Καλημέρα Κρήτη	ΜΑΗΟ
PANCRETA	Βραχυπρόθεσμο δάνειο ποσού €2.700.000	510.000	Προσημείωση επί του ξενοδοχειακού συγκροτήματος Καλημέρα Κρήτη	ΜΑΗΟ
ΕΤΕ	Δάνεια Συνδεδεμένης Εταιρείας (Αργολικός Ήλιος ΑΕ) ποσού €5.500.000 & €19.000.000	5.431.000	Προσημείωση επί του ξενοδοχειακού συγκροτήματος Καλημέρα Κρήτη	ΜΑΗΟ
ALPHA BANK	ΑΑΛ €6.155.000 & €4.800.000	10.150.000	Προσημείωση επί του ξενοδοχειακού συγκροτήματος Καλημέρα Κρήτη	ΜΑΗΟ
PIRAEUS BANK	Ομολογιακό δάνειο €2.000.000	2.000.000	Προσημείωση επί του ξενοδοχειακού συγκροτήματος Καλημέρα Κρήτη	ΜΑΗΟ
ALPHA BANK	ΑΑΛ €6.155.000	1.000.000	Προσημείωση επί αγροτεμαχίων	ΜΑΗΟ
Εκπρόσωπος των ομολογιούχων (EFG EUROBANK ERGASIAS)	Ομολογιακό δάνειο € 9.226.357	11.420.000	Υποθήκη επί οικοπέδου (Ελούντα Αγίου Νικολάου)	ΚΡΗΤΙΚΕΣ ΔΙΑΚΟΠΕΣ
Εκπρόσωπος των ομολογιούχων (EFG EUROBANK ERGASIAS)	Ομολογιακό δάνειο € 300.000.000	3.500.000	Υποθήκη επί αγροτεμαχίου (Ελούντα Αγίου Νικολάου)	ΚΡΗΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ
Σύνολο		**437.718.388**		

11.2 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Όμιλος

Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	2022	2021
Μακροπρόθεσμες δόσεις ρυθμίσεων λοιπών φόρων και τελών	2.097.009,62	3.349.292,30
Μακροπρόθεσμες δόσεις ρυθμίσεων εισφορών κοινωνικής ασφάλισης	1.559.336,67	2.070.886,40
Μακροπρόθεσμο μέρος οφειλής σε Δήμο Αγίου Νικολάου	0,00	15.059,98
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις (επιστρεπτέα προκαταβολή)	189.108,69	336.588,49
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	732.572,44	-64.148,68
Σύνολο	**4.578.027,42**	**5.707.678,49**

11.3 Κρατικές Επιχορηγήσεις

Όμιλος

Κρατικές επιχορηγήσεις	2023	2022
Υπόλοιπο έναρξης	12.692.496,65	12.726.757,44
Ληφθείσες επιχορηγήσεις εντός της περιόδου	4.478.904,78	0,00
Αποσβέσεις	-34.260,79	-34.260,79
Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσης	**17.137.140,64**	**12.692.496,65**

Κρατικές επιχορηγήσεις	**2023**	**2022**
Μακροπρόθεσμο μέρος	17.102.879,85	12.668.015,39
Βραχυπρόθεσμο μέρος	34.260,79	24.481,26
Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσεως	**17.137.140,64**	**12.692.496,65**

Ανάλυση:

Θυγατρική	**Ποσά ευρώ**
ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. (i)	16.613.824,16
ΑΡΓΟΛΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. (ΙΙ)	436.553,55
Σύνολο	**17.050.377,71**

i. Η επιχορήγηση της θυγατρικής ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ αφορά τις ακόλουθες επενδύσεις: Α) Συνεδριακό Κέντρο, δυναμικότητας 1.030 συνέδρων, και Β) Κέντρο Θαλασσοθεραπείας, δυναμικότητας 150 ατόμων, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2601/1998, ανέχεται στο συνολικό ποσό των 29.978.200 ευρώ και αναλογεί σε ποσοστό 35% της συνολικής εγκεκριμένης επένδυσης, ύψους 85.652.000 ευρώ.
Η ολοκλήρωση των επενδύσεων κατόπιν διαδοχικών παρατάσεων, ορίστηκε με την υπ΄ αριθ. 86401/ΥΠΕ/1/00532/Ν.2601/98/24.12.2003 (ΦΕΚ 272/ΑΠΣ/31.12.2003) απόφαση έως την 31-12-2027 «για λόγους ανωτέρας βίας».
Ως προς το χρόνο ολοκλήρωσης των ως άνω επενδύσεων, ο αναπληρωτής Υφυπουργός Ανάπτυξης με τις αριθμ.50601 και 50602/29-04-2021 αποφάσεις του, καθόρισε την προθεσμία ολοκλήρωσης των ως άνω επενδυτικών σχεδίων την 31-12-2027, ειδικότερα:
α) Με την υπ'αριθμ. 50601/29-4-2021 απόφαση του αναπληρωτή υπουργού Ανάπτυξης και Επενδύσεων και το υπ' αριθμ. 4920/24.10.2021 ΦΕΚ αποφασίστηκε η ανάκληση της υπ' αριθ. 61773/21.11.2014 πράξης του Υφυπουργού Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας, με την οποία απορρίφθηκε η υπ' αριθ. 4407/09.09.2014 αίτηση της εταιρείας «ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με δ.τ. «ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε», που κατατέθηκε σε συμπλήρωση της υπ' αριθ. 35307/09.07.2014 αντίστοιχης αίτησης περί παράτασης για λόγους ανωτέρας βίας του χρόνου ολοκλήρωσης της επένδυσής της, η οποία αφορά στην ίδρυση Κέντρου Θαλασσοθεραπείας που υπήχθη στις διατάξεις του Ν.2601/1998 και εγκρίθηκε με την υπ' αριθ. 86401/ΥΠΕ/1/00532/Ν.2601/98/24.12.2003 (ΦΕΚ 272/ΑΠΣ/31.12.2003) απόφαση (όπως τροποποιήθηκε και ισχύει). Επιπλέον αποφασίστηκε η τροποποίηση προς υπ΄ αριθ. 86401/ΥΠΕ/1/00532/Ν.2601/98/24.12.2003 (ΦΕΚ 272/ΑΠΣ/31.12.2003) απόφασης (προς τροποποιήθηκε και ισχύει), βάσει του Άρθρου 6 παρ. 7 του Ν.2601/98 ως εξής: Το εδάφιο γ προς παρ. 1 του άρθρου 2, τροποποιείται ως προς την προθεσμία ολοκλήρωσης του επενδυτικού σχεδίου και αντικαθίσταται ως εξής: «Η προθεσμία ολοκλήρωσης του επενδυτικού σχεδίου παρατείνεται έως την 31-12-2027, για λόγους ανωτέρας βίας».
β)Με την υπ'αριθμ. 50602/29-4-2021 απόφαση του αναπληρωτή υπουργού Ανάπτυξης και Επενδύσεων τροποποιήθηκε η υπ' αριθμ. 86643/ΥΠΕ/1/00531/Ν.2601/98/24-12-2003 απόφαση με την οποία εγκρίθηκε η υπαγωγή προς διατάξεις του ν. 2601/98 προς επιχείρησης «ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΕ» με δ.τ. «ΑΤΤΙΚΟΣ

ΗΛΙΟΣ ΑΕ» για την ενίσχυση επενδυτικού σχεδίου προς που αφορά στην Ίδρυση Συνεδριακού Κέντρου δυναμικότητας 1.030 συνέδρων στο Λαγονήσι, Δήμου Καλυβίων, Νομού Αττικής, προς τροποποιήθηκε και ισχύει, βάσει του Άρθρου 6 παρ. 7 του Ν.2601/98 ως εξής: Η παρ. 1γ του άρθρου 2 τροποποιείται ως προς την προθεσμία ολοκλήρωσης του επενδυτικού σχεδίου και αντικαθίσταται ως εξής: «Ημερ/νία ολοκλήρωσης: 31-12-2027 (παράταση λόγω ανωτέρας βίας)».
Επιπρόσθετα, σημειώνεται ότι, σε συνέχεια της έκδοσης οκτώ (8) αποφάσεων του Αρείου Πάγου και δύο (2) αποφάσεων του ΣτΕ, με το με αριθμ. πρωτ. 76312/12.07.2018 έγγραφο του Προϊσταμένου του Τμήματος Ελέγχου και Παρακολούθησης Μακροχρόνιων Υποχρεώσεων της Διεύθυνσης Αναπτυξιακών Νόμων της Γενικής Διεύθυνσης Ιδιωτικών Επενδύσεων του Υπουργείου Οικονομίας και Ανάπτυξης, ενημερώθηκε η Εταιρεία περί απόφασης νέου ελέγχου Κ.Ο.Ε. των εν λόγω επενδυτικών σχεδίων της Εταιρείας, λόγω παρόδου μεγάλου χρονικού διαστήματος από τον τελευταίο έλεγχο του οργάνου αυτού. Προκύπτει, δηλαδή, ότι η διοικητική διαδικασία που έπεται της υπαγωγής των εν λόγω επενδυτικών σχεδίων της εταιρείας στον επενδυτικό νόμο, εξακολουθεί να τηρείται εκ μέρους της Διοίκησης.

ii. Η επιχορήγηση της θυγατρικής ΑΡΓΟΛΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ αφορά το αναπόσβεστο μέρος αρχικής επιχορήγησης ποσού €1.071.957,00 για την ενίσχυση επενδύσεων στο ξενοδοχείο AMPHITRION στο πλαίσιο του Ν.2601/1998, η οποία εισπράχθηκε 31.5.2005.

11.4 Εμπορικές υποχρεώσεις

	Τρέχουσα χρήση 2023		Προηγούμενη χρήση 2022	
Εμπορικές υποχρεώσεις	**Όμιλος**	**Εταιρεία**	**Όμιλος**	**Εταιρεία**
Προμηθευτές (τρίτοι)	7.120.017,62	0,00	8.162.144,24	0,00
Προμηθευτές (συνδεμένες επιχειρήσεις	30.231,27	0,00	35.278,04	0,00
Επιταγές πληρωτέες	6.195.580,77	0,00	7.497.681,89	0,00
Προκαταβολές πελατών	11.206.195,24	0,00	2.994.818,97	0,00
Σύνολο	**24.552.024,90**	**0,00**	**18.689.923,14**	**0,00**

11.5 Λοιποί Φόροι Τέλη

	Τρέχουσα χρήση 2023		Προηγούμενη χρήση 2022	
Λοιποί Φόροι Τέλη	**Όμιλος**	**Εταιρεία**	**Όμιλος**	**Εταιρεία**
Φόρος μισθωτών υπηρεσιών - εισφορά αλληλεγύης	205.519,88		185.786,50	
Φόροι αμοιβών από επιχ/κή δραστηριότητα	41.566,63		19.688,20	
Φόρος εργολάβων	19.777,58		43.069,86	
Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.ΦΙ.Α)	13.310,59		61.987,32	
Ρυθμισμένες οφειλές φόρων (βραχυπρόθεσμες)	2.837.912,23	403.583,87	6.200.117,72	8.960,46
Χαρτόσημα & ΟΓΑ χαρτοσήμου	25.710,78		24.713,56	
Λοιποί φόροι-τέλη	163.963,06		85.073,30	
Σύνολο	**3.307.760,75**	**403.583,87**	**6.620.436,46**	**8.960,46**

11.6 Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

	Τρέχουσα χρήση 2023		Προηγούμενη χρήση 2022	
Λοιπές υποχρεώσεις	**Όμιλος**	**Εταιρεία**	**Όμιλος**	**Εταιρεία**
Υποχρεώσεις στο προσωπικό	546.916,47		555.066,26	
Λοιποί πιστωτές διάφοροι	302.110,22	79.608,65	3.381.556,82	6.157,36
Καταθέσεις μετόχων	20,00		20,00	
Λοιπές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	25.669,29	647.390,90	168.012,49	699.625,12
Μερίσματα Πληρωτέα	11.873,91	11.873,91	11.873,91	11.873,91
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	272.241,87		267.642,92	
Έσοδα επόμενων χρήσεων	48.520,47		50.868,23	
Σύνολο	**1.207.352,23**	**738.873,46**	**4.435.040,63**	**717.656,39**

12. Λογαριασμοί αποτελεσμάτων

12.1 Ανάλυση του κύκλου εργασιών ανά κατηγορίες δραστηριότητας και γεωγραφικές περιοχές

Όμιλος

Κύκλος εργασιών	**2023**	**2022**
Έσοδα δωματίων	34.212.449,35	36.865.685,60
Πωλήσεις τροφίμων και ποτών	14.163.355,22	15.689.678,87
Πωλήσεις εμπορευμάτων καταστημάτων	246.631,37	237.416,09
Έσοδα από λοιπές Υπηρείες	1.697.365,00	1.792.364,92
Πωλήσεις αχρήστου υλικού	8.928,99	9.234,01
Σύνολο	**50.328.729,93**	**54.594.379,49**

12.2 Λοιπά έσοδα

Όμιλος

Λοιπά συνήθη έσοδα	**2023**	**2022**
Έσοδα από εκμισθώσεις	536.652,22	517.414,73
Λοιπά παρεπόμενα έσοδα	120.672,31	329.529,46
Δεδουλευμένη δουλεία γης	2.347,76	2.347,76
Έσοδα από κρατική επιχορήγηση	0,00	50.000,00
Σύνολο	**659.672,29**	**899.291,95**

12.3 Λοιπά έσοδα και κέρδη

Όμιλος

Λοιπά έσοδα και κέρδη	2023	2022
Συναλλαγματικές διαφορές (έσοδα)	22.495,28	7.029,63
Ασφαλιστικές Αποζημιώσεις	94.075,00	17.669,60
Εισπραττόμενα έξοδα	19.793,06	0,00
Μέρος επιδικασθείσας αποζημίωσης (απόφ. 20/2019 Δ.Δ _ Σημ. 8.5.1)	9.831.393,02	5.427.690,94
Απαιτήσεις από δικαστικές δαπάνες	680.092,03	664.193,98
Αποζημιώσεις ROBINSON CLUB GMBH (Σημ. 8.5.2)	3.713.611,00	0,00
Μη επιστρεπτέο ποσό επιστρεπτέας προκαταβολής	0,00	79.953,26
Λοιπά έκτακτα & ανόργανα έσοδα	2.393.995,15	9.999,35
Σύνολο	**16.755.454,54**	**10.492.925,76**

12.4 Λειτουργικά έξοδα

	Τρέχουσα χρήση 2023		Προηγούμενη χρήση 2022	
Λειτουργικά έξοδα & Κόστος αποθεμάτων	**Όμιλος**	**Εταιρεία**	**Όμιλος**	**Εταιρεία**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	17.856.438,23		15.801.580,05	
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	2.855.526,15	80,65	2.964.391,17	5.000,00
Παροχές τρίτων	8.010.169,92	1.404,00	8.881.579,26	1.404,00
Φόροι-Τέλη	1.143.928,29	1.752,06	839.327,94	2.968,87
Διάφορα έξοδα	2.356.861,70	1.432,62	2.530.925,56	1.603,31
Αποσβέσεις παγίων	11.759.255,00		11.616.992,34	
Αποσβέσεις κρατικών επιχορηγήσεων επενδύσεων	0,00		0,00	
Κόστος αποθεμάτων	5.564.862,43		5.546.894,58	
Σύνολο	**49.547.041,72**	**4.669,33**	**48.181.690,90**	**10.976,18**

12.5 Λοιπά έξοδα και ζημίες

Όμιλος

Λοιπά έξοδα και ζημίες	2023	2022
Πρόστιμα - προσαυξήσεις φορολογικά και ασφαλιστικά	1.897.832,74	238.481,32
Συναλλαγματικές διαφορές (έξοδα)	5.562,48	63.056,63
Λοιπά έκτακτα & ανόργανα έξοδα	64.382,06	122.461,38
Έξοδα προηγουμένων χρήσεων	122.293,61	144.537,92
Έξοδα αδρανών εγκαταστάσεων	0,00	107.341,15
Μισθώματα αδρανών εγκαταστάσεων	401.445,46	374.482,86
Σύνολο	**2.491.516,35**	**1.050.361,26**

13. Τόκοι που ενσωματώθηκαν στην αξία περιουσιακών στοιχείων στην περίοδο

Δεν συντρέχει περίπτωση.

14. Προτεινόμενη διάθεση κερδών

Στη τρέχουσα προέκυψαν κέρδη τα οποία μεταφέρθηκαν στα αποτελέσματα (κέρδη) εις νέο.

15. Καταβληθέντα μερίσματα στην περίοδο

Στην κλειόμενη χρήση δεν καταβλήθηκαν μερίσματα.

16. Αναβαλλόμενοι φόροι

Η εταιρεία δεν έχει επιλέξει την καταχώριση αναβαλλόμενων φόρων.

17. Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού

Ο μέσος όρος των απασχολούμενων ανά κατηγορία ανέρχεται σε άτομα:

Όμιλος

Μ.Ο Προσωπικού	**2023**	**2022**
Διοικητικό προσωπικό	269	221
Εργατοτεχνικό προσωπικό	326	199
Σύνολο	**595**	**420**

Ο όμιλος σε σχέση με το απασχολούμενο προσωπικό επιβαρύνθηκε με τα εξής ποσά:

Όμιλος

Κόστος προσωπικού	**2023**	**2022**
Μισθοί και ημερομίσθια	14.001.094	12.703.602
Κοινωνικές επιβαρύνσεις	3.169.093	2.728.403
Παρεπόμενες παροχές	185.307	217.978
Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία (Σημ. 10.1)	500.945	151.596
Σύνολο	**17.856.438,23**	**15.801.580,05**

18. Αμοιβές σε μέλη διοικητικών διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων

Ο όμιλος, στη χρήση 2023, δεν κατέβαλε αμοιβές στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

19. Συμμετοχές σε εταιρείες με απεριόριστη ευθύνη των εταίρων

Δεν υπάρχουν τέτοιες συμμετοχές.

20. Συναλλαγές με συνδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεόμενα μέρη του ομίλου και της εταιρείας έχουν πραγματοποιηθεί υπό τους συνήθεις όρους της αγοράς.

Υπόλοιπα / Συναλλαγές	Όμιλος		Εταιρεία	
	2023	2022	2023	2022
Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών	437.534,25	572.081,48	10.752,88	15.626,24
Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	2.848,85	107.874,62	942.449,69	942.415,38
Απαιτήσεις από συνδεμένα μέρη	9.997.379,56	11.474.712,46	67.483,84	67.483,84
Υποχρεώσεις προς συνδεμένα μέρη	88.185,29	88.185,29	647.390,90	597.246,07
Αμοιβές σε μέλη διοίκησης και διευθυντικά στελέχη	206.501,50	159.012,61		0,00
Συναλλαγές με μέλη διοίκησης και διευθυντικά στελέχη	461.103,12	218.321,30		0,00
Απαιτήσεις από μέλη διοίκησης και Διευθυντικά στελέχη	10.339.871,09	9.349.905,11		0,00
Υποχρεώσεις σε μέλη διοίκησης και διευθυντικά στελέχη	0,00	0,00		0,00

21. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό

Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει σημαντικές μη ακυρώσιμες συμβάσεις λειτουργικών μισθώσεων.

21.1 Εγγυήσεις

i) Παραχωρημένες εγγυήσεις - όμιλος

Ο όμιλος έχει παραχωρήσει εταιρικές εγγυήσεις επί δανειακών συμβάσεων συνδεδεμένων επιχειρήσεων, ανάλυση των οποίων παρατίθεται στον ακόλουθο πίνακα:

Συνδεμένη εταιρεία	Σκοπός χορήγησης	Τράπεζα	Ύψος εγγύησης σε €	Ύψος υποχρέωσης 31/12/2023 σε €	Ύψος υποχρέωσης 31/12/2022 σε €
ΚΡΕΤΑ Α.Ε.	Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	ΠΕΙΡΑΙΩΣ (πρώην MILLENIUM)	1.016.026,28	1.016.026,28	970.144,28

22. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

ΕΝΟΠΟΙΟΥΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Χώρα	Ανελεγκτες Χρησεις από φορολογική διοίκηση	Φορολογικός έλεγχος ορκωτών ελεγκτών (65α Ν. 4174/2013)	Σημ.
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.	Ελλάδα	2021-2023	-	(22.1)
ΗΛΙΟΣ Α.Ε.	Ελλάδα	2021-2023	-	(22.2)
ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.	Ελλάδα	2020-2023	-	(22.3)
ΜΑΗΟ Α.Ε.	Ελλάδα	2018-2023	2018-2023	
ΑΡΓΟΛΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.	Ελλάδα	2018-2023	-	
ΚΡΗΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.	Ελλάδα	2018-2023	-	
ΚΡΗΤΙΚΕΣ ΔΙΑΚΟΠΕΣ Α.Ε.	Ελλάδα	2018-2023	-	

Η Ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις υπόκεινται σε ερμηνεία από τις φορολογικές αρχές και τα διοικητικά δικαστήρια. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος κατατίθενται σε ετήσια βάση. Τα κέρδη ή οι ζημιές που δηλώνονται για φορολογικούς σκοπούς παραμένουν προσωρινά έως ότου οι φορολογικές αρχές εξετάσουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου, στιγμή κατά την οποία εκκαθαρίζονται και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις.

Σύμφωνα με την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία (άρθρο 36, νόμος 4174/2013), οι ελληνικές φορολογικές αρχές μπορούν να επιβάλλουν πρόσθετους φόρους και πρόστιμα κατόπιν ελέγχου, εντός της προβλεπόμενης περιόδου παραγραφής, η οποία, επί της αρχής, είναι πέντε έτη από το τέλος του επόμενου έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία για την υποβολή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος.

22.1. Στη μητρική εταιρεία ολοκληρώθηκε εντός του 2023 φορολογικός έλεγχος για τις χρήσεις 2018 – 2020, χωρίς ουσιώδεις επιπτώσεις για την εταιρεία..

22.2. Στη θυγατρική ΗΛΙΟΣ Α.Ε. ολοκληρώθηκε στη χρήση 2023 φορολογικός έλεγχος για τις χρήσεις 2019 – 2020, χωρίς ουσιώδεις επιπτώσεις για την εταιρεία..

22.3. Στη θυγατρική ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ οι χρήσεις 2019 έως 2020 εξετάζονται από τις φορολογικές αρχές. Ο έλεγχος αυτός ολοκληρώθηκε στο 2024 χωρίς ουσιώδεις επιβαρύνσεις για την εταιρεία

22 Επίδικες υποθέσεις

Ο όμιλος έχει εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις σε διοικητικά και πολιτικά δικαστήρια καθώς και σε διαιτητική διαδικασία, για την προάσπιση συμφερόντων της. Οι Νομικοί Σύμβουλοι και η Διοίκηση εκτιμούν ότι οι νομικές υποθέσεις θα έχουν θετική έκβαση για τον όμιλο. Αναλυτική αναφορά γίνεται και στις Ενότητες 22.1 και 22.2 των κατωτέρω.

22.1 Η εμπλοκή της επένδυσης που υλοποιεί η θυγατρική ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. από ενέργειες της ΕΤΑΔ ΑΕ και η εξέλιξη μέχρι σήμερα.

22.1.1 Αποφάσεις Αρείου Πάγου και ΣτΕ - Οριστική και αμετάκλητη επίλυση ζητημάτων που έθετε η ΕΤΑΔ ΑΕ και εμπόδιζε το επενδυτικό έργο της εταιρείας.

Το Φεβρουάριο του 2018 εξεδόθησαν 8 αποφάσεις του Αρείου Πάγου υπ αριθμ. 354,355,356,357,358,359,360,361/16.2.2018 με τις οποίες απορρίφθηκαν οι αβάσιμες αναιρέσεις της ΕΤΑΔ ΑΕ και του Ελληνικού Δημοσίου, δικαιώνοντας πλήρως την Εταιρεία, τις εγγυήτριες εταιρείες, τους μετόχους φυσικά πρόσωπα-εγγυητές και τις Διοικήσεις των εταιρειών. Με τις αποφάσεις αυτές, ολοκληρώθηκε μία μακρόχρονη δικαστική διαμάχη, η οποία προκλήθηκε αποκλειστικά με ευθύνη της εκμισθώτριας ΕΤΑΔ Α.Ε., και επιλύοντας αμετάκλητα το σύνολο των νομικών και ουσιαστικών θεμάτων τα οποία παραπέμφθηκαν σε δικαστική επίλυση από το έτος 2003 έως σήμερα.

Επιπρόσθετα 3 Αποφάσεις του Ε’ τμήματος του ΣτΕ (δύο το Μάιο 2018 και μία τον Δεκέμβριο του 2019) έκριναν υπέρ της μισθώτριας ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. για την ισχύ του πολεοδομικού καθεστώτος του ν.2160/93 επί της συνολικής έκτασης στη οποία εκτελείται η επένδυση. Οι αποφάσεις του ΣτΕ και οι Διαιτητικές αποφάσεις, έκριναν την ισχύ του ν. 2160/1993 στην μίσθια έκταση και όχι του Π.Δ. της

Λαυρεωτικής όπως επεδίωκε η ΕΤΑΔ , γεγονός που θα έθετε σε κίνδυνο την ολοκλήρωση της Επένδυσης, σε βάρος και των συμφερόντων του Ελληνικού Δημοσίου. Έτσι το σύνολο της έκτασης διέπεται από τους όρους του αρθρ.31 του ν.4146/2013 σε συνδυασμό με το ν.2160/93 που ορίζουν το συντελεστή δόμησης επί της έκτασης.

22.1.2 Οι εκδοθείσες Διαιτητικές αποφάσεις επί αγωγών και η εξέλιξή τους μέχρι σήμερα.

Στο 2020 ολοκληρώθηκε η εκδίκαση των 8 διαιτητικών προσφυγών της θυγατρικής εταιρείας ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ κατά της ΕΤΑΔ Α.Ε. και εξεδόθησαν οι υπ' αριθμ. 20/19.9.2019, 24/28.11.2019, 28/30.12.2019, 29/30.12.2019, 1/07.01.2020, 2/07.01.2020, 3/17.01.2020 και 4/17.01.2020 διαιτητικές, οι οποίες επιδικάζουν συνολικά 567 εκ. ευρώ σε αποζημιώσεις, νομιμοτόκως κατά τα διαλαμβανόμενα στις αποφάσεις αυτές πλέον δικαστικών εξόδων. Το συνολικό ποσό κεφαλαίου, τόκων και δικαστικών εξόδων που επιδικάσθηκε, με τρέχουσα ημερομηνία 30.12.2025, ανέρχεται σε ποσό άνω των 937 εκ. ευρώ.

Ακολούθως παρατίθενται οι διαιτητικές αποφάσεις, που εκδόθηκαν στο 2019 και 2020 και η εξέλιξή τους μέχρι σήμερα.

30/12/2025		ΕΠΙΔΙΚΑΣΘΕΙΣΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΚΑΤΑ ΕΤΑΔ Α.Ε. ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. - ΗΛΙΟΣ Α.Ε. - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.		
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ		ΣΥΝΟΛΟ	ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΤΟΚΟΙ
ΔΙΑΙΤΗΤΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ 20/19.9.2019	Διαφυγόντα Κέρδη Παρακείμενης 2010-20 & Στατικές Αναγκαίες Δαπάνες	**117.048.184,11**	56.958.275,17	59.510.608,94
ΔΙΑΙΤΗΤΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ 24/28.11.2019	Διαφυγόντα Κέρδη 2005-2012	**110.113.058,47**	63.935.023,68	46.338.034,79
ΔΙΑΙΤΗΤΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ 28/30.12.2019	Χρηματική Ικανοποίηση λόγω αδικοπρακτικής συμπεριφοράς της ΕΤΑΔ ΑΕ σε συνέργεια με τις Χρηματοδότριες Τράπεζες	**24.427.480,14**	14.500.000,00	9.927.480,14
ΔΙΑΙΤΗΤΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ 1/7.1.2020	Διαφυγόντα Κέρδη 2015-2025	**485.525.426,98**	287.616.254,00	198.069.173,07
ΔΙΑΙΤΗΤΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ 2/7.1.2020	Οφειλόμενες Χρηματικές Ποινές 4/2006 Διαιτητικής Απόφασης	**41.562.000,00**	41.762.000,00	0,00
ΔΙΑΙΤΗΤΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ 3/17.1.2020	Αποζημίωση λόγω μη υπαγωγής στα επιχορηγούμενα προγράμματα ν.3299/2004	**113.377.717,11**	66.987.803,15	46.539.913,88
ΔΙΑΙΤΗΤΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ 4/17.1.2020	Αποζημίωση λόγω απώλειας Επιχορηγήσεων ν.2601/1998	**44.793.029,78**	26.552.304,00	18.460.725,78
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ		**936.846.896,59**	558.311.660,00	378.845.936,61

I. Επί της από 9.8.2018 Προσφυγής/Αγωγής σε Διαιτησία με ενάγουσες την ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ και την ΗΛΙΟΣ ΑΕ

α) εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 20/19.9.2019 Διαιτητική Απόφαση (εφεξής Δ.Α.) με την οποία έγινε εν μέρει δεκτή η άνω Προσφυγή και καταδικάστηκε η ΕΤΑΔ ΑΕ να καταβάλει στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ αα) το ποσό €34.678.834 νομιμοτόκως από την επίδοση της Προσφυγής για διαφυγόντα κέρδη των ετών 2010 – 2020 από τη μη παράδοση της ακώλυτης χρήσης της Παρακείμενης Έκτασης, ββ) το ποσό των €21.209.364 μετά 2,5% για τέλη χαρτοσήμου και με συμβατικό τόκο 5,9% ετησίως από 1.1.2003 μέχρι την επίδοση της αγωγής και έκτοτε νομιμοτόκως για αναγκαίες δαπάνες, στις οποίες είχε υποβληθεί η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ προς αποκατάσταση κεκρυμμένων πραγματικών ελαττωμάτων του μίσθιου (ήτοι δομικά και στατικά των bungalows), γγ) το ποσό του €1.045.007 μετά 2,5% για τέλη χαρτοσήμου νομιμοτόκως από την επίδοση της αγωγής για δομικά και στατικά προβλήματα του κεντρικού κτιρίου, δδ) το ποσό των €820.000 για δικαστική δαπάνη, εε) το ποσό των €69.300 για έξοδα διαιτησίας. Επίσης καταδικάστηκε η ΗΛΙΟΣ ΑΕ να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ το ποσό των €290.000 και η ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ καταδικάστηκε να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ το ποσό των €20.000.

β) Κατά της άνω Δ.Α. 20/2019 η ΕΤΑΔ ΑΕ άσκησε την από 26.09.2019 Αγωγή της για ακύρωση άλλως ανυπαρξίας στο Τριμελές Εφετείο Αθηνών και την από 17.10.2019 Συμπληρωματική, οι οποίες συζητήθηκαν και εκδόθηκε η υπ' αρίθμ. 3747/2021 Απόφαση, με την οποία απερρίφθησαν οι εν λόγω Αγωγές. Η ΕΤΑΔ άσκησε αναίρεση ενώπιον του Αρείου Πάγου, επί της οποίας εκδόθηκε η υπ' αριθ. 533/2024 απόφαση του Αρείου Πάγου, με την οποία απερρίφθη η αναίρεση.

γ) Η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. επανειλημμένα πρότεινε στις τράπεζες να τους εκχωρήσει το 80% των απαιτήσεων της κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ, ώστε να καταστούν ειδικοί διάδοχοι και απόλυτοι δικαιούχοι και έτσι να συμμετάσχουν νομίμως στις επόμενες διαιτητικές δίκες και να επιδικαστούν απευθείας σε αυτές οι ενεχυριασμένες απαιτήσεις. Η πρόταση αυτή της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ παραμένει σε ισχύ μέχρι σήμερα.

II. Επί της από 29.11.2019 Προσφυγής/Αγωγής των ιδίων ως άνω εταιρειών ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ

α) εκδόθηκε η ΔΑ 24/28.11.2019 με την οποία έγινε εν μέρει δεκτή η Προσφυγή/Αγωγή και καταδικάστηκε η ΕΤΑΔ ΑΕ να καταβάλει στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ αα) το ποσό των €64.955.567 νομιμοτόκως από την επίδοση της αγωγής ως διαφυγόντα κέρδη, ββ) το ποσό των €900.000 για δικαστική δαπάνη, γγ) το ποσό των €69.300 για έξοδα διαιτησίας, τα οποία επιμερίστηκαν μεταξύ των διαδίκων, αφού συνολικά ανήρχοντο σε €138.600. Καταδικάστηκε η ΗΛΙΟΣ ΑΕ να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ για δικαστική δαπάνη €100.000 και η ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ €60.000.

β) Κατά της άνω ΔΑ 24/2019 η ΕΤΑΔ ΑΕ άσκησε Αγωγή στο Τριμελές Εφετείο Αθηνών περί ακύρωσης άλλως ανυπαρξίας, η οποία συζητήθηκε στις 2.6.2022, εκδόθηκε η αριθ. 1892/2023, η οποία απέρριψε την αγωγή και η ΕΤΑΔ άσκησε αναίρεση, η οποία δεν έχει προσδιοριστεί να συζητηθεί.

III. Επί της από 12.7.2019 Προσφυγής/Αγωγής των ιδίων ως άνω εταιρειών ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ.

Εκδόθηκε η ΔΑ 28/30.12.2019 με την οποία καταδικάστηκε η ΕΤΑΔ ΑΕ να καταβάλει για χρηματική ικανοποίηση για ηθική βλάβη λόγω αδικοπραξίας διαπραχθείσας κατά τις παραδοχές της απόφασης κατά τη διάρκεια των προαναφερθεισών διαπραγματεύσεων του έτους 2018 αα) στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. το ποσό των €4.000.000, ββ) στη μητρική ΗΛΙΟΣ Α.Ε. το ποσό των €10.000.000 και γγ) στη μητρική (ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.) το ποσό του €1.000.000 νομιμοτόκως από την επίδοση της αγωγής, δ) το ποσό των €250.000 για δικαστική δαπάνη, ε) το ποσό των €69.300 για έξοδα της διαιτησίας επιμεριζόμενα μεταξύ των διαδίκων. Κατά της άνω ΔΑ 28/2019 η ΕΤΑΔ Α.Ε άσκησε αγωγή ακύρωσης άλλως ανυπαρξίας, η οποία μετά από αναβολές συζητείται στις 05.02.2026.

IV. Επί της 12.7.2019 Προσφυγής/Αγωγής των ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ.

Εκδόθηκε η ΔΑ 1/07.01.2020 (βλ. παρ.2.1.1 περ. IV της έκθεσης Δ.Σ.) με την οποία υποχρεώνεται η ΕΤΑΔ ΑΕ να καταβάλει στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, αα) το ποσό των 292.716.254€ νομιμοτόκως από την επίδοση της αγωγής ως διαφυγόντα κέρδη νομιμοτόκως από την επίδοση της αγωγής, ββ) το ποσό του 1.400.000€ για δικαστική δαπάνη, γγ) το ποσό των 69.300€ για έξοδα διαιτησίας. Επίσης υποχρεώθηκαν αα) η ΗΛΙΟΣ ΑΕ να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ το ποσό των 100.000€ για δικαστική δαπάνη, ββ) η ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ το ποσό των 60.000€ για δικαστική δαπάνη. Κατά την άνω ΔΑ 1/2020 η ΕΤΑΔ Α.Ε άσκησε αγωγή ακύρωσης ή ανυπαρξίας, στο Τριμελές Εφετείο Αθηνών, η οποία συζητήθηκε και εκδόθηκε η τελεσίδικη υπ' αριθμ. 1893/2023 απόφαση, με την οποία απερρίφθη η ασκηθείσα αγωγή ακύρωσης και η ΕΤΑΔ άσκησε αίτηση αναίρεσης, η οποία δεν έχει προσδιοριστεί να συζητηθεί. Εκδόθηκε η ΔΑ 1/07.01.2020 (βλ. παρ.2.1.1 περ. IV της έκθεσης Δ.Σ.) με την οποία υποχρεώνεται η ΕΤΑΔ ΑΕ να καταβάλει στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, αα) το ποσό των 292.716.254€ νομιμοτόκως από την επίδοση της αγωγής ως διαφυγόντα κέρδη νομιμοτόκως από την επίδοση της αγωγής, ββ) το ποσό του 1.400.000€ για δικαστική δαπάνη, γγ) το ποσό των 69.300€ για έξοδα διαιτησίας. Επίσης υποχρεώθηκαν αα) η ΗΛΙΟΣ ΑΕ να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ το ποσό των 100.000€ για δικαστική δαπάνη, ββ) η ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ το ποσό των 60.000€ για δικαστική δαπάνη. Κατά την άνω ΔΑ 1/2020 η ΕΤΑΔ Α.Ε άσκησε αγωγή ακύρωσης ή ανυπαρξίας, στο Τριμελές Εφετείο Αθηνών, η οποία συζητήθηκε και εκδόθηκε η τελεσίδικη υπ' αριθμ. 1893/2023 απόφαση, με την οποία απερρίφθη η ασκηθείσα αγωγή ακύρωσης και η ΕΤΑΔ άσκησε αίτηση αναίρεσης, η οποία δεν έχει προσδιοριστεί να συζητηθεί.

V. Επί της 5.7.2019 Προσφυγής/Αγωγής των ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ

Εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 2/7.1.2020 Δ.Α. (βλ. παρ.2.1.1 περ. VI της έκθεσης Δ.Σ.) με την οποία αα) αναγνωρίστηκε η υποχρέωση της ΕΤΑΔ ΑΕ να καταβάλει στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ το ποσό των 43.960.000€ εντόκως από την επίδοση της αγωγής ως χρηματική ποινή με βάση τη ΔΑ 4/2006, ββ) καταδικάζει την ΕΤΑΔ ΑΕ να καταβάλει στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ το ποσό των 600.000€ για δικαστική δαπάνη και το ποσό των 69.300€ για έξοδα διαιτησίας. Επίσης καταδικάζει αα) την ΗΛΙΟΣ ΑΕ να

καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ το ποσό των 100.000€ για δικαστική δαπάνη, ββ) την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ το ποσό των 100.000€ για δικαστική δαπάνη. Κατά την άνω ΔΑ 2/2020 η ΕΤΑΔ Α.Ε άσκησε αγωγή ακύρωσης ή ανυπαρξίας, στο Τριμελές Εφετείο Αθηνών, η οποία μετά από αναβολές συζητείται στις 05.02.2026.

VI. Επί της 10.7.2019 Προσφυγής/Αγωγής των άνω εταιρειών ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ

Εκδόθηκε η ΔΑ 3 / 17.1.2020 με την οποία υποχρεώθηκε η ΕΤΑΔ ΑΕ να καταβάλει στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. αα) το ποσό των €66.987.803,15 για απολεσθείσες από υπαιτιότητα της ΕΤΑΔ ΑΕ επιχορηγήσεις νομιμοτόκως από την επίδοση της Προσφυγής/Αγωγής, ββ) το ποσό των €850.000 ως δικαστική δαπάνη, γγ) το ποσό των €69.300 για έξοδα διαιτησίας. Επίσης, καταδίκασε αα) η ΗΛΙΟΣ Α.Ε. να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ το ποσό των €100.000 για δικαστική δαπάνη, ββ) τη μητρική (ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.) να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ το ποσό των €50.000 για δικαστική δαπάνη. Κατά την άνω ΔΑ 4/2020 η ΕΤΑΔ Α.Ε άσκησε αγωγή ακύρωσης ή ανυπαρξίας, στο Τριμελές Εφετείο Αθηνών, η οποία μετά από αναβολές συζητείται στις 05.02.2026.

VII. Επί της 10.7.2019 Προσφυγή/Αγωγή των ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ

Εκδόθηκε η ΔΑ 4 / 17.1.2020 με την οποία καταδικάζει την ΕΤΑΔ ΑΕ να καταβάλει στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. αα) το ποσό των €26.552.304 για απολεσθείσες από υπαιτιότητα της ΕΤΑΔ ΑΕ επιδοτήσεις, εντόκως του ποσού αυτού από την επίδοση της Προσφυγής/Αγωγής, ββ) το ποσό των €700.000 για δικαστική δαπάνη, γγ) το ποσό των €69.300 για έξοδα διαιτησίας κατ' επιμερισμό. Επίσης καταδίκασε αα) η θυγατρική ΗΛΙΟΣ Α.Ε. να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ το ποσό των €150.000 για δικαστική δαπάνη, ββ) τη μητρική (ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.) να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ για δικαστική δαπάνη €70.000. Κατά την άνω ΔΑ 4/2020 η ΕΤΑΔ Α.Ε άσκησε αγωγή ακύρωσης ή ανυπαρξίας, στο Τριμελές Εφετείο Αθηνών, η οποία μετά από αναβολές συζητείται στις 05.02.2026.

VIII. Ενέργειες συναινετικής διευθέτησης των αξιώσεων της εταιρείας και απεμπλοκής της επένδυσης.

Η διοίκηση της εταιρείας και του Ομίλου βρίσκεται σε διαρκείς διαπραγματεύσεις με την πλευρά της ΕΤΑΔ Α.Ε./ΥΠΕΡΤΑΜΕΙΟ και με την πλευρά των Ομολογιούχων Δανειστών, με σκοπό την εξεύρεση μιας κοινά αποδεκτής λύσης, που θα έχει ως άξονα τις ως άνω επιδικασμένες απαιτήσεις των εταιρειών σε βάρος της ΕΤΑΔ Α.Ε., οι οποίες έχουν ενεχυρασθεί σε εξασφάλιση των Ομολογιούχων Δανειστών. Αυτές οι διαπραγματεύσεις λαμβάνουν χώρα με πρωτοβουλία και υπό την εποπτεία της Ελληνικής Κυβέρνησης, **υπό το φως των 14 τελευταίων Εκθέσεων Αυξημένης Εποπτείας που έχει συντάξει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή για την Ελλάδα, όπου επισημαίνει ότι οι ζημίες που έχουν προκληθεί σε βάρος της ΕΤΑΔ Α.Ε. και του Ελληνικού Δημοσίου από τη συμπεριφορά των διοικήσεων της ΕΤΑΔ Α.Ε. αποτελούν μείζονα δημοσιονομικό κίνδυνο, που χρήζει άμεσης επίλυσης.**

22.2 Η Εμπλοκή των δανειακών υποχρεώσεων της ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ως συνέπεια των εμποδίων της ΕΤΑΔ ΑΕ στην ολοκλήρωση της επένδυσης του Λαγονησίου από την ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε..

Τα διαρκή εμπόδια στην υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ επέδρασσαν δυσμενώς στην εξέλιξη του δανεισμού της θυγατρικής εταιρείας ΗΛΙΟΣ ΑΕ σημαντικό μέρος, του οποίου διατέθηκε στη χρηματοδότηση των επενδύσεων της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ. Ακολούθησαν αναδιαρθρώσεις οφειλών των ομολογιακών δανείων των ετών 2013 και 2016 και συμφωνήθηκε με τους ομολογιούχους, ως καταγράφεται και στις σχετικές συμβάσεις, ότι η οφειλόμενη δόση κεφαλαίου που διαμορφώθηκε τελικά για την 29.12.2017, ήταν άμεσα συνδεδεμένη με την αξιοποίηση του Λαγονησίου, για την επίτευξη της οποίας βασική προϋπόθεση ήταν η λήξη της εκκρεμοδικίας με την ΕΤΑΔ Α.Ε..

Στο πλαίσιο της πρώτης αναδιάρθρωσης, κατ' απαίτηση των ομολογιούχων δανειστών, η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. ενεχύρασε υπέρ αυτών τις τότε υφιστάμενες, αλλά και τις μελλοντικές αποζημιωτικές της απαιτήσεις κατά της ΕΤΑΔ Α.Ε., σε ποσοστό 80%. Οι απαιτήσεις αυτές δημιουργήθηκαν στο πλαίσιο της αντιδικίας της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και των εγγυητριών εταιρειών της σύμβασης παραχώρησης του Λαγονησίου με την ΕΤΑΔ Α.Ε. λόγω της αντισυμβατικής συμπεριφοράς της τελευταίας, Ειδικότερα η επένδυση της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. στο Λαγονήσι δεν κατέστη δυνατόν να ολοκληρωθεί λόγω αποκλειστικής υπαιτιότητας της ΕΤΑΔ Α.Ε., σύμφωνα με τέσσερις διαιτητικές αποφάσεις (υπ' αριθ. 4/2006, 52/2010, 32/2011 και 43/2011), οι οποίες κατέστησαν αμετάκλητες το Φεβρουάριο του 2018 με τις υπ' αριθ. 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358/2018 αποφάσεις Αρείου Πάγου με τις οποίες απορρίφθηκαν οι αβάσιμες αναιρέσεις της ΕΤΑΔ ΑΕ και του Ελληνικού Δημοσίου, και δικαιώθηκαν πλήρως η Εταιρεία, οι εγγυήτριες εταιρείες ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε., οι μέτοχοι - φυσικά πρόσωπα-εγγυητές και οι Διοικήσεις των εταιρειών, ολοκληρώνοντας μία μακρόχρονη δικαστική διαμάχη, η οποία προκλήθηκε αποκλειστικά με ευθύνη της εκμισθώτριας ΕΤΑΔ Α.Ε., και επιλύοντας αμετάκλητα το σύνολο των νομικών και ουσιαστικών θεμάτων τα οποία παραπέμφθηκαν σε δικαστική επίλυση από το έτος 2003 έως σήμερα.

Εξάλλου, 3 Αποφάσεις του Ε' τμήματος του ΣτΕ (δύο το Μάιο του 2018 και μία τον Δεκέμβριο του 2019) έκριναν τελεσίδικα, υπέρ της μισθώτριας ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. για την ισχύ του πολεοδομικού καθεστώτος του ν.2160/93 επί της συνολικής έκτασης στη οποία εκτελείται η επένδυση. Οι αποφάσεις του ΣτΕ και οι Διαιτητικές αποφάσεις, έκριναν την ισχύ του ν. 2160/1993 στην μίσθια έκταση και όχι του Π.Δ. της Λαυρεωτικής που θα ματαίωνε την Επένδυση, σε βάρος εταιρείας, της μητρικής της ΗΛΙΟΣ ΑΕ και των συμφερόντων του Ελληνικού Δημοσίου.

Σε συνέχεια των ανωτέρω αμετάκλητων αποφάσεων, και επειδή οι αποζημιωτικές απαιτήσεις της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. κατά της ΕΤΑΔ Α.Ε. ήταν ενεχυριασμένες υπέρ των Ομολογιούχων Δανειστών, άρχισαν διαπραγματεύσεις για την επίλυση του συνόλου των συμβατικών ζητημάτων μεταξύ των εντεταλμένων στελεχών και συμβούλων της ΕΤΑΔ και της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, με τη συμμετοχή των Ομολογιούχων, υπό την εποπτεία Διυπουργικής Επιτροπής απεμπλοκής επενδυτικών σχεδίων. Οι διαπραγματεύσεις αυτές εκκίνησαν τον Αύγουστο του 2017, εντατικοποιήθηκαν από το Φεβρουάριο του έτους 2018 και μετά την πάροδο σχεδόν ενός έτους από την έναρξη κατέληξαν σε σχέδιο

συμφωνίας, με σχέδιο σύμβασης που απεστάλη από τους νομικούς συμβούλους της ΕΤΑΔ ΑΕ στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ την 13.7.2018, και έγινε αποδεκτό από τη διοίκηση της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. αυθημερόν.

Καθώς η ΕΤΑΔ ΑΕ στην αρχή εμφανιζόταν ότι απλώς και με διάφορες δικαιολογίες καθυστερούσε την εισαγωγή του σχεδίου σύμβασης στο Διοικητικό της Συμβούλιο για έγκριση, αλλά στη πορεία απεδείχθη ότι οι πραγματικές της προθέσεις ήταν να μην το εισάγει και να μην ολοκληρωθεί η εξώδικη επίλυση των διαφορών, η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ και οι μητρικές, εγγυήτριες και χρηματοδότριες εταιρείες ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ και ΗΛΙΟΣ Α.Ε., προς προάσπιση και των συμφερόντων των χρηματοδοτριών Τραπεζών που είναι ομολογιούχοι ομολογιακού δανείου της ΗΛΙΟΣ Α.Ε. 300εκ ευρώ (εκ του ανεξόφλητου υπολοίπου του οποίου σήμερα, ποσό 191 εκ. αφορά ενδοομιλικό ομολογιακό δάνειο που οφείλεται από την ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. στην ΗΛΙΟΣ Α.Ε.), ήγειραν κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ συνολικά 8 αγωγές σε Διαιτησία, 2 εντός της οικονομικής χρήσης 2018 και 6 το πρώτο εξάμηνο του 2019, διεκδικώντας αποζημιώσεις άνω των 800εκ ευρώ, λόγω της συνεχόμενης αντισυμβατικής συμπεριφοράς της ΕΤΑΔ Α.Ε., όπως αυτή έχει κριθεί τελεσίδικα από τις ανωτέρω αποφάσεις ανωτάτων δικαστηρίων. Οι ομολογιούχες τράπεζες διατηρούν από το 2014 ενέχυρο επί του 80% των απαιτήσεων της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. κατά της ΕΤΑΔ Α.Ε. προς εξασφάλιση και εξόφληση χρέους του ομολογιακού δανείου της ΗΛΙΟΣ Α.Ε.

Η εκδίκαση των 8 διαιτητικών προσφυγών ολοκληρώθηκε εντός του 2019 και εξεδόθησαν οι υπ. αριθμ. 20/19.9.2019, 24/28.11.2019, 28/30.12.2019, 29/30.12.2019, 1/07.01.2020, 2/07.01.2020, 3/17.01.2020 και 4/17.01.2020 διαιτητικές αποφάσεις, οι οποίες επιδικάζουν συνολικά 567εκ ευρώ σε αποζημιώσεις, νομιμοτόκως από την ημερομηνία επίδοσης της προσφυγής πλέον δικαστικών εξόδων.

Εκ των ανωτέρω Διαιτητικών αποφάσεων η Δ.Α. 20/19.9.2019 κατέστη αμετάκλητη κατόπιν απόφασης του Αρείου Πάγου στο 2024 με ποσό υπέρ της εταιρείας σήμερα 30.12.2025 €117 εκ. ευρώ κατά κεφάλαιο και τόκους, ενώ οι αριθ. 24/28.11.2019 και 1/7.1.2020 Δ.Α. με ποσό υπέρ της εταιρείας σήμερα 30.12.2025 €576 εκ. ευρώ κατά κεφάλαιο και τόκους, έχουν καταστεί τελεσίδικες με αντίστοιχες αποφάσεις του Εφετείου. Η διοίκηση της εταιρείας, ευλόγως εκτιμά ότι και αυτές σύντομα θα καταστούν αμετάκλητες κατ' αναλογία της πρώτης απόφασης. Τα ποσά που έχουν επιδικαστεί και είναι ενεχυριασμένα υπέρ των Ομολογιούχων Δανειστών υπερκαλύπτουν τις απαιτήσεις αυτών εκ των ομολογιακών δανείων.

Το συνολικό ποσό κεφαλαίου, τόκων και δικαστικών εξόδων, που επιδικάσθηκε με τις ανωτέρω επτά (7) διαιτητικές αποφάσεις, ανέρχεται την 30.12.2025 σε ποσό 937εκ ευρώ κατά κεφάλαιο και τόκους, Κατ' αναλογία το 80% αυτού, το οποίο είναι ενεχυριασμένο υπέρ των τραπεζών, ανέρχεται σε 750 εκ. ευρώ και υπερκαλύπτει το σύνολο των ομολογιακών δανείων που αιτήθηκαν οι Τράπεζες προς εξόφληση το 2019 με την επιταγή προς πληρωμή και κάθε άλλη μεταγενέστερη ενέργειά τους.

Ακολούθως παρουσιάζονται οι επίδικες διαφορές, της εταιρείας θυγατρικής ΗΛΙΟΣ ΑΕ και των εγγυητών με τις τράπεζες.

22.2.1 Καταγγελία των Ομολογιακών Δανείων της ΗΛΙΟΣ ΑΕ – Έκδοση επιταγής προς πληρωμή και η δικαστική εξέλιξη μέχρι σήμερα:

Με την από 28.03.2019 Γνωστοποίηση Καταγγελίας, η Τράπεζα EUROBANK ERGASIAS, ως εκπρόσωπος και για λογαριασμό όλων των ομολογιούχων Τραπεζών (ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ, ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, ΤΑΧΥΔΡΟΜΙΚΟ ΤΑΜΙΕΥΤΗΡΙΟ υπό εκκαθάριση) κατήγγειλε α) το από 27.07.2016 Συμφωνητικό ρύθμισης οφειλής του από 25.02.2011 Ομολογιακού Δανείου ποσού 9.226.357 ευρώ και β) το από 22.03.2007 Ομολογιακό Δάνειο (όπως αυτό είχε τελευταία τροποποιηθεί την 27.07.2016) ποσού 300.000.000 ευρώ, και τα δύο εκδόσεως της ΗΛΙΟΣ Α.Ε.. Το ποσό το οποίο οι πιστώτριες Τράπεζες απαιτούν από την εταιρεία, ανέρχονται σε 9.452.143,18 ευρώ και 365.360.555,51 ευρώ, εντόκως μέχρι την εξόφλησή του.

Μετά την καταγγελία του ομολογιακού δανείου, η Τράπεζα Eurobank, ως εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, επέδωσε στην εταιρεία την από 18.4.2019 επιταγή προς πληρωμή, με την οποίαν επέταξε την ΗΛΙΟΣ ΑΕ να καταβάλει στη Eurobank, ως εκπρόσωπο των ομολογιούχων, το ποσόν των €365.360.555,51 εντόκως από την επίδοσή της και μέχρι ολοσχερούς εξοφλήσεως, ήτοι το σύνολο των απαιτήσεων του από 22.03.2007 Ομολογιακού Δανείου (όπως αυτό είχε τελευταία τροποποιηθεί την 27.07.2016) ποσού 300.000.000 ευρώ, εκδόσεως της Εταιρείας. Στην ίδια επιταγή προς πληρωμή δηλώνεται ότι εάν δεν καταβληθεί το άνω επιτασσόμενο ποσό, θα προέβαιναν σε πλειστηριασμό των ενυπόθηκων Ξενοδοχειακών Συγκροτημάτων Elounda Beach και Elounda Bay Palace.

Κατά της επιταγής προς πληρωμή η ΗΛΙΟΣ Α.Ε. άσκησε ανακοπή στο Μονομελές Πρωτοδικείο Λασιθίου, ισχυριζόμενη ότι η καταγγελία των δανείων είναι καταχρηστική, ότι η δόση των 70 εκατομμυρίων της 30.12.2017 είχε ως δικαιοπρακτικό θεμέλιο υπό την έννοια της αναβλητικής προθεσμίας την περάτωση της αντιδικίας με την ΕΤΑΔ ΑΕ, είτε συμβιβαστικά, είτε δικαστηριακά, ότι η αντιδικία δεν είχε λήξει και ως εκ τούτου στην πραγματικότητα δεν υφίσταντο ληξιπρόθεσμες οφειλές. Επί της άνω ανακοπής εκδόθηκαν οι υπ' αριθμ. 50/2020 και 65/2020 αποφάσεις του Μονομελούς Πρωτοδικείου Λασιθίου, οι οποίες ακύρωσαν την επιταγή προς πληρωμή δεχθείσα ότι η καταγγελία του Ομολογιακού Δανείου είναι καταχρηστική και άκυρη. Οι τράπεζες άσκησαν έφεση στο Μον. Εφετείο Ανατολικής Κρήτης, με την οποία απερρίφθη η έφεσή τους και έτσι η υπ' αριθμ. 65/2020 απόφαση κατέστη τελεσίδικη και παράγει δεδικασμένο.

Η Ήλιος Α.Ε. και η θυγατρική της, ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. καθώς και όλα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα του ομίλου, που έχουν παράσχει εγγυήσεις για τα δάνεια ή έχουν συσταθεί εμπράγματα βάρη σε περιουσιακά τους στοιχεία, ήγειραν κατά των Ομολογιούχων Τραπεζών ALPHA BANK, EUROBANK ERGASIAS ΑΕ, ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕ, ΤΑΧΥΔΡΟΜΙΚΟ ΤΑΜΙΕΥΤΗΡΙΟ αγωγή στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών, με την οποία ζήτησαν να αναγνωριστεί η ακυρότητα των καταγγελιών των δανείων, καθώς και των σχετικών αποφάσεων των συνελεύσεων των Ομολογιούχων. Μετά την εκ μέρους της Eurobank μεταβίβαση των ομολογιών της στην CAIRO τα ίδια ως άνω πρόσωπα των εναγόντων άσκησαν κατά της CAIRO No3 την ίδιου ως αμέσως ανωτέρω περιεχομένου αγωγή τους στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών. Εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 3050/2021 απόφαση, με την οποία έγιναν δεκτές οι αγωγές. Ασκήθηκαν εκατέρωθεν εφέσεις, οι οποίες συζητήθηκαν στις 9.6.2022 στο Τριμελές Εφετείο Αθηνών και εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 5680/2022 απόφαση του Τριμελούς Εφετείου Αθηνών, η οποία εξαφάνισε την απόφαση

του Πρωτοδικείου, δίκασε την αγωγή και την απέρριψε. Κατά της απόφασης του Εφετείου Αθηνών υπ' αριθ. 5680/2022 ασκήθηκε αναψηλάφηση στο τριμελές Εφετείο Αθηνών και αίτηση αναίρεσης στον Άρειο Πάγο η οποία συζητήθηκε ενώπιον του στις 26.05.2025 και αναμένεται η έκδοση απόφασης. Ως προς την αναψηλάφηση το Εφετείο Αθηνών εξέδωσε την 1141/2024 απόφασή του με την οποία ανεστάλη η έκδοση απόφασης μέχρι την έκδοση απόφασης του Αρείου Πάγου επί της αναίρεσης. Ως λόγος Αναψηλάφησης προβάλλεται ότι η απόφαση 25/2022 του Μονομελούς Εφετείου Ανατολικής Κρήτης, που είχε προηγηθεί της 5680/2022, παρήγαγε δεδικασμένο για την ακυρότητα της καταγγελίας, γεγονός για το οποίο έχουν γνωμοδοτήσει τρεις Καθηγητές, των τριών Νομικών Σχολών της χώρας, με ειδίκευση στο γνωστικό αντικείμενο του Αστικού Δικονομικού Δικαίου (Ομότιμος Καθηγητής στο ΕΚΠΑ, Ν. Νίκας, Καθηγητής στο Α.Π.Θ., Π. Αρβανιτάκης και Καθηγητής στο Δ.Π.Θ. Π/ Κολοτούρος). Το δεδικασμένο της απόφασης αυτής παραβιάστηκε από τη μεταγενέστερη, υπ' αριθμ. 5680/2022 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, που έκρινε έγκυρη την καταγγελία του Ομολογιακού Δανείου. Κατά της απόφασης του Εφετείου Αθηνών υπ' αριθ. 5680/2022 ασκήθηκε αναψηλάφηση στο τριμελές Εφετείο Αθηνών και αίτηση αναίρεσης στον Άρειο Πάγο η οποία συζητήθηκε ενώπιον του στις 26.05.2025 και αναμένεται η έκδοση απόφασης. Ως προς την αναψηλάφηση το Εφετείο Αθηνών εξέδωσε την 1141/2024 απόφασή του με την οποία ανεστάλη η έκδοση απόφασης μέχρι την έκδοση απόφασης του Αρείου Πάγου επί της αναίρεσης.

22.2.2 Έκδοση διαταγών πληρωμής κατά της θυγατρικής ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και η δικαστική εξέλιξη μέχρι σήμερα:

Η Eurobank, ως εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, ζήτησε και εκδόθηκε στις 19.11.2019 Διαταγή Πληρωμής του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών κατά της ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και των εγγυητών και επέδωσαν αντίγραφο εξ' απογράφου μετ' επιταγής προς πληρωμή από 20.11.2019 για ποσό κεφαλαίου, τόκων και εξόδων €71.552.930.

Κατά της άνω Διαταγής Πληρωμής, η ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και οι εγγυητές άσκησαν Ανακοπή στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών, η οποία συζητήθηκε, κατόπιν αναβολών, στις 5.10.2022 και εκδόθηκε η υπ' αριθ. 1820/2023 απόφαση, η οποία ανέβαλε την συζήτηση της υπόθεσης εωσότου περατωθεί αμετάκλητα η δίκη επί των αγωγών ακυρότητας της καταγγελίας (απόφαση Εφετείου Αθηνών 5680/2022). Για την ανάκληση της άνω απόφασης έχει ασκηθεί η από 04.07.2023 Αίτηση – Κλήση της Eurobank, η οποία συζητήθηκε και εκδόθηκε η υπ' αριθ. **492/2024** απόφαση, με την οποία απορρίφθηκε η αίτηση ανάκλησης.

Επίσης, άσκησαν Αίτηση Αναστολής στο Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών και Αίτημα έκδοσης Προσωρινής Διαταγής, η οποία χορηγήθηκε. Η Αίτηση Αναστολής Εκτέλεσης συζητήθηκε και εκδόθηκε η υπ. αριθμ. 2178/2022 απόφαση, η οποία ανέστειλε την εκτέλεση της ως άνω διαταγής πληρωμής. Για την ανάκληση της ως άνω απόφασης ασκήθηκε η από 04.07.2023 αίτηση – κλήση της Eurobank, για την οποία εκδόθηκε η υπ' αριθ. 216/2023 απόφαση, με την οποία αναβλήθηκε η υπόθεση για να συνεκδικαστεί με την υπόθεση υπ' αριθ.10.1 και κατόπιν τούτου με κλήση της Eurobank συζητήθηκε και εκδόθηκε η υπ' αριθ. **491/2024** απόφαση, με την οποία αναβλήθηκε η εκδίκαση μέχρι την έκδοση

αποφάσεων επί των εκκρεμουσών υποθέσεων, που αφορούν τις αγωγές ακυρότητας της καταγγελίας (απόφαση Εφετείου Αθηνών 5680/2022).

Η Eurobank, ως εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, με την από 26.11.2019 Γνωστοποίηση της γνωστοποίησε σε όλους τους ανωτέρω, κατά των οποίων στρέφεται η Διαταγή Πληρωμής, ότι επέβαλε συντηρητική κατάσχεση με βάση την άνω Διαταγή Πληρωμής εις χείρας των τραπεζών. Επίσης, με την άνω Διαταγή Πληρωμής επέβαλαν αρχικά συντηρητική κατάσχεση εις χείρας της ΕΤΑΔ ΑΕ ως τρίτης σε ποσοστό 20%, το οποίο έχει επιδικαστεί με την Δ.Α 20/2019 και το οποίο δεν είναι βεβαρυμμένο με ενέχυρο υπέρ των Ομολογιούχων. Στη συνέχεια, επέβαλαν αναγκαστική κατάσχεση εις χείρας της ΕΤΑΔ ΑΕ, ως τρίτης, στο άνω ποσοστό 20% της Δ.Α. 20/2019. Η ΕΤΑΔ ΑΕ έκανε στις 23.12.2021 αρνητική δήλωση για την αναγκαστική κατάσχεση στο Ειρηνοδικείο Αθηνών, ενώ είχε κάνει θετική δήλωση για την συντηρητική κατάσχεση. Κατά της αρνητικής δήλωσης οι Ομολογιούχοι άσκησαν ανακοπή ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών και η ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και η θυγατρική της, ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και άλλοι εγγυητές του Ομολογιακού Δανείου άσκησαν πρόσθετη παρέμβαση υπέρ των Ομολογιούχων και κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ. Τόσο η ανακοπή, όσο και η πρόσθετη παρέμβαση συζητήθηκαν στις 07.06.2022 και εκδόθηκε η υπ' αρίθμ. 466/2023 μη οριστική απόφαση, με την οποία το Δικαστήριο ανέβαλε την υπόθεση έως την έκδοση αμετάκλητης απόφασης επί αγωγής, που έχει ασκήσει η ΕΤΑΔ ΑΕ για την ακύρωση της υπ' αριθμ. 20/2019 Διαιτητικής Απόφασης. Με τα την έκδοση της απόφασης 533/2024 του Αρείου Πάγου, η οποία κατέστησε την Δ.Α. 20/2019 αμετάκλητη, η EUROBANK κατέθεσε κλήση συνέχισης της συζήτησης η οποία συζητήθηκε στις 18/11/2025 και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

22.2.3 Νομικές ενέργειες της Διοίκησης του ομίλου κατά των Τρίτων και των καθολικών διαδόχων τους

Η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ως εγγυήτρια, η μητρική της ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ως εκδότρια και ο εγγυητής Παντελής Μαντωνανάκης άσκησαν ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Λασιθίου την από 31.01.2022 Αγωγή κατά των αρχικών Ομολογιούχων Τραπεζών, των καθολικών διαδόχων τους, κατά των ειδικών διαδόχων τους και διαχειριστριών εταιρειών, με την οποία ζήτησε, το μεν να αναγωριστεί, ότι ουδέν ποσό οφείλεται από το Ομολογιακό Δάνειο των 300 εκ. ευρώ λόγω συμψηφισμού με αντίθετες αξιώσεις της ΗΛΙΟΣ ΑΕ και των εταιρειών του Ομίλου, το δε να διαταχθεί να εξαλειφθούν οι υποθήκες, που έχουν εγγραφεί στο Υποθηκοφυλακείο Αγίου Νικολάου σε ακίνητα της ΗΛΙΟΣ ΑΕ προς εξασφάλιση του ως άνω Ομολογιακού Δανείου και να ελευθερωθούν οι εγγυητές από τις εγγυήσεις που είχαν παράσχει για το ανωτέρω Ομολογιακό Δάνειο. Επ’ αυτής εκδόθηκε η υπ’ αριθ. 38/2023 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Λασιθίου, με την οποία κρίθηκε το δικαστήριο αναρμόδιο και παραπέμφθηκε η υπόθεση στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών και κατ’ αυτής ασκήθηκε η από 29.10.2023 έφεση, η οποία συζητήθηκε και εκδόθηκε η υπ’ αριθ. 20/2024 απόφαση του Τριμελούς Εφετείου Ανατολικής Κρήτης, με την οποία απερρίφθη η έφεση και η αγωγή. Κατόπιν, ασκήθηκε αίτηση αναίρεσης στον Άρειο Πάγο και αναμένεται ο προσδιορισμός της. Η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ και λοιπές εταιρείες του Ομίλου και οι εγγυητές φυσικά πρόσωπα άσκησαν στις 03.05.2022 ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Λασιθίου επικουρική αγωγή κατά των αρχικών Ομολογιούχων Τραπεζών, των καθολικών διαδόχων τους, κατά των ειδικών διαδόχων τους και διαχειριστριών εταιρειών, με την οποία ζητούν να παραταθεί η λήξη

του Ομολογιακού Δανείου κατά τα άρθρα 288 και 388 ΑΚ. Έχουν κατατεθεί οι προτάσεις και αναμένεται η συζήτηση.

Η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ και η ΗΛΙΟΣ ΑΕ άσκησαν στις 12.05.2022 ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Λασιθίου δύο αγωγές κατά των αρχικών Ομολογιούχων Τραπεζών, των καθολικών διαδόχων τους, κατά των ειδικών διαδόχων τους και διαχειριστριών εταιρειών, με τις οποίες επικαλούμενοι αδικοπραξία ζήτησαν να αναγνωριστεί, ότι οι εναγόμενοι οφείλουν με την μεν πρώτη αγωγή το ποσό των 118.571.168,47 ευρώ και με την δεύτερη αγωγή το ποσό των 158.691.810 ευρώ. Οι αγωγές αυτές είναι συναφείς με τις προηγούμενες. Συζητήθηκαν και εκδόθηκαν οι υπ' αριθ. 25/2024 και 26/2024 αποφάσεις του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Λασιθίου, με τις οποίες το τελευταίο κήρυξε εαυτόν αναρμόδιο και παρέπεμψε για εκδίκαση στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών. Τέλος, η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ και λοιπές εταιρείες του Ομίλου με την από 18.04.2022 αίτηση ασφαλιστικών μέτρων, με αίτημα προσωρινής διαταγής, κατά των αρχικών Ομολογιούχων Τραπεζών, των καθολικών διαδόχων τους, κατά των ειδικών διαδόχων τους και διαχειριστριών εταιρειών, ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Λασιθίου, ζήτησαν την παράταση της λήξης του Ομολογιακού Δανείου των 300 εκ. ευρώ και την απαγόρευση κάθε ενέργειας προς είσπραξη των απαιτήσεων από το άνω Ομολογιακό Δάνειο. Το αίτημα προσωρινής διαταγής συζητήθηκε στις 03.05.2022 και έγινε δεκτό και η αίτηση ασφαλιστικών μέτρων συζητήθηκε στις 15.06.2022 και εκδόθηκε η υπ'αριθμ. 198/12.7.2022 απόφαση με την οποία το Δικαστήριο κηρύχθηκε κατά τόπον αναρμόδιο.

22.2.4 Πλειστηριασμός των μετοχών της θυγατρικής ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ και η δικαστική εξέλιξη μέχρι σήμερα:

Η Eurobank, ως εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, για το ενέχυρο επί των μετοχών έκδοσης της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. επέδωσε την από 19.11.2019 επιταγή προς πληρωμή, με την οποία επέταξε τους μετόχους της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. να καταβάλουν συνολικό ποσό €365.360.555,51, άλλως θα εκπλειστηριάζοντο οι μετοχές τους εκδόσεως της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.. Ακολούθως, η Eurobank, ως εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, επέσπευσε δύο φορές πλειστηριασμό (κατά την κρίση της Διοίκησης, που επιβεβαιώθηκε με δύο προσωρινές διαταγές του Προέδρου του Μονομελούς Πρωτοδικείου Λασιθίου, που ανέστειλαν και κατ' ουσίαν ματαίωσαν αμφοτέρους τους πλειστηριασμούς, παράνομο και βασιζόμενο σε αναληθή έκθεση αποτίμησης) των άνω μετοχών, ορίζοντας ως ημέρα πλειστηριασμού την 27.12.2019, μέσα στις εορτές των Χριστουγέννων, έναντι μόλις 28 εκατομμυρίων ευρώ, παρά το γεγονός ότι υπήρχε ήδη από το έτος 2012 έκθεση αποτίμησης της επένδυσης του Λαγονησίου από την ομολογιούχο Τράπεζα Πειραιώς, στην αξία των 416 εκατομμυρίων ευρώ, χωρίς σε αυτά να συνυπολογίζονται οι αποζημιωτικές απαιτήσεις της μισθώτριας και των εγγυητριών εταιριών. Ο πλειστηριασμός επιχειρήθηκε με την επίκληση αποτίμησης των μετοχών από την Ernst & Young στην αξία των 29 εκ. ευρώ, ενώ υπήρχε ήδη από το 2012 Έκθεση Αποτίμησης της αξίας της Σύμβασης Παραχώρησης του Λαγονησίου στα 416 εκατομμύρια ευρώ χωρίς να συνυπολογίζονται οι αποζημιωτικές απαιτήσεις της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ, την οποία έκθεση αποτίμησης γνώριζαν οι ομολογιούχοι δανειστές, καθώς είχε εκπονηθεί από την ομολογιούχο τράπεζα Πειραιώς, για λογαριασμό του μετόχου της ΕΤΑΔ Α.Ε, ΤΑΙΠΕΔ.

Ασκήθηκαν Ανακοπή, Αίτηση Αναστολής στο Μονομελές Πρωτοδικείο Λασιθίου και Αίτημα έκδοσης Προσωρινής Διαταγής. Η Προσωρινή Διαταγή Αναστολής χορηγήθηκε. Η συζήτηση τόσο της Ανακοπής όσο και της Αίτησης Αναστολής ματαιώθηκαν.
Αργότερα, η Ernst & Young παραδέχθηκε εξωδίκως ότι δεν είχε την παραμικρή ιδέα ότι η έκθεσή της επρόκειτο να χρησιμοποιηθεί για τον πλειστηριασμό των μετοχών της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ και ότι δεν αντικατόπτριζε την εμπορική αξία των μετοχών αυτών

.

22.2.5 Επίδοση της από 28.6.2023 επιταγής προς πληρωμή - Δικαστική εξέλιξη έως σήμερα:

Η Eurobank, ως εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, επικαλούμενη το άρθρο 57 παρ. 1 ν.δ. 17–7/13.08.1923, άρθρο 12 ν. 3156/2003 και άρθρο 73 παρ. 4 του ν. 4548/2018 επέδωσε την από 28.06.2023 επιταγή προς πληρωμή, που αφορούσε τα ενυπόθηκα ξενοδοχεία Elounda Beach και Elounda Bay Palace, με την οποία επέταξε την ΗΛΙΟΣ ΑΕ να καταβάλει α) το ποσό των 513.562.964,96€, ήτοι για οφειλόμενο κεφάλαιο 299.000.000€ και οφειλόμενους τόκους 214.562.864,96€ νομιμοτόκως με συμβατικούς τόκους υπερημερίας από την 09.06.2023 και με εξάμηνο ανατοκισμό τόκων μέχρι την ολοσχερή εξόφληση, η οποία επιταγή ενεγράφη στο ειδικό βιβλίο κατασχέσεων του Κτηματολογικού Γραφείου Κρήτης, τους οποίους τόκους, λίγο αργότερα, τον Δεκέμβριο του 2023, αύξησαν σε 250 εκ. ευρώ. Γίνεται μνεία ότι, από την έκδοση του Ομολογιακού Δανείου το έτος 2007 έως και το έτος 2018, η Εταιρεία είχε καταβάλει για την εξυπηρέτηση των τόκων το συνολικό ποσό των 114 εκατομμυρίων ευρώ και ήταν πλήρως ενήμερη. Εντούτοις, αίφνης, μέσα σε μόλις 4,5 έτη οι ομολογιούχοι αύξησαν τη φερόμενη οφειλή για τόκους του ομολογιακού δανείου σε 254 εκατομμύρια ευρώ. Και ενώ η Εταιρεία και οι εγγυητές του ομολογιακού δανείου έχουν ζητήσει επανειλημμένως να τους χορηγήσουν οι servicers ανάλυση υπολογισμού της οφειλής, ως υποχρεούνται κατά τα προβλεπόμενα στον ν. 5072/2023, εντούτοις αρνούνται να χορηγήσουν τη σχετική ανάλυση. Εξαιτίας της επίδοσης της ως άνω επιταγής, διακόπηκαν βίαια οι έως τότε διεξαγόμενες διαπραγματεύσεις για την επίλυση του ζητήματος.

Στις 31.07.2023 αναρτήθηκε στην ιστοσελίδα Δημοσιεύσεων Πλειστηριασμών του Ενιαίου Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (Τομέας Ασφάλισης Νομικών) απόσπασμα της με αριθμό 24514/31.7.2023 πράξης «ΠΕΡΙΛΗΨΗΣ ΚΑΤΑΣΧΕΤΗΡΙΑΣ ΕΠΙΤΑΓΗΣ – ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΝΓΚΑΣΤΙΚΟΥ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» της Συμβολαιογράφου Πύργου Ηρακλείου Κρήτης Δέσποινας Εληώτη, με την οποία ορίστηκε ημέρα πλειστηριασμού των ανωτέρω ξενοδοχείων η 6η Μαρτίου 2024, ημέρα Τετάρτη και ώρα 10 π.μ. με ηλεκτρονικά μέσα μέσω των ηλεκτρονικών μέσων πλειστηριασμού (ΗΛ.ΣΥ.ΠΛΕΙΣ.), σύμφωνα με το άρθρο 60 του Ν. 4472/2017, όπως αντικαταστάθηκε και ισχύει μετά το Ν. 4512/2018. Ως τιμή πρώτης προσφοράς, τέθηκε το ποσό των 63.550.000 € για το ξενοδοχείο Elounda Bay Palace και το ποσό των 118.080.000 € για το ξενοδοχείο Elounda Beach Hotel. Όπως αποδείχθηκε εκ των υστέρων, η ξεχωριστή αποτίμηση των δύο ξενοδοχείων ήταν νομικώς εσφαλμένη, η δε αξία του όλου

ξενοδοχειακού συγκροτήματος ήταν υπερπολλαπλάσια αυτής που όρισε η υπάλληλος του πλειστηριασμού.

Ειδικότερα, για την διόρθωση της υπ' αρ. 24514/31.07.2023 «ΠΡΑΞΗΣ ΠΕΡΙΛΗΨΗΣ ΚΑΤΑΣΧΕΤΗΡΙΑΣ ΕΠΙΤΑΓΗΣ – ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΟΥ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» της Συμβολαιογράφου Πύργου Ηρακλείου Κρήτης, κ. Δέσποινας Εληώτη κατά το άρθρο 954 παρ. 4, ασκήθηκε από την ΗΛΙΟΣ Α.Ε. ανακοπή στο Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών και επί αυτής εκδόθηκε η υπ' αριθ. 987/2024 απόφαση, με την οποία διορθώθηκε η τιμή πρώτης προσφοράς και ορίστηκε ενιαία τιμή για αμφότερα τα ξενοδοχειακά συγκροτήματα στο ποσό των 300.000.000€. Έχει ασκηθεί εναντίον της κας Δέσποινας Εληώτη αγωγή κακοδικίας και εκδόθηκε η υπ' αριθ. 118/2025 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Ηρακλείου, με την οποία απερρίφθη η αγωγή.

Κατόπιν, οι Ομολογιούχες στις 08.03.2024 έκαναν δήλωση συνέχισης πλειστηριασμού και ορίστηκε νέος πλειστηριασμός για τις 15.05.2024 με ηλεκτρονικά μέσα μέσω των ηλεκτρονικών μέσων πλειστηριασμού (ΗΛ.ΣΥ.ΠΛΕΙΣ.). Κατά της δήλωσης αυτής ασκήσαμε στο Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών ανακοπή του άρθρου 933 ΚΠολΔ, η οποία συζητήθηκε και εκδόθηκε η υπ' αριθ. 2747/2024 απόφαση, η οποία απέρριψε την ανακοπή.

Παραλλήλως, η ΗΛΙΟΣ Α.Ε. άσκησε κατά της άνω επιταγής προς πληρωμή, της ανωτέρω πράξης και της εγγραφής στο Κτηματολόγιο ανακοπή του άρθρου 933 ΚΠολΔ στο Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών, επί της οποίας εκδόθηκε η υπ' αριθ. 454/2024 απόφαση, η οποία την έκανε δεκτή εν μέρει. Κατά των όσων απέρριψε η απόφαση 454/2024 η ΗΛΙΟΣ Α.Ε. άσκησε έφεση και αίτηση αναστολής. Η αίτηση αναστολής συζητήθηκε και εκδόθηκε η υπ' αριθ. 105/2024 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών, με την οποία ανεστάλη ο ορισθείς στις 15.05.2024 πλειστηριασμός. Η έφεση κατόπιν αναβολής συζητήθηκε στις 20.03.2025 και αναμένεται η απόφαση. Επιπλέον, έφεση κατά της ίδιας απόφασης άσκησαν και οι Ομολογιούχοι και συζητήθηκε στην ίδια ως άνω δικάσιμο και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

Τέλος, μετά από νέα ανακοπή διόρθωσης που άσκησε η ΗΛΙΟΣ Α.Ε. στο Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών κατά το άρθρο 954 παρ. 4 ΚΠολΔ εκδόθηκε η υπ' αριθ. 2518/2024 απόφαση, με την οποία διορθώθηκε η τιμή πρώτης προσφοράς στο ποσό των 550.000.000€.

22.2.6 Καταγγελία Αλληλόχρεου Λογαριασμού της θυγατρικής ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και η δικαστική εξέλιξη μέχρι σήμερα:

Η Τράπεζα ALPHA BANK στις 8.11.2019 κατήγγειλε αλληλόχρεο λογαριασμό της ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και κήρυξε ληξιπρόθεσμη οφειλή ποσού €20.280.585,89. Το ποσό αυτό στην ουσία προέρχεται από συμβάσεις αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου, που είχαν συναφθεί με την άνω Τράπεζα για το ομολογιακό δάνειο των 300 εκατ. ευρώ. Η ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και οι εγγυητές άσκησαν στο Μονομελές Πρωτοδικείο Ηρακλείου Κρήτης, διαδικασία ασφαλιστικών μέτρων, Αίτηση ρύθμισης κατάστασης, επικαλούμενοι ακυρότητα της καταγγελίας, ζήτησαν να ληφθούν ασφαλιστικά μέτρα και να ανασταλούν προσωρινά η ισχύς και οι συνέπειες της άνω καταγγελίας του αλληλόχρεου λογαριασμού. Με την Αίτηση αυτή

ζητήθηκε και η χορήγηση Προσωρινής Διαταγής. Το Δικαστήριο χορήγησε την Προσωρινή Διαταγή, με την οποία απαγορεύτηκε προσωρινά η είσπραξη ή παρακράτηση χρημάτων από τους λογαριασμούς των αιτούντων, που τηρούν στην ALPHA BANK. Για την Αίτηση ορίστηκε δικάσιμος κατόπιν αναβολών η 26.2.2021. Υποβλήθηκε και Συμπληρωματική Αίτηση από 12.2.2019 στο ίδιο ως άνω Δικαστήριο, συζητήθηκε η υπόθεση και εκδόθηκε η υπ' αριθ. 348/2022 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ηρακλείου, με την οποία έγιναν δεκτές τόσο η Κύρια όσο και Συμπληρωματική Αίτηση.

Επίσης, η ALPHA BANK ζήτησε και εξεδόθη Διαταγή Πληρωμής του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών για ποσό €2.000.000 κατά της ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και κατά των εγγυητών. Κατά της άνω Διαταγής πληρωμής οι ανωτέρω άσκησαν Ανακοπή στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών. Συζητήθηκε στις 12.10.2022 και εκδόθηκε η υπ' αριθ. 3639/2023 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, κατά της οποίας ασκήθηκε έφεση, η οποία συζητείται ενώπιον του Τριμελούς Εφετείου Αθηνών στις 22.01.2026.

Με το από 17.2.2019 Κατασχετήριο η ALPHA BANK, με βάση την άνω Διαταγή Πληρωμής, επέβαλε συντηρητική κατάσχεση εις χείρας της ΕΤΑΔ ΑΕ ως τρίτης, για ποσό €2.000.000 στην απαίτηση της ΗΛΙΟΣ Α.Ε. κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ ύψους €10.000.000, που επιδικάστηκε με την Διαιτητική Απόφαση 28/2019 (για την οποία γίνεται λόγος ανωτέρω).

Με το από 17.2.2019 Κατασχετήριο η ALPHA BANK, με βάση την άνω Διαταγή Πληρωμής, επέβαλε συντηρητική κατάσχεση εις χείρας της ΕΤΑΔ ΑΕ ως τρίτης, για ποσό €2.000.000 στην απαίτηση της ΗΛΙΟΣ Α.Ε. κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ ύψους €10.000.000, που επιδικάστηκε με την Διαιτητική Απόφαση 28/2019 (για την οποία γίνεται λόγος ανωτέρω).

22.2.7 Νομικές ενέργειες της Διοίκησης της θυγατρικής ΗΛΙΟΣ Α.Ε. κατά της ALPHA BANK και Δηλώσεις Συμψηφισμού

i. Η εταιρεία ΗΛΙΟΣ Α.Ε. άσκησε την από 8.4.2019 αγωγή της κατά των ALPHA BANK, ALPHA FINANCE και ορισμένων διευθυντικών στελεχών των εταιρειών αυτών, στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών, αξιώνοντας αποζημιώσεις λόγω αδικοπρακτικής συμπεριφοράς και αδικαιολόγητου πλουτισμού, συναθροιζόμενες στο ποσό των 170 εκ. ευρώ. Η υπόθεση εκδικάστηκε, εκδόθηκε η υπ' αριθ. 2068/2021 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, που δέχτηκε την αγωγή και αναγνώρισε στην ΗΛΙΟΣ ΑΕ το ποσό των €65.550.703,16. Κατά της απόφασης ασκήθηκαν εκατέρωθεν εφέσεις στο Τριμελές Εφετείο Αθηνών, οι οποίες εκδικάστηκαν, εκδόθηκε η απόφαση 6568/2022, με την οποία απορρίφθηκε η αγωγή μας και θα ασκηθεί αναίρεση.

Με την από 20.4.2019 Δήλωση Συμψηφισμού η εταιρεία ΗΛΙΟΣ Α.Ε. συμψήφισε έναντι της ALPHA BANK την απαίτηση που διατηρούσε σε βάρος της ύψους 153.947.915,15 ευρώ, έναντι ολοσχερούς εξόφλησης της απαίτησης της ALPHA BANK από το ομολογιακό δάνειο ύψους 146.144.222,20 ευρώ. Περεταίρω με την από 11.11.2019 Δήλωση Συμψηφισμού η εταιρεία ΗΛΙΟΣ Α.Ε. συμψήφισε το απομένον ποσό ύψους 7.803.692,95 ευρώ καθώς και με το ποσό των 28.513.766,98 ευρώ εξ αδικαιολογήτου πλουτισμού της ALPHA BANK ως διαδόχου της ALPHA FINANCE με απαίτηση της ALPHA BANK ύψους 20.280.595,89 ευρώ.

ii. Η Τράπεζα ALPHA BANK στις 8.11.2019 επέδωσε στους α) στην εταιρεία ΗΛΙΟΣ ΑΕ, β) Παντελή Μαντωνανάκη, γ) Άννα Μαντωνανάκη και δ) Κων/νο Μαντωνανάκη την από 4.11.2019 εξώδικη δήλωση, με την οποία κατήγγειλε έναν αλληλόχρεο λογαριασμό, που είχε ανοιγεί στο υποκατάστημα της Ηρακλείου Κρήτης το έτος 1988, και κήρυξε ληξιπρόθεσμη την οφειλή του αλληλόχρεου λογαριασμού ύψους 20.280.585,89€. Το ποσό αυτό στην ουσία - πλην ποσού 900.000 ευρώ και 360.000 ευρώ που αποτελούν πραγματικό δανεισμό - προέρχεται από συμβάσεις αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου, που είχαν συναφθεί με την άνω Τράπεζα για το ομολογιακό δάνειο των 300 εκατ. ευρώ.

Ως προς το ζήτημα αυτό η ΗΛΙΟΣ ΑΕ και τα φυσικά πρόσωπα Παντελής, Άννα και Κωνσταντίνος Μαντωνανάκης άσκησαν την από 28.04.2021 αγωγή ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Ηρακλείου κατά της ALPHA BANK, GALAXY IV και CEPAL ΑΕ, με την οποία ζητούσαν, α) να αναγνωριστεί η ακυρότητα τεσσάρων συμβάσεων επιτοκιακού κινδύνου ως αισχροκερδών, β) ότι είναι μερικώς άκυρη η σύμβαση πίστωσης με Ανοιχτό Αλληλόχρεο Λογαριασμό με αριθμό 1967/1988, γ) να αναγνωριστεί, ότι λόγω συμψηφισμού με αντίθετες αξιώσεις των εναγόντων δεν οφείλονται τα ποσά των 900.000 ευρώ και των 360.000 ευρώ, που αποτελούσαν πραγματικό δανεισμό, δ) να καταδικαστεί η ALPHA BANK να καταβάλει στην ΗΛΙΟΣ ΑΕ το ποσό των 4.908.285,06 ευρώ εντόκως, ε) να υποχρεωθεί η ALPHA BANK να καταβάλει τα χρήματα που πήρε μέσω συμψηφισμού από λογαριασμούς των εναγόντων, ήτοι στην πρώτη ενάγουσα 199.456,36 ευρώ, στον δεύτερο ενάγοντα το ποσό των 3.847,56 ευρώ, στην τρίτη ενάγουσα 13.758,90 ευρώ και στον τέταρτο ενάγοντα το ποσό των 1.683,87 ευρώ. Συζητήθηκε η υπόθεση συνεκδικαζόμενη με την κατωτέρω περιγραφόμενη υπόθεση και εκδόθηκε η απόφαση 115/2022, με την οποία παραπέμφθηκε η εκδίκαση της υπόθεσης στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών ως κατά τόπο αρμόδιο.

Επιπρόσθετα η ΗΛΙΟΣ ΑΕ άσκησε ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Ηρακλείου κατά της ALPHA BANK την από 01.06.2021 αγωγή, με την οποία ζητούσε, α) να αναγνωριστεί η ακυρότητα τεσσάρων συμβάσεων επιτοκιακού, β) ότι δεν οφείλει το ποσό των 8.186.862,97 ευρώ, που αφορούσε την καταγγελία της τελευταίας σύμβασης επιτοκιακού κινδύνου, γ) να καταδικαστεί να καταβάλει η εναγομένη το ποσό των 1.998.780,56 ευρώ εντόκως. Συζητήθηκε η υπόθεση συνεκδικαζόμενη με την αμέσως ανωτέρω, ως προελέχθη, και εκδόθηκε η απόφαση 115/2022, με την οποία παραπέμφθηκε η εκδίκαση της υπόθεσης στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών ως κατά τόπο αρμόδιο.

Επί της αριθ. 115/2022 του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Κρήτης που συνεκδίκασε τις δύο ανωτέρω υποθέσεις ασκήθηκε έφεση από την ΗΛΙΟΣ ΑΕ, η οποία εκδικάστηκε στο Εφετείο Αν. Κρήτης εκδόθηκε η υπ' αριθ. 31/2024 απόφαση, με την οποία αναπέμφθηκαν οι υποθέσεις αυτές στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Ηρακλείου για εκδίκαση.

22.2.8 Η καταγγελία συμβάσεων πίστωσης των εταιρειών ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. με τη Eurobank

Στις 27.12.2023 η «DoValue Greece Α.Ε.Δ.Α.Δ.Π.» ενεργούσα ως Διαχειρίστρια για λογαριασμό της «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.» και της αλλοδαπής εταιρεία με την επωνυμία «CAIRO No 3 FINANCE DESIGNATED ACTIVITY COMPANY» κατήγγειλε τις συμβάσεις πίστωσης των εταιρειών του ομίλου ΗΙΟΣ Α.Ε. και ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε για ποσά κατά την ημέρα της καταγγελίας €13.333.568,59 και €5.862.006,72 αντίστοιχα.

Οι ως άνω εταιρείες του ομίλου άσκησαν τον Δεκέμβριο 2024 στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών το Δεκέμβριο 2024 χωριστές αγωγές για την ακυρότητα των καταγγελιών. Επι των αγωγών εκδόθηκαν οι αριθ. 1489/2025 για την ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και 1490/2025 ΗΛΙΟΣ Α.Ε. απόφασεις του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, με τις οποία αναβλήθηκε η συζήτηση μέχρι να περατωθεί αμετάκλητα υπόθεση, που εκκρεμεί στο Πρωτοδικείο Λασιθίου, η οποία αφορά αγωγή της εταιρείας για εξάλειψη υποθηκών.

23 Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού (θελει επικαιροποίηση λόγω αλλαγής ημερομηνίας)

Οι εξελίξεις που ακολούθησαν μετά την ημερομηνία αναφοράς των οικονομικών καταστάσεων ως προς τις εκκρεμείς νομικές υποθέσεις, αφ' ενός μεταξύ του ομίλου και της ΕΤΑΔ ΑΕ και αφ' ετέρου μεταξύ του ομίλου και των τραπεζών, οι οποίες εν πολλοίς είναι συνδεδεμένες μεταξύ τους, τουλάχιστον ως προς τα αίτια των διαφορών, αναφέρονται στις οικείες παραγράφους 2.3 και 2.4 ανωτέρω.

23.1 Στη θυγατρική ΗΛΙΟΣ ΑΕ ολοκληρώθηκε εντός του 2025 ο έλεγχος από τις φορολογικές αρχές για τη χρήση 2021. Στο ίδιο έτος (2025) εκδόθηκε εντολή φορολογικού ελέγχου και για τη χρήση 2022, ο οποίος βρίσκεται σε εξέλιξη.

23.2 Στη θυγατρική ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. εντός της χρήσης 2024 ολοκληρώθηκε ο έλεγχος από τις φορολογικές αρχές για το 2020 και για το 2021 σε ορισμένα φορολογικά αντικείμενα. Στο 2025 εκδόθηκε εντολή φορολογικού ελέγχου για τα υπολειπόμενα αντικείμενα για τις χρήσεις 2021 και 2022. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη.

Αθήνα , 30 Δεκεμβρίου 2025

Για την «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Ο Πρόεδρος ΔΣ & Διευθύνων Σύμβουλος	Η Αντιπρόεδρος & Εντεταλμένη Σύμβουλος	Η Λογίστρια
Παντελής Κ. Μαντωνανάκης	Άννα Κ. Μαντωνανάκη	Βενεκά Κ. Ευγενία
Α.Δ.Τ.: ΑΟ 435015/2019	Α.Δ.Τ. ΑΟ 187754/2020	Α.Μ. 52746/ Κατ. άδειας :Α'

Έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,
Σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018 και του καταστατικού της Εταιρείας μας, σας υποβάλλουμε για έγκριση τις ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της διαχειριστικής περιόδου που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 (περίοδος 01.01.2023 έως 31.12.2023), οι οποίες συντάχθηκαν βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας και τις γενικά παραδεκτές Λογιστικές Αρχές, όπως αυτές προδιαγράφονται από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

Η παρούσα Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής καλουμένη για λόγους συντομίας ως "Έκθεση"), αφορά στην εταιρική χρήση 2023 (01.01.2023 - 31.12.2023).

Η Έκθεση διαλαμβάνει κατά τρόπο ευσύνοπτο, πλην όμως ουσιαστικό (σε θεματικές ενότητες), όλες τις πληροφορίες που είναι απαραίτητες – και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας, σε συνάρτηση με το μέγεθος και την πολυπλοκότητα των εργασιών της, διαλαμβάνει και πρόσθετες πληροφορίες - όπου κρίνεται σκόπιμο και αναγκαίο για την καλύτερη κατανόηση του περιεχομένου της - προκειμένου να εξάγεται μια ουσιαστική και εμπεριστατωμένη ενημέρωση για τη δραστηριότητα κατά την εν λόγω χρήση της Εταιρείας και του Ομίλου. Ταυτοχρόνως, η παρούσα Έκθεση περιγράφει τους κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία και ο Όμιλος.

1. Ανάλυση της εξέλιξης & των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και της θέσης της :

1.1 Συνοπτική περιγραφή του ομίλου

Η Εταιρεία ιδρύθηκε το 1987 με τη επωνυμία «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», εφεξής η «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΉ» ή ο «όμιλος ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ».

Η έδρα της Εταιρείας είναι ο Δήμος Αθηνών (οδφός Αμερικής αρ. 19).

Η ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ είναι μία συμμετοχική εταιρεία που έχει επενδύσει σε επιχειρήσεις του ξενοδοχειακού κλάδου με κορυφαίες μονάδες τα εμβληματικά ξενοδοχεία Elounda beach, Elounda Bay Palace, Grand Resort Lagonissi, καθώς και το ξενοδοχεία ΚΑΛΗΜΕΡΑ ΚΡΗΤΗ στο Σείσι Λασιθίου, όπως και τα ξενοδοχεία στην ιστορική πόλη του Ναυπλίου ΧΕΝΙΑ PALACE, AMPHITRION και ΧΕΝΙΑ Α' ,

Ακολούθως παρατίθεται η δομή του ομίλου ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Στον οποίο Όμιλο ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ περιλαμβάνονται και οι ακόλουθες θυγατρικές εταιρείες:

Επωνυμία	% Συμμετοχής Άμεσο	% Συμμετοχής Έμμεσο	Έδρα	Θέση στον όμιλο
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ			Δήμος Αθηνών	Μητρική
ΗΛΙΟΣ ΑΕ	66,93%		Δήμος Αγ. Νικολάου	Θυγατρική
ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ	20,44%	52,07%	Δήμος Αθηνών	Θυγατρική
ΜΑΗΟ ΑΕ	-	30,76%	Δήμος Νεάπολης Λασιθίου	Θυγατρική
ΑΡΓΟΛΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ		36,82%	Δήμος Ναυπλίου	Θυγατρική
ΚΡΗΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ		63,77%	Δήμος Αγ. Νικολάου	Θυγατρική
ΚΡΗΤΙΚΕΣ ΔΙΑΚΟΠΕΣ ΑΕ		61,35%	Δήμος Αγ. Νικολάου	Θυγατρική

1.2 Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

Αξίες όπως η χρηστή διοίκηση, η πρόνοια έναντι των ενδεχόμενων κινδύνων ή προβλημάτων, η μείωση του κόστους χωρίς να διακυβεύεται το επίπεδο υψηλής ποιότητας και η συνέπεια έναντι των πελατών και λοιπών συνεργατών, είναι τα διαχρονικά ζητούμενα για την Εταιρία και την Διοίκησή της.

Οι βασικοί άξονες της στρατηγικής του ομίλου είναι:

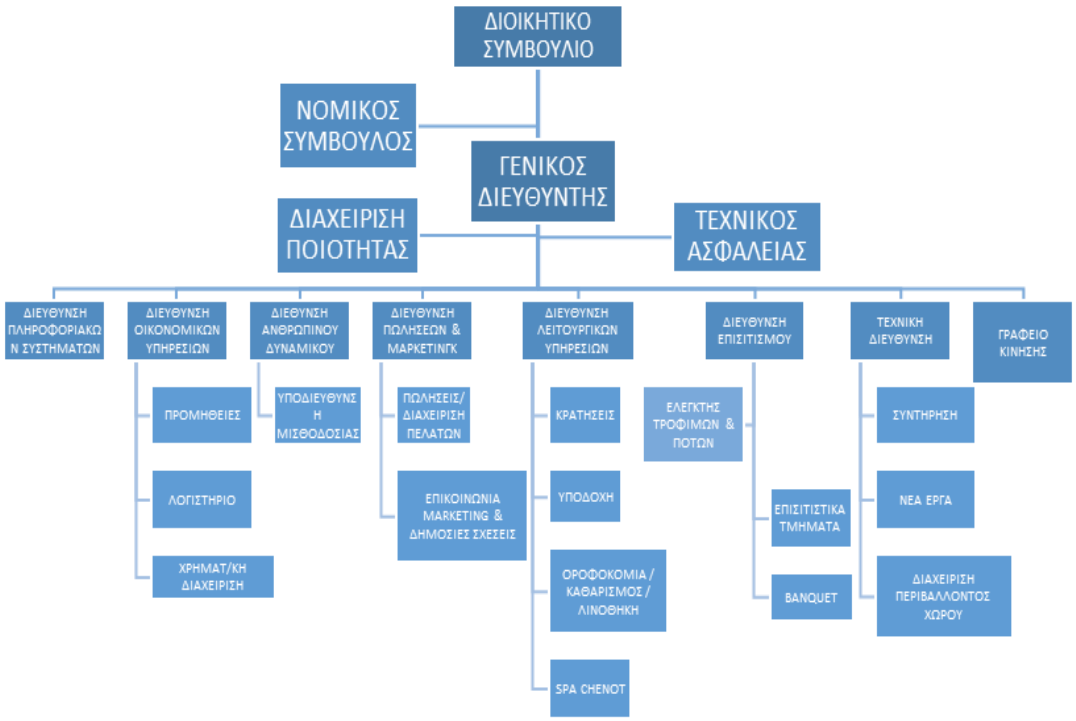
- Η ικανοποίηση των πελατών, μέσω της υψηλής ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών
- Η διασφάλιση τεχνικών προσδιορισμού, ανάλυσης των αναγκών του πελάτη και μέτρησης της ικανοποίησής του.
- Η δημιουργία αποτελεσματικών και κατάλληλων συνθηκών για την παροχή ποιοτικών υπηρεσιών.
- Η απόκτηση πιστής πελατείας.
- Η αύξηση του μεριδίου αγοράς και η μεγιστοποίηση των κερδών.
- Η αύξηση του κύκλου εργασιών, με την ταυτόχρονη μείωση του λειτουργικού κόστους, μέσα από την ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου και την ετήσια λειτουργία του συγκροτήματος.
- Η πλήρης αξιοποίηση των παραγωγικών πόρων της Εταιρείας, με στόχο την βελτιστοποίηση της απόδοσης και της ικανοποίησης των πελατών.

1.3 Αρχές διοίκησης και εσωτερικά συστήματα διαχείρισης

Η Εταιρεία και ο όμιλος διοικείται βάσει των αρχών που καθορίζει η Διοίκηση, οι οποίες σε γενικές γραμμές αποσκοπούν

- στην συμμόρφωση προς την Νομοθεσία και της Αρχές
- στην επιδίωξη άριστων σχέσεων με τους πελάτες και τους προμηθευτές της και στην ανταγωνιστικότερη παρουσία της στην αγορά με στόχο την αύξηση του μεριδίου της
- στην εξασφάλιση ικανοποιητικών συνθηκών εργασίας για το προσωπικό της και στην συνεχή ανάπτυξη μηχανισμών βελτίωσης της οργάνωσης της.

Το οργανόγραμμα του ομίλου παρατίθεται κατωτέρω:



1.4 Περιγραφή των προηγούμενων επιδόσεων, των ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων

Το Δεκέμβριο του έτους 2019 εμφανίστηκε στην Κίνα ο νέος ιός SARS - COV – 2. Στις 11.03.2020 ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας κήρυξε την πανδημία της νόσου του κορονοϊού 2019 (COVID-19). Ακολούθως, οι χώρες για τον περιορισμό της εξάπλωσης του ιού άρχισαν να λαμβάνουν μέτρα, όπως την απαγόρευση διεθνών επαγγελματικών και τουριστικών μετακινήσεων, τον περιορισμό των κοινωνικών και εργασιακών μετακινήσεων στο εσωτερικό των χωρών, το κλείσιμο επιχειρήσεων κ.α.. Στο 2023 επανήλθε η κανονικότητα, όσον αφορά τον τουρισμό, μετά την εμφάνιση της πανδημίας του COVID-19 και τα έσοδα του ομίλου στο 2023 επανήλθαν στα επίπεδα προ κορονοϊού. Ωστόσο η πανδημία ανέστειλε προσωρινά όλα τα σχέδια αναπτυξιακής φύσης και καθιέρωσε νέες συνθήκες με δυσμενείς επιπτώσεις στο κεφάλαιο κίνησης.

Αναλυτικότερα οι αποδόσεις του ομίλου στο 2023 και το 2022 παρουσιάζονται ακολούθως

Ενοποιημένες πωλήσεις ανά γεωγραφική περιοχή	2023	2022	% MTB (2023 vs 2022)
Ν. Αττικής	17.318.475,73	18.421.336,51	-6,0%
Κρήτη	30.292.415,62	33.418.554,43	-9,4%
Ν. Αργολίδας	2.717.838,58	2.754.488,55	-1,3%
Σύνολο	**50.328.729,93**	**54.594.379,49**	**-7,8%**

Ως προς το δανεισμό του ομίλου σημειώνεται, ότι με τις αναδιαρθρώσεις οφειλών των ομολογιακών δανείων των ετών 2013 και 2016, της θυγατρικής ΗΛΙΟΣ ΑΕ, είχε συμφωνηθεί με τους ομολογιούχους, ως καταγράφεται και στις σχετικές συμβάσεις, ότι η οφειλόμενη δόση κεφαλαίου που διαμορφώθηκε τελικά στις 29.12.2017 ήταν άμεσα συνδεδεμένη με την αξιοποίηση του Λαγονησίου, για την επίτευξη της οποίας βασική προϋπόθεση ήταν η λήξη της εκκρεμοδικίας με την ΕΤΑΔ Α.Ε.

Η έκδοση 8 αμετάκλητων αποφάσεων του Αρείου Πάγου και 2 αποφάσεων του ΣτΕ, οι οποίες διαπίστωσαν την διαρκή υπερημερία και αποκλειστική υπαιτιότητα της ΕΤΑΔ Α.Ε. από το 2003 έως σήμερα, ως προς την τήρηση των συμβατικών και νομίμων υποχρεώσεων της για την ολοκλήρωση της επένδυσης του Λαγονησίου.

Σε συνέχεια των ανωτέρω αμετάκλητων αποφάσεων, έλαβαν χώρα διαπραγματεύσεις για την επίλυση του συνόλου των συμβατικών ζητημάτων μεταξύ των εντεταλμένων στελεχών και συμβούλων της ΕΤΑΔ, της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, και των ομολογιούχων δανειστών υπό την εποπτεία Διυπουργικής Επιτροπής απεμπλοκής επενδυτικών σχεδίων. Στο πλαίσιο αυτών των διαπραγματεύσεων, στις 28.09.2018 η εκπρόσωπος των ομολογιούχων επέστησε την προσοχή στην ΕΤΑΔ Α.Ε., να μην προχωρήσει σε οποιαδήποτε συμφωνία αναφορικά με τις αποζημιωτικές απαιτήσεις της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., χωρίς τη σύμφωνη γνώμη των ομολογιούχων. Οι διαπραγματεύσεις αυτές εκκίνησαν τον Αύγουστο του 2017, εντατικοποιήθηκαν από το Φεβρουάριο του έτους 2018 και μετά την πάροδο σχεδόν ενός έτους από την έναρξη κατέληξαν σε σχέδιο συμφωνίας, με σχέδιο σύμβασης που απεστάλη από τους νομικούς συμβούλους της ΕΤΑΔ ΑΕ στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ την 13.7.2018, και έγινε αποδεκτό από τη διοίκηση της θυγατρικής ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. αυθημερόν. Το σχέδιο προέβλεπε την καταβολή χρηματικού ποσού ύψους 85 έως 101 εκατομμυρίων ευρώ από την ΕΤΑΔ Α.Ε..

Καθώς η ΕΤΑΔ ΑΕ στην αρχή εμφανιζόταν ότι απλώς και με διάφορες δικαιολογίες καθυστερούσε την εισαγωγή του σχεδίου σύμβασης στο Διοικητικό της Συμβούλιο για έγκριση, αλλά στη πορεία απεδείχθη ότι οι πραγματικές της προθέσεις ήταν να μην το εισάγει και να μην ολοκληρωθεί η εξώδικη επίλυση των διαφορών, η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ και οι μητρικές, εγγυήτριες και χρηματοδότριες εταιρείες ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ και ΗΛΙΟΣ Α.Ε., προς προάσπιση και των συμφερόντων των χρηματοδοτριών Τραπεζών που είναι ομολογιούχοι ομολογιακού δανείου της ΗΛΙΟΣ Α.Ε. 300εκ ευρώ (εκ του ανεξόφλητου υπολοίπου του οποίου σήμερα, ποσό 191 εκ. αφορά

ενδοομιλικό ομολογιακό δάνειο που οφείλεται από την ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. στην ΗΛΙΟΣ Α.Ε.), ήγειραν κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ συνολικά 8 αγωγές σε Διαιτησία, 2 εντός της οικονομικής χρήσης 2018 και 6 το πρώτο εξάμηνο του 2019, διεκδικώντας αποζημιώσεις άνω των 800εκ ευρώ, λόγω της συνεχόμενης αντισυμβατικής συμπεριφοράς της ΕΤΑΔ Α.Ε., όπως αυτή έχει κριθεί τελεσίδικα από τις ανωτέρω αποφάσεις ανωτάτων δικαστηρίων. Οι ομολογιούχες τράπεζες διατηρούν από το 2014 ενέχυρο επί του 80% των απαιτήσεων της θυγατρικής ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. κατά της ΕΤΑΔ Α.Ε. ως αποκλειστικό μέσο εξόφλησης του χρέους εκ του ομολογιακού δανείου της εταιρείας του ομίλου ΗΛΙΟΣ Α.Ε. Κατά τη σύναψη της σχετικής σύμβασης ενεχύρασης, είχε ήδη διαπιστωθεί δυνάμει της διαιτητικής απόφασης 32/2011, ότι η ΕΤΑΔ Α.Ε. είχε προξενήσει σε βάρος της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. ζημίες ύψους 382 εκ. ευρώ. Έτσι, το ενέχυρο σε ποσοστό 80% επί των συγκεκριμένων αποζημιωτικών απαιτήσεων εξασφάλιζε το σύνολο του ομολογιακού δανείου ύψους 300 εκ. ευρώ (382 εκ. ευρώ Χ 80% = 286 εκ. ευρώ).

Η εκδίκαση των 8 διαιτητικών προσφυγών ολοκληρώθηκε εντός του 2019 και εξεδόθησαν οι υπ. αριθμ. 20/19.9.2019, 24/28.11.2019, 28/30.12.2019, 29/30.12.2019, 1/07.01.2020, 2/07.01.2020, 3/17.01.2020 και 4/17.01.2020 διαιτητικές αποφάσεις, οι οποίες επιδικάζουν συνολικά 567εκ ευρώ σε αποζημιώσεις, νομιμοτόκως από την ημερομηνία επίδοσης της προσφυγής πλέον δικαστικών εξόδων. Το συνολικό ποσό κεφαλαίου, τόκων και δικαστικών εξόδων που επιδικάσθηκε, ανέρχεται σήμερα (30.12.2025) σε ποσό άνω των 937 εκ ευρώ, το δε 80% αυτού, το οποίο είναι ενεχυριασμένο υπέρ των τραπεζών, ήτοι 750 εκ ευρώ.

Παραλλήλως, η επίσημη Πολιτεία έχει αναγνωρίσει την αποκλειστική ευθύνη της ΕΤΑΔ Α.Ε. για τη μη ολοκλήρωση της Επένδυσης του Λαγονησίου δυνάμει της ΚΥΑ 112013/2021 (ΦΕΚ 4920/24.2021), στην οποία, μεταξύ άλλων, αναφέρεται ότι:

> *« Β) Η ολοκλήρωση της ως άνω επένδυσης της εταιρείας «ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.» εμποδίστηκε, έως και σήμερα, για λόγους οι οποίοι ανάγονται αποκλειστικά στην διαρκή υπερημερία της Εκμισθώτριας της έκτασης του Λαγονησίου εταιρείας ΕΤΑΔ Α.Ε., γεγονός το οποίο έχει διαπιστωθεί ρητώς δυνάμει των υπ' αρ. 20/19.9.2019, 24/28.11.2019, 28/30.12.2019, 1/7.1.2020, 2/7.1.2020, 3/17.1.2020 και 4/17.01.2020 εκδοθεισών αποφάσεων του Διαιτητικού Δικαστηρίου ».*

1.5 Πρόσθετες πληροφορίες για τα περιουσιακά στοιχεία

Στον όμιλο περιλαμβάνονται οι κατωτέρω ιδιόκτητες ξενοδοχειακές μονάδες:

I. Δύο (2) υπερπολυτελείς όμορες ξενοδοχειακές μονάδες πέντε (5) αστέρων, σε συνολική παραθαλάσσια έκταση 220 στρεμμάτων, το ELOUNDA BEACH HOTEL, το οποίο λειτούργησε για πρώτη φορά το 1971, δυναμικότητας 249 δωματίων και από το 1992 μέλος των "The Leading Hotels of the World" και το ELOUNDA BAY PALACE, το οποίο λειτούργησε για πρώτη

φορά το 1978 και εξαγοράσθηκε από την ΑΣΤΗΡ ΑΞΕ το 1993, δυναμικότητας 266 δωματίων και από το 2001 μέλος των “The Leading Hotels of the World”.

II. Το ξενοδοχειακό συγκρότημα «ΚΑΛΗΜΕΡΑ ΚΡΗΤΗ» πέντε (5) αστέρων, σε συνολική παραθαλάσσια έκταση 240 στρεμάτων το οποίο λειτούργησε για πρώτη φορά το 1993, δυναμικότητας 392

III. Περαιτέρω, ο όμιλος κατέχει τα ακόλουθα επενδυτικά ακίνητα:

1. Μία (1) γηπεδική έκταση 11.009,57 τ.μ. στη θέση Κατσούλη Λάκος του Δ.Δ. Ελούντας Αγίου Νικολάου Ν. Λασιθίου Κρήτης,

2. Έξι (6) γηπεδικές εκτάσεις συνολικής επιφάνειας 7.550,54 τ.μ. στις θέσεις Μελά Πεζούλες, Κατσικαντάρα, Τραχίλι - Κατεβατή του Δ.Δ. Ελούντας Αγίου Νικολάου Ν. Λασιθίου Κρήτης,

3. Διαμέρισμα 155 τ.μ. στη συμβολή των οδών Α. Σούτσου και Δημοκρίτου 6 του Δ. Αθηναίων,

4. Πενταόροφη (5) οικοδομή με Β΄ και Α΄ υπόγειο (2 κτίρια) που χρησιμοποιείται ως καταστήματα και γραφειακοί χώροι (Δικαιοσύνης αρ. 49 – 51 Δ. Ηρακλείου Κρήτης).

5. Επενδυτικά ακίνητα ΚΡΗΤΙΚΕΣ ΔΙΑΚΟΠΕΣ Α.Ε.: Αγροτεμάχια συνολικής έκτασης 104.000τ.μ. άρτια και οικοδομήσιμα στην περιοχή Δημοτικού διαμερίσματος Ελούντας Μιραμπέλου Λασιθίου Κρήτης του Δήμου Αγίου Νικολάου Λασιθίου Κρήτης στη θέση Μέσα Μπόντα προς μελλοντική τουριστική ανάπτυξη

6 Επενδυτικά ακίνητα ΚΡΗΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. : Ενα αγροτεμάχιο άρτιο και οικοδομήσιμο μετά των επ’ αυτού κτισμάτων, το οποίο βρίσκεται στη κτηματική περιφέρεια πρώην Κοινότητας Ελούντα Μιραμπέλου Λασιθίου Κρήτης και σημερινού Δημοτικού διαμερίσματος Ελούντας Μιραμπέλου Λασιθίου Κρήτης του Δήμου Αγίου Νικολάου Λασιθίου Κρήτης στη θέση Μέσα Μπόντα 17.000τ.μ περίπου.

IV. Τέλος στον όμιλο ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ανήκουν με μακροχρόνια παραχώρηση προς τουριστική αξιοποίηση, κατόπιν διεθνούς διαγωνισμού, τα ξενοδοχεία Grand Resort Lagonissi και τα ΞΕΝΙΑ Ναυπλίου:

- Grand Resort Lagonissi: υπερπολυτελές ξενοδοχειακό συγκρότημα κατηγορίας 5 αστέρων, σε παραθαλάσσιο οικόπεδο 326 στρεμμάτων. Το ξενοδοχείο είναι δυναμικότητας 281 δωματίων διαφόρων τύπων.
- Nafplia Palace: δυναμικότητας 51 δωματίων κεντρικού κτιρίου κατηγορίας LUX και 33 bungalows κατηγορίας LUX. Άρχισαν να λειτουργούν τμηματικά τον 6/2005 μετά την ριζική ανακαίνιση τους
- Amfitryon: δυναμικότητας 45 δωματίων κατηγορίας 5 αστέρων
- Ξενία Α΄ Akronafplia: δυναμικότητας 35 δωματίων, δεν λειτουργεί ακόμα

1.6 Προτεινόμενη διανομή

Η διανομή μερίσματος καταχωρείται στις οικονομικές καταστάσεις κατά το χρόνο έγκρισης τους από τη Γενική Συνέλευση. Στην παρούσα χρήση δεν υπήρχαν διανεμητέα ποσά.

2. Κυριότεροι κίνδυνοι:

2.1 Αναφορά στην εφοδιαστική αλυσίδα με μνεία στους κύριους προμηθευτές και στους κανόνες συνεργασίας μεταξύ τους

Η Εταιρεία καλύπτει τις ανάγκες της χρησιμοποιώντας έναν επαρκώς διαφοροποιημένο αριθμό προμηθευτών, ώστε να περιορίσει την εμπορική της εξάρτηση.
Οι κυριότεροι προμηθευτές δραστηριοποιούνται στην εγχώρια αγορά και πιο συγκεκριμένα στον κλάδο τροφίμων - ποτών, ενέργειας, ξενοδοχειακού εξοπλισμού και οικοδομικών εργασιών.
Οι κανόνες συνεργασίας της καθορίζονται με σχετικές συμβάσεις. Η προμήθεια υλικών εξετάζεται, κατά περίπτωση, σε σχέση με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των εκάστοτε αναγκών.

2.2 Μελλοντικές προοπτικές – Επιδράσεις από το υφιστάμενο κανονιστικό πλαίσιο.

Η όμιλος με την πολύχρονη εμπειρία του και την αφοσίωση του εξειδικευμένου προσωπικού στην παροχή υψηλού επιπέδου ξενοδοχειακών υπηρεσιών σε υψηλού εισοδήματος πελάτες, αναμένει να ενισχύσει περαιτέρω το ανταγωνιστικό της πλεονέκτημα, μέσω διαρκών επενδυτικών έργων ανακατασκευής και ανανέωσης των δωματίων των ξενοδοχειακών μονάδων.
Ιδιαίτερα ζητήματα στις μακροχρόνιες μισθώσεις του ομίλου από την ΕΤΑΔ ΑΕ

I. *Μακροχρόνια χρήση και εκμετάλλευση των ξενοδοχειακών μονάδων α. ΞΕΝΙΑ PALACE ΑΚΡΟΝΑΥΠΛΙΑΣ β. ΞΕΝΙΑ ΝΑΥΠΛΙΟΥ και γ. ΞΕΝΙΑ AMPHITRION ΝΑΥΠΛΙΟΥ της θυγατρικής ΑΡΓΟΛΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.*

Λόγω αντισυμβατικής στάσης εκ μέρους της ΕΤΑΔ ΑΕ, υπήρξαν σημαντικά προβλήματα από την αρχή στη σύμβαση για την ενιαία εκμίσθωση ως συνόλου, με μακροχρόνια χρήση και εκμετάλλευση των ανωτέρω ξενοδοχειακών μονάδων. Παρά την τροποποίηση της σύμβασης το 2009 για την επίλυση των προβλημάτων και την ρύθμιση των συμβατικών υποχρεώσεων της εκμισθώτριας για την ολοκλήρωση του επενδυτικού έργου επί του συνόλου των εγκαταστάσεων που παραχωρήθηκαν προς τουριστική αξιοποίηση και εκμετάλλευση, η εκ μέρους της εκμισθώτριας, ΕΤΑΔ Α.Ε. συνεχιζόμενη αντισυμβατική συμπεριφορά, με αποτέλεσμα ακόμη να μην έχει παραδοθεί η ακώλυτη χρήση του συνόλου της μισθωθείσας έκτασης και να μην είναι δυνατή η έκδοση των αναγκαίων οικοδομικών αδειών, συνεχίζει να προκαλεί σημαντικότατες ζημίες στη θυγατρική εταιρεία και το όμιλο .
Ο όμιλος έχει υπερκαλύψει σημαντικά τη συνεισφορά του σε κεφάλαια (καταβολές μετοχικού κεφαλαίου και ομολογιακά δάνεια) προς τη θυγατρική ΑΡΓΟΛΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. σε σχέση με τις υποχρεώσεις που είχαν αναλάβει με την αρχική σύμβαση παραχώρησης της χρήσης.

Ομόφωνη και αμετάκλητη δικαστική απόφαση το 2013 διαπίστωσε την διαρκή υπερημερία της ΕΤΑΔ Α.Ε. στην εκπλήρωση των συμβατικών της υποχρεώσεων, υποχρέωσε την ΕΤΑΔ Α.Ε. σε σειρά άμεσων ενεργειών για την παράδοση της ακώλυτης χρήσης του συνόλου της μισθωθείσας έκτασης και την απεμπλοκή της επένδυσης και επέβαλε προσαρμογή παροχής – αντιπαροχής για τα έτη 2012 έως και 2015. Νεότερη Δικαστική Απόφαση το 2014 αναγνώρισε ως έγκυρα το ιδιωτικό συμφωνητικό και τη τροποποιητική σύμβαση του έτους 2009 μεταξύ της εταιρείας και της ΕΤΑΔ Α.Ε.

II. *Μακροχρόνια χρήση και εκμετάλλευση της έκτασης 338.041 στρεμμάτων στο Λαγονήσι Αττικής.*

Αναφορικά με την επένδυση της θυγατρικής ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. αναφέρουμε τα ακόλουθα:

Τον Φεβρουάριο του 2018 εξεδόθησαν 8 αποφάσεις του Αρείου Πάγου με τις οποίες απορρίφθηκαν οι αβάσιμες αναιρέσεις της ΕΤΑΔ ΑΕ και του Ελληνικού Δημοσίου, δικαιώνοντας πλήρως την Εταιρεία, τις εγγυήτριες εταιρείες, τους μετόχους φυσικά πρόσωπα-εγγυητές και τις Διοικήσεις των εταιρειών, ολοκληρώνοντας μία μακρόχρονη δικαστική διαμάχη, η οποία προκλήθηκε αποκλειστικά με ευθύνη της εκμισθώτριας ΕΤΑΔ Α.Ε., και επιλύοντας αμετάκλητα το σύνολο των νομικών και ουσιαστικών θεμάτων τα οποία παραπέμφθηκαν σε δικαστική επίλυση από το έτος 2003 έως σήμερα.

Επιπρόσθετα, 3 Αποφάσεις του Ε' τμήματος του ΣτΕ (με αριθμούς 839/2018, 841/2018 και 2435/2019) έκριναν τελεσίδικα, υπέρ της μισθώτριας ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. για την ισχύ του πολεοδομικού καθεστώτος του ν.2160/93 επί της συνολικής έκτασης στη οποία εκτελείται η επένδυση. Οι αποφάσεις του ΣτΕ και οι Διαιτητικές αποφάσεις, έκριναν την ισχύ του ν. 2160/1993 στην μίσθια έκταση και όχι του Π.Δ. της Λαυρεωτικής που θα ματαίωνε την Επένδυση, σε βάρος και των συμφερόντων του Ελληνικού Δημοσίου.

Κατά τα αναφερόμενα ανωτέρω στο κεφάλαιο 1.4. ολοκληρώθηκε η εκδίκαση των 8 διαιτητικών προσφυγών της εταιρείας κατά της ΕΤΑΔ Α.Ε. και εξεδόθησαν οι υπ' αριθμ. 20/19.9.2019, 24/28.11.2019, 28/30.12.2019, 29/30.12.2019, 1/07.01.2020, 2/07.01.2020, 3/17.01.2020 και 4/17.01.2020 διαιτητικές, οι οποίες επιδικάζουν συνολικά 567εκ ευρώ σε αποζημιώσεις, νομιμοτόκως από την ημερομηνία επίδοσης της προσφυγής πλέον δικαστικών εξόδων. Το συνολικό ποσό κεφαλαίου, τόκων και δικαστικών εξόδων που επιδικάσθηκε ανέρχεται σήμερα (30/12/2025) στο ποσό άνω των 937 εκ ευρώ.

2.3 Η εμπλοκή της επένδυσης που υλοποιεί η θυγατρική ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. από ενέργειες της ΕΤΑΔ ΑΕ και η εξέλιξη μέχρι σήμερα

2.3.1 Αποφάσεις Αρείου Πάγου και ΣτΕ - Οριστική και αμετάκλητη επίλυση ζητημάτων που έθετε η ΕΤΑΔ ΑΕ και εμποδίζε το επνδυτικό έργο της εταιρείας.

Το Φεβρουάριο του 2018 εξεδόθησαν 8 αποφάσεις του Αρείου Πάγου υπ αριθμ. 354,355,356,357,358,359,360,361/16.2.2018 με τις οποίες απορρίφθηκαν οι αβάσιμες αναιρέσεις της ΕΤΑΔ ΑΕ και του Ελληνικού Δημοσίου, δικαιώνοντας πλήρως την Εταιρεία, τις εγγυήτριες εταιρείες, τους μετόχους φυσικά πρόσωπα-εγγυητές και τις Διοικήσεις των εταιρειών. Με τις αποφάσεις αυτές, ολοκληρώθηκε μία μακρόχρονη δικαστική διαμάχη, η οποία προκλήθηκε αποκλειστικά με ευθύνη της εκμισθώτριας ΕΤΑΔ Α.Ε., και επιλύοντας αμετάκλητα το σύνολο των νομικών και ουσιαστικών θεμάτων τα οποία παραπέμφθηκαν σε δικαστική επίλυση από το έτος 2003 έως σήμερα.

Επιπρόσθετα 3 Αποφάσεις του Ε' τμήματος του ΣτΕ (δύο το Μάιο 2018 και μία τον Δεκέμβριο του 2019) έκριναν υπέρ της μισθώτριας ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. για την ισχύ του πολεοδομικού καθεστώτος του ν.2160/93 επί της συνολικής έκτασης στη οποία εκτελείται η επένδυση. Οι αποφάσεις του ΣτΕ και οι Διαιτητικές αποφάσεις, έκριναν την ισχύ του ν. 2160/1993 στην μίσθια έκταση και όχι του Π.Δ. της Λαυρεωτικής όπως επεδίωκε η ΕΤΑΔ , γεγονός που θα έθετε σε κίνδυνο την ολοκλήρωση της Επένδυσης, σε βάρος και των συμφερόντων του Ελληνικού Δημοσίου. Έτσι το σύνολο της έκτασης διέπεται από τους όρους του αρθρ.31 του ν.4146/2013 σε συνδυασμό με το ν.2160/93 που ορίζουν το συντελεστή δόμησης επί της έκτασης.

2.3.2 Οι εκδοθείσες Διαιτητικές αποφάσεις επί αγωγών της εταιρείας και η εξέλιξή τους μέχρι σήμερα.

Στο 2020 ολοκληρώθηκε η εκδίκαση των 8 διαιτητικών προσφυγών της εταιρείας κατά της ΕΤΑΔ Α.Ε. και εξεδόθησαν οι υπ' αριθμ. 20/19.9.2019, 24/28.11.2019, 28/30.12.2019, 29/30.12.2019, 1/07.01.2020, 2/07.01.2020, 3/17.01.2020 και 4/17.01.2020 διαιτητικές, οι οποίες επιδικάζουν συνολικά 567 εκ. ευρώ σε αποζημιώσεις, νομιμοτόκως κατά τα διαλαμβανόμενα στις αποφάσεις αυτές πλέον δικαστικών εξόδων. Το συνολικό ποσό κεφαλαίου, τόκων και δικαστικών εξόδων που επιδικάσθηκε, με τέλος Δεκεμβρίου 2025, ανέρχεται σε ποσό άνω των 900 εκ. ευρώ.

Ακολούθως παρατίθενται οι διαιτητικές αποφάσεις, που εκδόθηκαν στο 2019 και 2020 και η εξέλιξή τους μέχρι σήμερα.

30/12/2025		ΕΠΙΔΙΚΑΣΘΕΙΣΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΚΑΤΑ ΕΤΑΔ Α.Ε. ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. - ΗΛΙΟΣ Α.Ε. - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.		
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ		ΣΥΝΟΛΟ	ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΤΟΚΟΙ
ΔΙΑΙΤΗΤΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ 20/19.9.2019	Διαφυγόντα Κέρδη Παρακείμενης 2010-20 & Στατικές Αναγκαίες Δαπάνες	**117.048.184,11**	56.958.275,17	59.510.608,94
ΔΙΑΙΤΗΤΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ 24/28.11.2019	Διαφυγόντα Κέρδη 2005-2012	**110.113.058,47**	63.935.023,68	46.338.034,79
ΔΙΑΙΤΗΤΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ 28/30.12.2019	Χρηματική Ικανοποίηση λόγω αδικοπρακτικής συμπεριφοράς της ΕΤΑΔ ΑΕ σε συνέργεια με τις Χρηματοδότριες Τράπεζες	**24.427.480,14**	14.500.000,00	9.927.480,14
ΔΙΑΙΤΗΤΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ 1/7.1.2020	Διαφυγόντα Κέρδη 2015-2025	**485.525.426,98**	287.616.254,00	198.069.173,07
ΔΙΑΙΤΗΤΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ 2/7.1.2020	Οφειλόμενες Χρηματικές Ποινές 4/2006 Διαιτητικής Απόφασης	**41.562.000,00**	41.762.000,00	0,00
ΔΙΑΙΤΗΤΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ 3/17.1.2020	Αποζημίωση λόγω μη υπαγωγής στα επιχορηγούμενα προγράμματα ν.3299/2004	**113.377.717,11**	66.987.803,15	46.539.913,88
ΔΙΑΙΤΗΤΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ 4/17.1.2020	Αποζημίωση λόγω απώλειας Επιχορηγήσεων ν.2601/1998	**44.793.029,78**	26.552.304,00	18.460.725,78
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ		**936.846.896,59**	558.311.660,00	378.845.936,61

I. Επί της από 9.8.2018 Προσφυγής/Αγωγής σε Διαιτησία με ενάγουσες την ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ και την ΗΛΙΟΣ ΑΕ

α) εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 20/19.9.2019 Διαιτητική Απόφαση (εφεξής Δ.Α.) με την οποία έγινε εν μέρει δεκτή η άνω Προσφυγή και καταδικάστηκε η ΕΤΑΔ ΑΕ να καταβάλει στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ αα) το ποσό €34.678.834 νομιμοτόκως από την επίδοση της Προσφυγής για διαφυγόντα κέρδη των ετών 2010 – 2020 από τη μη παράδοση της ακώλυτης χρήσης της Παρακείμενης Έκτασης, ββ) το ποσό των €21.209.364 μετά 2,5% για τέλη χαρτοσήμου και με συμβατικό τόκο 5,9% ετησίως από 1.1.2003 μέχρι την επίδοση της αγωγής και έκτοτε νομιμοτόκως για αναγκαίες δαπάνες, στις οποίες είχε υποβληθεί η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ προς αποκατάσταση κεκρυμμένων πραγματικών ελαττωμάτων του μίσθιου (ήτοι δομικά και στατικά των bungalows), γγ) το ποσό του €1.045.007 μετά 2,5% για τέλη χαρτοσήμου νομιμοτόκως από την επίδοση της αγωγής για δομικά και στατικά προβλήματα του κεντρικού κτιρίου, δδ) το ποσό των €820.000 για δικαστική δαπάνη, εε) το ποσό των €69.300 για έξοδα διαιτησίας. Επίσης καταδικάστηκε η ΗΛΙΟΣ ΑΕ να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ

το ποσό των €290.000 και η ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ καταδικάστηκε να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ το ποσό των €20.000.

β) Κατά της άνω Δ.Α. 20/2019 η ΕΤΑΔ ΑΕ άσκησε την από 26.09.2019 Αγωγή της για ακύρωση άλλως ανυπαρξίας στο Τριμελές Εφετείο Αθηνών και την από 17.10.2019 Συμπληρωματική, οι οποίες συζητήθηκαν και εκδόθηκε η υπ' αρίθμ. 3747/2021 Απόφαση, με την οποία απερρίφθησαν οι εν λόγω Αγωγές. Η ΕΤΑΔ άσκησε αναίρεση ενώπιον του Αρείου Πάγου, επί της οποίας εκδόθηκε η υπ' αριθ. 533/2024 απόφαση του Αρείου Πάγου, με την οποία απερρίφθη η αναίρεση.

γ) Η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. επανειλημμένα πρότεινε στις τράπεζες να τους εκχωρήσει το 80% των απαιτήσεων της κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ, ώστε να καταστούν ειδικοί διάδοχοι και απόλυτοι δικαιούχοι και έτσι να συμμετάσχουν νομίμως στις επόμενες διαιτητικές δίκες και να επιδικαστούν απευθείας σε αυτές οι ενεχυριασμένες απαιτήσεις. Η πρόταση αυτή της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ παραμένει σε ισχύ μέχρι σήμερα.

II. Επί της από 29.11.2019 Προσφυγής/Αγωγής των ιδίων ως άνω εταιρειών ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ

α) εκδόθηκε η ΔΑ 24/28.11.2019 με την οποία έγινε εν μέρει δεκτή η Προσφυγή/Αγωγή και καταδικάστηκε η ΕΤΑΔ ΑΕ να καταβάλει στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ αα) το ποσό των €64.955.567 νομιμοτόκως από την επίδοση της αγωγής ως διαφυγόντα κέρδη, ββ) το ποσό των €900.000 για δικαστική δαπάνη, γγ) το ποσό των €69.300 για έξοδα διαιτησίας, τα οποία επιμερίστηκαν μεταξύ των διαδίκων, αφού συνολικά ανήρχοντο σε €138.600. Καταδικάστηκε η ΗΛΙΟΣ ΑΕ να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ για δικαστική δαπάνη €100.000 και η ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ €60.000.

β) Κατά της άνω ΔΑ 24/2019 η ΕΤΑΔ ΑΕ άσκησε Αγωγή στο Τριμελές Εφετείο Αθηνών περί ακύρωσης άλλως ανυπαρξίας, η οποία συζητήθηκε στις 2.6.2022, εκδόθηκε η αριθ. 1892/2023, η οποία απέρριψε την αγωγή και η ΕΤΑΔ άσκησε αναίρεση, η οποία δεν έχει προσδιοριστεί να συζητηθεί.

III. Επί της από 12.7.2019 Προσφυγής/Αγωγής των ιδίων ως άνω εταιρειών ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ.

Εκδόθηκε η ΔΑ 28/30.12.2019 με την οποία καταδικάστηκε η ΕΤΑΔ ΑΕ να καταβάλει για χρηματική ικανοποίηση για ηθική βλάβη λόγω αδικοπραξίας διαπραχθείσας κατά τις παραδοχές της απόφασης κατά τη διάρκεια των προαναφερθεισών διαπραγματεύσεων του έτους 2018 αα) στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. το ποσό των €4.000.000, ββ) στη μητρική ΗΛΙΟΣ Α.Ε. το ποσό των €10.000.000 και γγ) στη μητρική (ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.) το ποσό του €1.000.000 νομιμοτόκως από την επίδοση της αγωγής, δ) το ποσό των €250.000 για δικαστική δαπάνη, ε) το ποσό των €69.300 για έξοδα της διαιτησίας επιμεριζόμενα μεταξύ των διαδίκων. Κατά της άνω ΔΑ 28/2019 η ΕΤΑΔ Α.Ε άσκησε αγωγή ακύρωσης άλλως ανυπαρξίας, η οποία μετά από αναβολές συζητείται στις 05.02.2026.

Ειδικότερα, η ΔΑ 28/2019 διέλαβε στο σκεπτικό της τις ακόλουθες παραδοχές:

« (...) η εναγομένη, υπό το πρόσχημα της συμβιβαστικής επίλυσης των μεταξύ των διαδίκων διαφορών, ένεκα των οποίων το επενδυτικό έργο είχε σε μεγάλο βαθμό τελματώσει, παρέσυρε δια του Διευθύνοντος Συμβούλου της Γεωργίου Τερζάκη τις ενάγουσες, από τον Αύγουστο 2017, σε πολύμηνες διαπραγματεύσεις, προσλαμβάνοντας δικηγορική εταιρεία (KLC), η οποία μετείχε σ' εκείνες με τη συνδρομή της εταιρείας Deloitte, προ κειμένου να αποτιμηθούν οι ζημίες που οι ενάγουσες είχαν υποστεί και να ολοκληρωθεί τάχα η επένδυση, ενώ, ***(...), πραγματικός σκοπός της ήταν, (...):*** *α) να μην επιτευχθεί συμβιβασμός, β) να χαθεί πολύτιμος χρόνος για τις ενάγουσες που θα μπορούσαν από το θέρος 2017 να είχαν προσφύγει στη Διαιτησία προς αναζήτηση αποζημιώσεων για τις ζημίες που είχαν υποστεί από την υπερημερία της ΕΤΑΔ Α.Ε. ως προς την τήρηση των συμβατικών και νομίμων υποχρεώσεών της, ώστε έγκαιρα, εντός του έτους 2018, να τους επιδικασθούν από το Διαιτητικό Δικαστήριο αποζημιώσεις και έτσι να ικανοποιηθούν εγκαίρως οι Δανείστριες Τράπεζες, εφόσον υπέρ αυτών είχε συσταθεί ενέχυρο σε ποσοστό 80% για το ποσό των 70.000.000 ευρώ με φερόμενη λήξη στις 29-12-2017 και γ)* ***να δημιουργηθούν οι προϋποθέσεις, λόγω της μη ανταπόκρισης στην εμπρόθεσμη εξυπηρέτηση του Δανείου, ώστε οι Τράπεζες να βρουν την δικαιολογία να καταγγείλουν τα δάνεια και να βρεθούν έτσι οι ενάγουσες εκτός της επένδυσης****. **Η σκόπιμη αυτή καθυστέρηση είχε ως αποτέλεσμα να παρέλθει, κατά τα προαναφερόμενα, πολύτιμος χρόνος για τις ενάγουσες, οι οποίες αν εγνώριζαν την πραγματική διάθεση της εναγομένης, δεν θα είχαν εμπλακεί σε διαπραγματεύσεις, αλλά θα είχαν από το θέρος του 2017 προσφύγει στη Διαιτησία προκειμένου να αναζητήσουν αποζημίωση για την εξ αιτίας των πράξεων και παραλείψεων της εναγομένης τελμάτωση του επενδυτικού έργου και της, εξ αυτού του λόγου, αδυναμίας τους να ανταποκριθούν σας δανειακές τους υποχρεώσεις απέναντι στις Δανείστριες Τράπεζες, οι οποίες και κατήγγειλαν τα συναφθέντα Δάνεια στις 28-3-2019, με επίδοση σχετικών εγγράφων****. Στη συνέχεια, οι Τράπεζες προέβησαν στις 19-4-2019, σε επίδοση προς την τρίτη ενάγουσα της από 18-4-2019 επιταγής προς πληρωμή κατά το ν.δ. 17-7/13-8-1923, με την οποία ζητούν για το Δάνειο Ι (πρώτο κοινό ομολογιακό δάνειο) ποσό ύψους 365.360.555,51 ευρώ νομιμοτόκως με τους συμβατικούς τόκους υπερημερίας από την επομένη της καταγγελίας, επισπεύδοντας παράλληλα αναγκαστική εκτέλεση επί ενυποθήκων ακινήτων της, κατά τα άρθρα 57 και 59 του ανωτέρω ν.δ. Από την,* ***εξ αιτίας της, εμπεριέχουσας δόλο, αδικοπρακτικής αυτής συμπεριφοράς της εναγόμενης*** *».*

IV. Επί της 12.7.2019 Προσφυγής/Αγωγής των ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ.

Εκδόθηκε η ΔΑ 1/07.01.2020 (βλ. παρ.2.1.1 περ. IV της έκθεσης Δ.Σ.) με την οποία υποχρεώνεται η ΕΤΑΔ ΑΕ να καταβάλει στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, αα) το ποσό των 292.716.254€ νομιμοτόκως από την επίδοση της αγωγής ως διαφυγόντα κέρδη νομιμοτόκως από την επίδοση της αγωγής, ββ) το ποσό του 1.400.000€ για δικαστική δαπάνη, γγ) το ποσό των 69.300€ για έξοδα διαιτησίας. Επίσης υποχρεώθηκαν αα) η ΗΛΙΟΣ ΑΕ να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ το ποσό των 100.000€ για

δικαστική δαπάνη, ββ) η ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ το ποσό των 60.000€ για δικαστική δαπάνη. Κατά την άνω ΔΑ 1/2020 η ΕΤΑΔ Α.Ε άσκησε αγωγή ακύρωσης ή ανυπαρξίας, στο Τριμελές Εφετείο Αθηνών, η οποία συζητήθηκε και εκδόθηκε η τελεσίδικη υπ' αριθμ. 1893/2023 απόφαση, με την οποία απερρίφθη η ασκηθείσα αγωγή ακύρωσης.

V. Επί της 5.7.2019 Προσφυγής/Αγωγής των ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ

Εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 2/7.1.2020 Δ.Α. (βλ. παρ.2.1.1 περ. VI της έκθεσης Δ.Σ.) με την οποία αα) αναγνωρίστηκε η υποχρέωση της ΕΤΑΔ ΑΕ να καταβάλει στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ το ποσό των 43.960.000€ εντόκως από την επίδοση της αγωγής ως χρηματική ποινή με βάση τη ΔΑ 4/2006, ββ) καταδικάζει την ΕΤΑΔ ΑΕ να καταβάλει στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ το ποσό των 600.000€ για δικαστική δαπάνη και το ποσό των 69.300€ για έξοδα διαιτησίας. Επίσης καταδικάζει αα) την ΗΛΙΟΣ ΑΕ να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ το ποσό των 100.000€ για δικαστική δαπάνη, ββ) την ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ το ποσό των 100.000€ για δικαστική δαπάνη. Κατά την άνω ΔΑ 2/2020 η ΕΤΑΔ Α.Ε άσκησε αγωγή ακύρωσης ή ανυπαρξίας, στο Τριμελές Εφετείο Αθηνών, η οποία μετά από αναβολές συζητείται στις 05.02.2026.

VI. Επί της 10.7.2019 Προσφυγής/Αγωγής των άνω εταιρειών ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ

Εκδόθηκε η ΔΑ 3 / 17.1.2020 με την οποία υποχρεώθηκε η ΕΤΑΔ ΑΕ να καταβάλει στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. αα) το ποσό των €66.987.803,15 για απολεσθείσες από υπαιτιότητα της ΕΤΑΔ ΑΕ επιχορηγήσεις νομιμοτόκως από την επίδοση της Προσφυγής/Αγωγής, ββ) το ποσό των €850.000 ως δικαστική δαπάνη, γγ) το ποσό των €69.300 για έξοδα διαιτησίας. Επίσης, καταδίκασε αα) η ΗΛΙΟΣ Α.Ε. να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ το ποσό των €100.000 για δικαστική δαπάνη, ββ) τη μητρική (ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.) να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ το ποσό των €50.000 για δικαστική δαπάνη. Κατά την άνω ΔΑ 4/2020 η ΕΤΑΔ Α.Ε άσκησε αγωγή ακύρωσης ή ανυπαρξίας, στο Τριμελές Εφετείο Αθηνών, η οποία μετά από αναβολές συζητείται στις 05.02.2026.

VII. Επί της 10.7.2019 Προσφυγή/Αγωγή των ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ

Εκδόθηκε η ΔΑ 4 / 17.1.2020 με την οποία καταδικάζει την ΕΤΑΔ ΑΕ να καταβάλει στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. αα) το ποσό των €26.552.304 για απολεσθείσες από υπαιτιότητα της ΕΤΑΔ ΑΕ επιδοτήσεις, εντόκως του ποσού αυτού από την επίδοση της Προσφυγής/Αγωγής, ββ) το ποσό των €700.000 για δικαστική δαπάνη, γγ) το ποσό των €69.300 για έξοδα διαιτησίας κατ' επιμερισμό. Επίσης καταδίκασε αα) η μητρική εταιρεία ΗΛΙΟΣ Α.Ε. να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ το ποσό των €150.000 για δικαστική δαπάνη, ββ) τη μητρική (ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.) να καταβάλει στην ΕΤΑΔ ΑΕ για δικαστική δαπάνη €70.000. Κατά την άνω ΔΑ 4/2020 η ΕΤΑΔ Α.Ε άσκησε αγωγή

ακύρωσης ή ανυπαρξίας, στο Τριμελές Εφετείο Αθηνών, η οποία μετά από αναβολές συζητείται στις 05.02.2026.

VIII. Ενέργειες συναινετικής διευθέτησης των αξιώσεων της εταιρείας και απεμπλοκής της επένδυσης.

Η διοίκηση της εταιρείας και όλου του Ομίλου βρίσκεται σε διαρκείς διαπραγματεύσεις με την πλευρά της ΕΤΑΔ Α.Ε./ΥΠΕΡΤΑΜΕΙΟ και με την πλευρά των Ομολογιούχων Δανειστών, με σκοπό την εξεύρεση μιας κοινά αποδεκτής λύσης, που θα έχει ως άξονα τις ως άνω επιδικασμένες απαιτήσεις των εταιρειών σε βάρος της ΕΤΑΔ Α.Ε., οι οποίες έχουν ενεχυρασθεί σε εξασφάλιση των Ομολογιούχων Δανειστών. Αυτές οι διαπραγματεύσεις λαμβάνουν χώρα με πρωτοβουλία και υπό την εποπτεία της Ελληνικής Κυβέρνησης, **υπό το φως των 14 τελευταίων Εκθέσεων Αυξημένης Εποπτείας που έχει συντάξει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή για την Ελλάδα, όπου επισημαίνει ότι οι ζημίες που έχουν προκληθεί σε βάρος της ΕΤΑΔ Α.Ε. και του Ελληνικού Δημοσίου από τη συμπεριφορά των διοικήσεων της ΕΤΑΔ Α.Ε. αποτελούν μείζονα δημοσιονομικό κίνδυνο, που χρήζει άμεσης επίλυσης.**

Λόγω της εκπεφρασμένης βούλησης της διοίκησης του Ομίλου, να διαγράψει μεγάλο μέρος των επιδικασμένων απαιτήσεων κατά της ΕΤΑΔ Α.Ε., που υπερβαίνει τα τετρακόσια εκατομμύρια (400.000.000) ευρώ, η λύση που προωθείται εξασφαλίζει πολλαπλά και τεράστια οφέλη για το Ελληνικό Δημόσιο, γεγονός που έχει συνομολογήσει σε ανύποπτο χρόνο ο διευθύνων σύμβουλος του Υπερταμείου, δια της ΑΠ ΕΞ3176/20.06.2023 επιστολής του προς την τ. Υπουργό Ανάπτυξης. Της επιστολής αυτής, είχε προηγηθεί η αποστολή δυο επιστολών από τις εταιρίες του Ομίλου μας, στις 15.07.2020 προς τους Νομικούς Συμβούλους του Πρωθυπουργού και τον Δεκέμβριο του 2022 προς τον Υπουργό Ανάπτυξης και Επενδύσεων, Α. Γεωργιάδη, με τις οποίες προτείναμε, διαδοχικά, τη διαγραφή μέρους των απαιτήσεών μας, ύψους 240 εκ. ευρώ την πρώτη φορά και 400 εκ. ευρώ τη δεύτερη φορά.

Επί του παρόντος, η υλοποίηση της λύσης εμποδίζεται από τη συντονισμένη δράση της διοίκησης της ΕΤΑΔ Α.Ε. και των ομολογιούχων δανειστών. Συγκεκριμένα, από απόρρητα έγγραφα Συμβούλων της Ελληνικής Κυβέρνησης που βρίσκονται στην κατοχή της διοίκησης του Ομίλου και θα χρησιμοποιηθούν κατά την κρίση της, προς υπεράσπιση των εννόμων συμφερόντων των εταιρειών του Ομίλου ενώπιον πάσης αρμόδιας Αρχής, αποκαλύπτεται ότι η διοίκηση της ΕΤΑΔ Α.Ε. επιδιώκει την προώθηση «λύσης» που θα προϋποθέτει τη λύση της σύμβασης μακροχρόνιας παραχώρησης του Λαγονησίου και την αποβολή των εταιρειών του Ομίλου από την Επένδυση του Λαγονησίου άνευ καταβολής αποζημίωσης. Στο πλαίσιο αυτό, οι εταιρείες του Ομίλου, που έως σήμερα έχουν κερδίσει όλες ανεξαιρέτως τις δίκες έναντι της ΕΤΑΔ Α.Ε., υφίστανται έναν ιδιότυπο εκβιασμό, προκειμένου να εγκαταλείψουν άνευ αποζημίωσης την Επένδυση του Λαγονησίου, υπό την απειλή της υφαρπαγής των περιουσιακών τους στοιχείων, δι' αναγκαστικών εκτελέσεων, από τους Ομολογιούχους Δανειστές. Η δε διοίκηση της ΕΤΑΔ Α.Ε., αφού επί παραπάνω από είκοσι πέντε (25) χρόνια σαμποτάρισε με κάθε τρόπο την ολοκλήρωση της

Επένδυσης που εκτελούν οι εταιρείες του Ομίλου στο Λαγονήσι προς όφελος του Ελληνικού Δημοσίου, σήμερα που έχει απωλέσει το σύνολο των δικών και έχει υποχρεωθεί δικαστικώς να τηρήσει τις συμβατικές της υποχρεώσεις, επιχειρεί εμμέσως και με δόλια μέσα να ανατρέψει το διατακτικό των εκδοθεισών αποφάσεων, προκειμένου για μια ακόμη φορά να μην εκτελέσει ούτε τις συμβατικές της υποχρεώσεις ούτε τις εκδοθείσες αποφάσεις.
Ο Πρόεδρος του ΔΣ επισημαίνει στο σημείο αυτό ότι, κατ' αναλογία, η διοίκηση της ΕΤΑΔ Α.Ε. έχει επιδείξει την ίδια συμπεριφορά και στην έτερη επένδυση, που αγωνίζεται να ολοκληρώσει και προς όφελος του Ελληνικού Δημοσίου η εταιρεία του Ομίλου, «ΑΡΓΟΛΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.» στο Ναύπλιο.

IX. Εκθέσεις του Ελεγκτικού Συνεδρίου επί του Απολογισμού των Εσόδων και Εξόδων του Κράτους για τα έτη 2023 και 2024 και του Ισολογισμού και των λοιπών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Κεντρικής Διοίκησης της 31ης Δεκεμβρίου 2023 και 2024.

Ο πρόεδρος του Δ.Σ. ενημερώνει, ότι το Ελεγκτικό Συνέδριο στην έκθεσή του επί του Απολογισμού των Εσόδων και Εξόδων του Κράτους έτους 2023 και του Ισολογισμού και των λοιπών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Κεντρικής Διοίκησης της 31ης Δεκεμβρίου 2023, έχει επισημάνει τα εξής:

Στην παράγραφο 5.2.4. Προβλέψεις, καταγράφεται η εξής παρατήρηση του Ελεγκτικού Συνεδρίου (σελ. 144):

«...β) Η Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤΑΔ Α.Ε.) είναι άμεση θυγατρική της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας (Υπερταμείο - GrowthFund), της οποίας μέτοχος σε ποσοστό 100% είναι το Ελληνικό Δημόσιο. Σύμφωνα με τις Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της ΕΤΑΔ οικονομικού έτους 2023, εκκρεμούν σε βάρος της Διαιτητικές Αποφάσεις επί αγωγών της εταιρείας ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. (τις οποίες άσκησε μαζί με τις εταιρείες ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. και ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.) για επιδικασθέντα ποσά συνολικού ύψους 573 εκατ. ευρώ περίπου, χωρίς τους αναλογούντες τόκους.».

Στο τέλος της έκθεσης (σελ. 162), Το Ελεγκτικό Συνέδριο αποφαίνεται υπέρ επί της ορθότητας και αξιοπιστίας του Απολογισμού του οικονομικού έτους 2023, καθώς και του Ισολογισμού (Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης) και των λοιπών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων του Κράτους της 31ης.12.2023, με την επιφύλαξη των παρατηρήσεων που διατυπώνονται στα «Συμπεράσματα».

Η παραπάνω παρατήρηση (υπ' αριθμ. 4) περιλαμβάνεται και στα ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ (σελ. 160), ως επιφύλαξη του Ελεγκτικού Συνεδρίου, <u>ΔΙΟΤΙ παραβιάζονται αρχές του Λογιστικού Πλαισίου της Γενικής Κυβέρνησης.</u>

Συμπερασματικά, με βάση τις Εκθέσεις του Ελεγκτικού Συνεδρίου, τεκμηριώνεται ότι παραβιάζονται αρχές του Λογιστικού Πλαισίου της Γενικής Κυβέρνησης, διότι στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Κράτους της 31.12.2023 και της 31.12.2024, δεν έχουν λογιστικοποιηθεί προβλέψεις για τις Οριστικές Δικαστικές Αποφάσεις σε βάρος της ΕΤΑΔ Α.Ε. και υπέρ της εταιρείας ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. ποσού 573 εκατ. ευρώ (το οποίο ποσό σήμερα μαζί με τους τόκους ξεπερνά τα 900 εκατ. ευρώ).

2.4 Η Εμπλοκή των δανειακών υποχρεώσεων της ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ως συνέπεια των εμποδίων της ΕΤΑΔ ΑΕ στην ολοκλήρωση της επένδυσης του Λαγονησίου από την ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε..

Τα διαρκή εμπόδια στην υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ επέδρασσαν δυσμενώς στην εξέλιξη του δανεισμού της μητρικής της εταιρείας ΗΛΙΟΣ ΑΕ σημαντικό μέρος, του οποίου διατέθηκε στη χρηματοδότηση των επενδύσεων της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ. Ακολούθησαν αναδιαρθρώσεις οφειλών των ομολογιακών δανείων των ετών 2013 και 2016 και συμφωνήθηκε με τους ομολογιούχους, ως καταγράφεται και στις σχετικές συμβάσεις, ότι η οφειλόμενη δόση κεφαλαίου που διαμορφώθηκε τελικά για την 29.12.2017, ήταν άμεσα συνδεδεμένη με την αξιοποίηση του Λαγονησίου, για την επίτευξη της οποίας βασική προϋπόθεση ήταν η λήξη της εκκρεμοδικίας με την ΕΤΑΔ Α.Ε..

Στο πλαίσιο της πρώτης αναδιάρθρωσης, κατ' απαίτηση των ομολογιούχων δανειστών, η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. ενεχύρασε υπέρ αυτών τις τότε υφιστάμενες, αλλά και τις μελλοντικές αποζημιωτικές της απαιτήσεις κατά της ΕΤΑΔ Α.Ε., σε ποσοστό 80%. Οι απαιτήσεις αυτές δημιουργήθηκαν στο πλαίσιο της αντιδικίας της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και των εγγυητριών εταιρειών της σύμβασης παραχώρησης του Λαγονησίου με την ΕΤΑΔ Α.Ε. λόγω της αντισυμβατικής συμπεριφοράς της τελευταίας, Ειδικότερα η επένδυση της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. στο Λαγονήσι δεν κατέστη δυνατόν να ολοκληρωθεί λόγω αποκλειστικής υπαιτιότητας της ΕΤΑΔ Α.Ε., σύμφωνα με τέσσερις διαιτητικές αποφάσεις (υπ' αριθ. 4/2006, 52/2010, 32/2011 και 43/2011), οι οποίες κατέστησαν αμετάκλητες το Φεβρουάριο του 2018 με τις υπ' αριθ. 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358/2018 αποφάσεις Αρείου Πάγου με τις οποίες απορρίφθηκαν οι αβάσιμες αναιρέσεις της ΕΤΑΔ ΑΕ και του Ελληνικού Δημοσίου, και δικαιώθηκαν πλήρως η Εταιρεία, οι εγγυήτριες εταιρείες ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε., οι μέτοχοι - φυσικά πρόσωπα-εγγυητές και οι Διοικήσεις των εταιρειών, ολοκληρώνοντας μία μακρόχρονη δικαστική διαμάχη, η οποία προκλήθηκε αποκλειστικά με ευθύνη της εκμισθώτριας ΕΤΑΔ Α.Ε., και επιλύοντας αμετάκλητα το σύνολο των νομικών και ουσιαστικών θεμάτων τα οποία παραπέμφθηκαν σε δικαστική επίλυση από το έτος 2003 έως σήμερα.

Εξάλλου, 3 Αποφάσεις του Ε' τμήματος του ΣτΕ (δύο το Μάιο του 2018 και μία τον Δεκέμβριο του 2019) έκριναν τελεσίδικα, υπέρ της μισθώτριας ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. για την ισχύ του πολεοδομικού καθεστώτος του ν.2160/93 επί της συνολικής έκτασης στη οποία εκτελείται η επένδυση. Οι αποφάσεις του ΣτΕ και οι Διαιτητικές αποφάσεις, έκριναν την ισχύ του ν. 2160/1993

στην μίσθια έκταση και όχι του Π.Δ. της Λαυρεωτικής που θα ματαίωνε την Επένδυση, σε βάρος εταιρείας, της μητρικής της ΗΛΙΟΣ ΑΕ και των συμφερόντων του Ελληνικού Δημοσίου.

Σε συνέχεια των ανωτέρω αμετάκλητων αποφάσεων, και επειδή οι αποζημιωτικές απαιτήσεις της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. κατά της ΕΤΑΔ Α.Ε. ήταν ενεχυριασμένες υπέρ των Ομολογιούχων Δανειστών, άρχισαν διαπραγματεύσεις για την επίλυση του συνόλου των συμβατικών ζητημάτων μεταξύ των εντεταλμένων στελεχών και συμβούλων της ΕΤΑΔ και της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, με τη συμμετοχή των Ομολογιούχων, υπό την εποπτεία Διυπουργικής Επιτροπής απεμπλοκής επενδυτικών σχεδίων. Οι διαπραγματεύσεις αυτές εκκίνησαν τον Αύγουστο του 2017, εντατικοποιήθηκαν από το Φεβρουάριο του έτους 2018 και μετά την πάροδο σχεδόν ενός έτους από την έναρξη κατέληξαν σε σχέδιο συμφωνίας, με σχέδιο σύμβασης που απεστάλη από τους νομικούς συμβούλους της ΕΤΑΔ ΑΕ στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ την 13.7.2018, και έγινε αποδεκτό από τη διοίκηση της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. αυθημερόν.

Καθώς η ΕΤΑΔ ΑΕ στην αρχή εμφανιζόταν ότι απλώς και με διάφορες δικαιολογίες καθυστερούσε την εισαγωγή του σχεδίου σύμβασης στο Διοικητικό της Συμβούλιο για έγκριση, αλλά στη πορεία απεδείχθη ότι οι πραγματικές της προθέσεις ήταν να μην το εισάγει και να μην ολοκληρωθεί η εξώδικη επίλυση των διαφορών, η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ και οι μητρικές, εγγυήτριες και χρηματοδότριες εταιρείες ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ και ΗΛΙΟΣ Α.Ε., προς προάσπιση και των συμφερόντων των χρηματοδοτριών Τραπεζών που είναι ομολογιούχοι ομολογιακού δανείου της ΗΛΙΟΣ Α.Ε. 300εκ ευρώ (εκ του ανεξόφλητου υπολοίπου του οποίου σήμερα, ποσό 191 εκ. αφορά ενδοομιλικό ομολογιακό δάνειο που οφείλεται από την ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. στην ΗΛΙΟΣ Α.Ε.), ήγειραν κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ συνολικά 8 αγωγές σε Διαιτησία, 2 εντός της οικονομικής χρήσης 2018 και 6 το πρώτο εξάμηνο του 2019, διεκδικώντας αποζημιώσεις άνω των 800εκ ευρώ, λόγω της συνεχόμενης αντισυμβατικής συμπεριφοράς της ΕΤΑΔ Α.Ε., όπως αυτή έχει κριθεί τελεσίδικα από τις ανωτέρω αποφάσεις ανωτάτων δικαστηρίων. Οι ομολογιούχες τράπεζες διατηρούν από το 2014 ενέχυρο επί του 80% των απαιτήσεων της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. κατά της ΕΤΑΔ Α.Ε. προς εξασφάλιση και εξόφληση χρέους του ομολογιακού δανείου της ΗΛΙΟΣ Α.Ε.

Η εκδίκαση των 8 διαιτητικών προσφυγών ολοκληρώθηκε εντός του 2019 και εξεδόθησαν οι υπ. αριθμ. 20/19.9.2019, 24/28.11.2019, 28/30.12.2019, 29/30.12.2019, 1/07.01.2020, 2/07.01.2020, 3/17.01.2020 και 4/17.01.2020 διαιτητικές αποφάσεις, οι οποίες επιδικάζουν συνολικά 567εκ ευρώ σε αποζημιώσεις, νομιμοτόκως από την ημερομηνία επίδοσης της προσφυγής πλέον δικαστικών εξόδων.

Εκ των ανωτέρω Διαιτητικών αποφάσεων η Δ.Α. 20/19.9.2019 κατέστη αμετάκλητη κατόπιν απόφασης του Αρείου Πάγου στο 2024 με ποσό υπέρ της εταιρείας σήμερα 30.12.2025 €117 εκ. ευρώ κατά κεφάλαιο και τόκους, ενώ οι αριθ. 24/28.11.2019 και 1/7.1.2020 Δ.Α. με ποσό υπέρ της εταιρείας σήμερα 30.12.2025 €596 εκ. ευρώ κατά κεφάλαιο και τόκους, έχουν καταστεί τελεσίδικες με αντίστοιχες αποφάσεις του Εφετείου. Η διοίκηση της εταιρείας, ευλόγως εκτιμά ότι και αυτές σύντομα θα καταστούν αμετάκλητες κατ' αναλογία της πρώτης απόφασης. Τα ποσά

που έχουν επιδικαστεί και είναι ενεχυριασμένα υπέρ των Ομολογιούχων Δανειστών υπερκαλύπτουν τις απαιτήσεις αυτών εκ των ομολογιακών δανείων.

Το συνολικό ποσό κεφαλαίου, τόκων και δικαστικών εξόδων που επιδικάσθηκε με τις ανωτέρω, επτά (7) διαιτητικές αποφάσεις, την 30/12/2025, ανέρχεται σε ποσό 937εκ ευρώ κατά κεφάλαιο και τόκους, Κατ' αναλογία το 80% αυτού, το οποίο είναι ενεχυριασμένο υπέρ των τραπεζών, ανέρχεται σε 750 εκ. Ευρώ και υπερκαλύπτει το σύνολο των ομολογιακών δανείων που αιτήθηκαν οι Τράπεζες προς εξόφληση το 2019 με την επιταγή προς πληρωμή και κάθε άλλη μεταγενέστερη ενέργειά τους.

Ακολούθως παρουσιάζονται οι επίδικες διαφορές, της εταιρείας ΗΛΙΟΣ ΑΕ με τις τράπεζες.

2.4.1 Καταγγελία των Ομολογιακών Δανείων της ΗΛΙΟΣ ΑΕ – Έκδοση επιταγής προς πληρωμή και η δικαστική εξέλιξη μέχρι σήμερα:

Με την από 28.03.2019 Γνωστοποίηση Καταγγελίας, η Τράπεζα EUROBANK ERGASIAS, ως εκπρόσωπος και για λογαριασμό όλων των ομολογιούχων Τραπεζών (ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ, ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, ΤΑΧΥΔΡΟΜΙΚΟ ΤΑΜΙΕΥΤΗΡΙΟ υπό εκκαθάριση) κατήγγειλε α) το από 27.07.2016 Συμφωνητικό ρύθμισης οφειλής του από 25.02.2011 Ομολογιακού Δανείου ποσού 9.226.357 ευρώ και β) το από 22.03.2007 Ομολογιακό Δάνειο (όπως αυτό είχε τελευταία τροποποιηθεί την 27.07.2016) ποσού 300.000.000 ευρώ, και τα δύο εκδόσεως της ΗΛΙΟΣ Α.Ε.. Το ποσό το οποίο οι πιστώτριες Τράπεζες απαιτούν από την εταιρεία, ανέρχονται σε 9.452.143,18 ευρώ και 365.360.555,51 ευρώ, εντόκως μέχρι την εξόφλησή του.
Εν τω μεταξύ έχουν περιέλθει στην κατοχή της Διοίκησης του ομίλου εσωτερικά σημειώματα των Υπηρεσιών των ομολογιούχων δανειστών, από τα οποία αποδεικνύεται ότι οι ομολογιούχοι δανειστές έλαβαν την απόφαση της καταγγελίας του ομολογιακού δανείου ενώ η εκδότρια του ομολογιακού δανείου και ευρύτερα ο Όμιλος εμφάνιζαν EBITDA που επέβαλε την αναδιάρθρωσή του και ενώ γνώριζαν ότι ήταν υπερεξασφαλισμένοι και ότι οι αποζημιωτικές απαιτήσεις των εταιρειών του Ομίλου κατά της ΕΤΑΔ Α.Ε., οι οποίες είχαν ενεχυρασθεί υπέρ τους, υπερκάλυπταν το ομολογιακό δάνειο. Τα ενημερωτικά σημειώματα περιήλθαν στην κατοχή της διοίκησης της εταιρείας από τον ήδη αποβιώσαντα Γ. Αρώνη, τον οποίον είχε επιλέξει η Ελληνική Κυβέρνηση ως Ειδικό Διαπραγματευτή μεταξύ του Ομίλου και των Ομολογιούχων Τραπεζών, στο πλαίσιο των τριμερών διαπραγματεύσεων για την επίλυση του ζητήματος.

Τα εν λόγω ενημερωτικά σημειώματα, τίθενται αυτούσια:

Α. Τα από 2019 και 30.01.2020 Ενημερωτικά Σημειώματα της Alpha Bank

ALPHA BANK

Ενημερωτικό Σημείωμα: Όμιλος Μαντωνανάκη

Ο όμιλος Μαντωνανάκη εκμεταλλεύεται συνολικά 4 ξενοδοχειακές μονάδες στην Κρήτη (Elounda, Elounda Bay, Καλημέρα Κρήτη, Κέρνος Beach), μια παραχώρηση στην Αττική (Grand Resort Lagonisi) και τρεις μονάδες μέσω παραχωρήσεως στο Ναύπλιο (Αργολικός Ήλιος). Παράλληλα, έχει επενδύσεις σε περιορισμένο αριθμό ακινήτων στην Κρήτη και μια ημιτελή μονάδα στην Ελούντα.

Ο δανεισμός του Ομίλου διαμορφώνεται στο επίπεδο των Ευρώ 442 εκατ. και, ανεξαρτήτως της εξελίξεως της δικαστικής διαμάχης με την ΕΤΑΔ για το Λαγονήσι, κρίνεται ότι κινείται σε μη διατηρήσιμα επίπεδα καθόσον η λειτουργική κερδοφορία του ομίλου ανέρχεται στα επίπεδα των 18- 20 εκατ. περίπου ενώ προκειμένου οι μονάδες να διατηρηθούν σε ανταγωνιστικά επίπεδα καθώς και στο πλαίσιο οποιουδήποτε συμβιβασμού με την ΕΤΑΔ για το Λαγονήσι, θα απαιτηθούν από τον όμιλο σημαντικού ύψους επενδύσεις που δύναται να προσεγγίσουν συνολικά το ύψος των 100 εκατ. Ευρώ.

Δεδομένης της κεφαλαιακής δομής του ομίλου, η πρόσβαση σε νέα τραπεζικά κεφάλαια είναι αδύνατη παρά το γεγονός ότι μέρος των επενδύσεων που αφορά σε συγκρότημα κατοικιών στο Λαγονήσι δύναται να χρηματοδοτηθεί με προπωλήσεις.

Τούτων δεδομένων κατά την άποψή μας ο όμιλος θα έπρεπε να ακολουθήσει ένα σχέδιο αναδιαρθρώσεως το οποίο θα προέβλεπε κατ' ουσία τα εξής:

- Άμεση εκποίηση των μονάδων στην Ελούντα οι οποίες δύναται να επιφέρουν σημαντική απομόχλευση του δανεισμού του ομίλου της τάξεως των ευρώ 120- 150 εκατ. καθόσον ο όμιλος θα εκμεταλλεύονταν και την θετική οικονομική συγκυρία για τον τουρισμό στην Ελλάδα και ειδικότερα στην Κρήτη
- Εκποίηση τυχόν non core assets στην Κρήτη (εταιρίες Κρητικές Διακοπές ΑΕ και Κρητικός Ήλιος ΑΕ)
- Ολοκλήρωση των διαπραγματεύσεων με την ΕΤΑΔ προκειμένου να ξεκαθαρίσει το τοπίο στην παραχώρηση, να εισπραχθούν έναντι μειώσεως του δανεισμού του τα ποσά των αποζημιώσεων τα οποία ανέρχονται στο επίπεδο των ευρώ 85 εκατ. κατόπιν της υφιστάμενης αρχικής συμφωνίας με τα τεχνικά κλιμάκια της ΕΤΑΔ
- Εύρεση επενδυτή επί τη βάση της νέας συμβάσεως παραχωρήσεως με την ΕΤΑΔ.
- Εταιρική Αναδιάρθρωση και αναδιάρθρωση του δανεισμού του ομίλου στις λοιπές μονάδες επί τη βάση των δεδομένων που θα προκύψουν από τα ανωτέρω.

Η βασική κατ' ουσία διαφωνία με τους μετόχους της εταιρίας είναι ότι οι τελευταίοι θεωρούν ότι με την ολοκλήρωση της διαπραγματεύσεως με την ΕΤΑΔ (την οποία ομολογουμένως έχουν χειριστεί με επιτυχία και πλέον -κατόπιν των τελευταίων δικαστικών αποφάσεων- είναι σε τελικό σημείο) η αξία του ομίλου θα αυξηθεί σημαντικά και επομένως δεν θα υπάρχει ουσιαστική ανάγκη εκποιήσεων ή τελοσπάντων η διαδικασία ευρέσεως επενδυτή θα είναι τέτοια που κατ' ουσία ο επενδυτής θα έχει μειοψηφικό πακέτο στον όμιλο.

Είναι προφανές ότι η εν λόγω θέση δεν εδράζεται σε αντικειμενική αξιολόγηση των αριθμητικών δεδομένων. Επιπλέον είναι σαφές ότι δικαίως έχουν αναλωθεί στην δικαστική διένεξη με την

ΕΤΑΔ στοιχείο το οποίο προτάσσεται σε όλες τις έως σήμερα συζητήσεις στερούμενοι, όμως, την αντικειμενική λογική των αριθμών.

Θα πρέπει να τονιστεί ότι ο όμιλος εμφανίζεται ενήμερος στην καταβολή τόκων σε όλες του τις εταιρίες (με χαμηλά και ζημιογόνα όμως επιτόκια για τις τράπεζες) ενώ καθυστερήσεις κεφαλαίου εμφανίζει στα κοινοπρακτικά δάνεια που σχετίζονται με το Λαγονήσι και την Ελούντα (συνολικά άνω των 90 εκατ. καθυστερήσεις κεφαλαίου). Η διαφωνία μεταξύ του Ομίλου και της κοινοπραξίας των τραπεζών (όπως έχει πλέον διαμορφωθεί μετά την επικράτηση της πλέον συντηρητικής θέσεως από πλευράς των τραπεζών) συνοψίζεται στο ότι ο όμιλος ζητά αναίτια παράταση ενόψει της επικείμενης ολοκλήρωσεως των διαπραγματεύσεων με την ΕΤΑΔ ενώ οι τράπεζες επιμένουν σε ένα συνολικό σχέδιο αναδιαρθρώσεως επί τη βάση των ανωτέρω αξόνων. Το επιχειρηματικό σχέδιο που έχει επιβάλλει ο όμιλος στις Τράπεζες δεν κρίνεται κατ' ουσία ότι δίνει βιώσιμη λύση στο μεγάλο πρόβλημα του δανεισμού κατά τα ανωτέρω.

Επιπλέον θα πρέπει να καταστεί σαφές ότι το 2018 αναμένεται να κλείσει με πτώση της λειτουργικής κερδοφορίας και των πωλήσεων του ομίλου (!) στοιχείο το οποίο δεικνύει ότι το μοντέλο του ομίλου σε επίπεδο λειτουργίας είναι κατ' ελάχιστο παλαιά κοπής και απαιτεί νέο management. Αυτό έχει αναδειχθεί και από το σύνολο των συμβούλων που έχουν χρησιμοποιήσει οι τράπεζες στη διαδικασία.

Όσον αφορά στη διαμάχη με την ΕΤΑΔ είναι πλέον σαφές ότι σε επίπεδο Αρείου Πάγου και ΣτΕ έχει δοθεί τέλος στη διένεξη με δικαστικές αποφάσεις ξεκάθαρα υπέρ του Ομίλου ενώ η ΕΤΑΔ όρισε με απόφαση ΔΣ διαπραγματευτική ομάδα που συμφώνησε μαζί με τον όμιλο το πλαίσιο συμβιβασμού το οποίο δυστυχώς από τον Ιούνιο 2018 δεν έχει προωθηθεί στο Διοικητικό Συμβούλιο της ΕΤΑΔ προς έγκριση. Στο πλαίσιο αυτό ο όμιλος προσέφυγε στη διαιτησία με σκοπό την έκδοση αποφάσεως επί μέρους των χρηματικών αποζημιώσεων που πρέπει να του αποδοθούν με σκοπό να διευκολύνει την έκδοση αποφάσεως από το ΔΣ της ΕΤΑΔ.

Όσον αφορά στην Alpha Bank είναι σαφές ότι ασπάζεται το δίκαιο του ομίλου έναντι της ΕΤΑΔ, αλλά από την άλλη πλευρά θεωρεί ότι θα πρέπει να ακολουθήσει με διάφανες διαδικασίες (συναινετικές ή μη) ένα σχέδιο αναδιαρθρώσεως κατά τα ανωτέρω. Για το λόγο αυτό έχει συναινέσει στο Κοινοπρακτικό Δάνειο που συμμετέχει στην έναρξη εκτελεστικής διαδικασίας εναντίον των ακινήτων στην Ελούντα με σκοπό να μην επηρεαστεί η διαπραγμάτευση με την ΕΤΑΔ ενώ από την άλλη πλευρά έχει εγκρίνει μακροπρόθεσμη αναδιάρθρωση στην εταιρία ΜΑΗΟ που εκμεταλλεύεται το ξενοδοχείο Καλημέρα Κρήτη υπό την προϋπόθεση εγγραφής βαρών επί των ακινήτων.

Άποψή μας είναι ότι εφόσον ο όμιλος συνεργαστεί πραγματικά και όχι παρελκυστικά επί τη βάση του ανωτέρω σχεδιασμού έχει βάσιμες ελπίδες να διατηρήσει τις ξενοδοχειακές μονάδες στην Κρήτη πλην της Ελούντα και μειοψηφικό ποσοστό στο Grand Resort Λαγονήσι.

ALPHA BANK

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ : ΟΜΙΛΟΣ ΜΑΝΤΩΝΑΝΑΚΗ

Οφειλές σε πιστωτικά ιδρύματα:

σε εκατ. €

	ALPHA	EUROBANK	ΕΘΝΙΚΗ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ	TTBANK - ΡΟΗ	ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	ΑΞΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ
ΗΛΙΟΣ ΑΕ	180,5	134,5	0,0	87,5	12,5	415	166
ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ	3,0	4,0	0,0	13,0	0,0	20	196
ΜΑΝΤΩΝΑΝΑΚΗΣ ΑΕ	3,9	2,6	0,6	9,3	0,0	16	30
ΜΑΗΟ ΑΕ	10,0	0,0	18,8	3,9	0,0	33	38
ΑΡΓΟΛΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ	1,5	0,0	16,2	1,8	0,0	20	-
Σύνολο	199	141	36	115	12	504	

ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Ο όμιλος ΜΑΝΤΩΝΑΝΑΚΗ δραστηριοποιείται στην ξενοδοχειακή αγορά από τη δεκαετία του 1970. Απαριθμεί 8 ξενοδοχειακές μονάδες συνολικής δυναμικότητας άνω των 1.500 δωματίων.

ΕΤΑΙΡΙΑ	ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ	ΘΕΣΗ	ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	ΔΩΜΑΤΙΑ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ 2018
ΗΛΙΟΣ ΑΕ	ELOUNDA BEACH	Ελούντα Κρήτης	Ιδιόκτητο	249	45,2%
	ELOUNDA BAY PALACE	Ελούντα Κρήτης	Ιδιόκτητο	266	65,3%
ΜΑΗΟ ΑΕ	KALIMERA KRITI	Σίβι Λασιθίου Κρήτης	Ιδιόκτητο	401	64,2%
ΜΑΝΤΩΝΑΝΑΚΗΣ ΑΕ	KERNOS BEACH	Μάλια Ηρακείου Κρήτης	Ιδιόκτητο	287	77,3%
ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ	GRAND RESORT LAGONISSI	Λαγονήσι Αττικής	Μισθωμένο	276	45,9%
ΑΡΓΟΛΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ	NAFLPIA PALACE HOTEL & VILLAS	Ναύπλιο Αργολίδος	Μισθωμένο	28/30	65,2%
	AMPHITRYON	Ναύπλιο Αργολίδος	Μισθωμένο	44	63,5%
	ΞΕΝΙΑ ΝΑΥΠΛΙΟΥ Α'	Ναύπλιο Αργολίδος	Μισθωμένο	-	-

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

σε εκατ. €	ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ	ΠΩΛΗΣΕΙΣ 2018	2017	2016	2018 Ε	ΕΒΙΤΔΑ 2017	2016
ELOUNDA BEACH	-	16	18	19	N/A	N/A	N/A
ELOUNDA BAY PALACE	-	8	8	8	N/A	N/A	N/A
Σύνολο ΗΛΙΟΣ ΑΕ	415	24	26	27	11	12	13
GRAND RESORT LAGONISI Σύνολο ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ	20	16	19	14	1	4	1
KALIMERA KRITI Σύνολο ΜΑΗΟ ΑΕ	33	10	10	7	N/A	3	2
KERNOS BEACH Σύνολο ΜΑΝΤΩΝΑΝΑΚΗΣ ΑΕ	16	7	7	6	N/A	3	2
NAYPLIA PALACE/ AMPHITRYON Σύνολο ΑΡΓΟΛΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ	20	4	3	3	N/A	-1	-1
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΟΜΙΛΟΥ	504	61	65	57		21	17

Όπως φαίνεται από τα παραπάνω στοιχεία, η πορεία του Ομίλου δεν έχει ακολουθήσει την πορεία του τουρισμού στην Ελλάδα τα τελευταία χρόνια, εμφανίζοντας χαμηλές πληρότητες και πτώση τζίρου.

ΣΥΜΒΑΣΗ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ GRAND RESORT LAGONISSI

Ο Όμιλος Μαντωνανάκη έχει εμπλακεί σε μακροχρόνια δικαστική διαμάχη με την ΕΤΑΔ αναφορικά με τη σύμβαση παραχώρησης του Λαγονησίου (παράδοση ακώλυτης χρήσης παρακείμενης έκτασης, αδειοδοτήσεις, επενδυτικό, στατικά ελαττώματα υφιστάμενων εγκαταστάσεων κ.α.).

Το Μάρτιο του 2018 εκδόθηκαν οι αποφάσεις του Αρείου Πάγου που δικαίωναν την πλευρά Μαντωνανάκη κρίνοντας αμετάκλητες τις Διαιτητικές Αποφάσεις που είχαν εκδοθεί υπέρ της Αττικός Ήλιος.

Στο πλαίσιο αυτό, η εταιρία είχε εμπλακεί σε διαπραγματεύσεις με εξουσιοδοτημένη από το ΔΣ της ΕΤΑΔ ομάδα διαπραγματεύσεως καταλήγοντας σε καταρχήν συμφωνία αναφορικά με α) την τροποποίηση της Σύμβασης Μίσθωσης και β) την καταβολή αποζημιώσεων οι οποίες εκτιμώνται σε € 85 εκατ. (πληρωτέα σε βάθος 3ετίας). Η εν λόγω συμφωνία παρά την ύπαρξη σχετικών θετικών γνωμοδοτήσεων και εκθέσεων τεχνικών συμβούλων δεν εισήχθη προς συζήτηση και άρα δεν εγκρίθηκε από το ΔΣ της ΕΤΑΔ κατά τα προβλεπόμενα.

Ως εκ τούτου, η εταιρία έχει προσφύγει αρχικά με τις από 9.08.2018 και 28.11.2018 αγωγές ενώπιον του Διαιτητικού Δικαστηρίου με αξιώσεις ύψους €110 εκατ. και €258 εκατ. αντίστοιχα, ενώ συνολικά έχει καταθέσει 6 αγωγές κατά της ΕΤΑΔ με αξιώσεις ποσού περίπου € 1 δις.

Στις 28.03.2019 ύστερα από συνέλευση των ομολογιούχων πραγματοποιήθηκε καταγγελία των ΚΟΔ της ΗΛΙΟΣ ΑΕ και στις 14.04.2019 επιδόθηκε επιταγή προς πληρωμή για την οποία ο πιστούχος στις 22.04.2019 πήρε προσωρινή διαταγή μέχρι 16.10.2019. Η αίτηση των Τραπεζών για ανάκληση της προσωρινής διαταγής απορρίφθηκε και λόγω κατάθεσης αιτήσεως προτιμήσεως πραγματοποιήθηκε συζήτηση στις 26.07.2019 (εκκρεμεί απόφαση)

Περαιτέρω στις 24.04.2019 κατατέθηκε αίτημα ανακοπής κατά της εκτέλεσης και της επιταγής προς πληρωμή προς συζήτηση στις 6.11.2019.

Δεδομένων των ανωτέρω η έκδοση απόφασης για τα ασφαλιστικά μέτρα κρίνεται εξαιρετικά σημαντική καθώς καθορίζει το χρονικό διάστημα κατά το οποίο θα μπορούν οι Τράπεζες να προβούν σε πλειστηριασμό των ξενοδοχείων. Αν η απόφαση είναι υπέρ των Τραπεζών, δύναται να προγραμματιστεί πλειστηριασμός το καλοκαίρι του 2020. Αν ωστόσο είναι αρνητική και πρέπει να αναμείνουμε μέχρι την απόφαση της ανακοπής, ο πλειστηριασμός μετατίθεται για το 2021.

Στις 23.07.2019 ο όμιλος κατέθεσε αγωγή κατά της κοινοπραξίας των Τραπεζών ζητώντας την ακυρότητα της καταγγελίας των ΚΟΔ.

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΚΑΤΑ ΕΤΑΔ

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	ΑΡΙΘ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ	ΤΙ ΑΦΟΡΑ	ΠΟΣΟ
19.9.2019	20	Διαφυγόντα Κέρδη 2010-2020 & στατικές δαπάνες, Ηθική Βλάβη	80.000.000
28.11.2019	24	Διαφυγόντα κέρδη 2005-2012, Ηθική Βλάβη	70.000.000
30.12.2019	28	Ηθική Βλάβη	15.250.000
7.1.2020	1	Διαφυγόντα εισοδήματα για το χρονικό διάστημα 1.2.2015-31.12.2025	294.116.254
7.1.2020	2	Καταβολή στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ως χρηματική ποινή για τις παραβάσεις εκ μέρους της ΕΤΑΔ	44.290.000
17.1.2020	3	Απώλεια κρατικών επιχορηγήσεων για Porto Rotondo, Votsala, Sunset	67.837.000
17.1.2020	4	Απώλεια κρατικών επιχορηγήσεων για συνεδριακό κέντρο και θαλασσοθεραπεία	27.200.000
	ΣΥΝΟΛΟ		598.693.254

Στις περισσότερες αποφάσεις το σκεπτικό συνοψίζεται στο ότι «αποδεικνύεται συνεχής παραβίαση των συμβατικών υποχρεώσεων της εναγόμενης», ενώ υπάρχουν και αποφάσεις για αποζημίωση «ηθικής βλάβης».

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝ

Στις 17.04.2019 απεστάλη στην κοινοπραξία των Τραπεζών επιστολή της εταιρίας TPG Sixth Street Partners (με κοινοποίηση στον κ. Μαντωνανάκη) δηλώνοντας πρόθεση επένδυσης στις εταιρίες ΗΛΙΟΣ και ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ του ομίλου. Η επιστολή στάλθηκε στις δανείστριες Τράπεζες ζητώντας συνάντηση προκειμένου να παρουσιαστεί η δομή και οι λεπτομέρειες της προτεινόμενης συναλλαγής.

- η περίμετρος ενδεχόμενης συναλλαγής περιλαμβάνει όλα τα ιδιόκτητα ξενοδοχεία του ομίλου και το ΛΑΓΟΝΗΣΙ (όλο τον όμιλο)
- η συναλλαγή αφορά στην αγορά των δανείων με discount αλλά και με equity kicker προς τις τράπεζες ώστε να επωφεληθούν από ενδεχόμενο upside
- ο επενδυτής θα εισφέρει και κεφάλαια στον όμιλο για διενέργεια capex
- ο υφιστάμενος μέτοχος παραμένει στον όμιλο με χαμηλότερο ποσοστό
- ο επενδυτής θα χρειαστεί να διενεργήσει DD τουλάχιστον 2Μ για την υποβολή ΒΟ

ALPHA BANK

Στις 18.06.2019 απεστάλη mail από την TPG αναφέροντας την δομή της συναλλαγής ως κάτωθι:

- Καταβολή ποσού για μερική αποπληρωμή του δανεισμού του ομίλου (ως senior debt)
- Καταβολή ποσού για capex (ως senior debt)
- Διαπραγμάτευση ενός νέου εναπομείναντος δανείου προς εξυπηρέτηση

Στις 25.06.2019 απεστάλη ηλεκτρονικό μήνυμα στην TPG με το οποίο ο Τράπεζες επανέλαβαν την θέση τους κατά την οποία θα πρέπει να ακολουθήσουν ανοικτές και διαφανής διαδικασίες αναφορικά με την πώληση δανείων, και συγκεκριμένα γνωστοποίησαν ότι για την Ήλιος έχουν εκκινήσει εκτελεστική διαδικασία με πιθανό πλειστηριασμό στον οποίο μπορεί η TPG να συμμετάσχει.

Στις 2.08.2019 απεστάλη νέα επιστολή από την TPG σύμφωνα με την οποία παραμένει το ενδιαφέρον της να επενδύσει στον όμιλο Μαντωνανάκη ως κάτωθι:

- Καταβολή ευρώ 100 εκατ. για αποπληρωμή μέρους των υποχρεώσεων του ομίλου. Το ποσό αυτό θα είναι senior σε όλα τα άλλα δάνεια της εταιρίας
- Καταβολή ευρώ 40 εκατ. ως capex για τις μονάδες του ομίλου, επίσης senior loan.
- Επαναδιαπραγμάτευση ενός νέου δανείου που θα συμφωνηθεί με τις Τράπεζες και τους μετόχους

Η συγκεκριμένη πρόταση είναι μη δεσμευτική και αφορά περισσότερο πρόταση υποκατάστασης του δανεισμού παρά επενδυτική πρόταση. Επίσης η TPG δεν αναλαμβάνει κάποιο κίνδυνο καθώς μπαίνει ως senior lender στον όμιλο με liquidation value πάνω από το ποσό που θα καταβάλει, ήτοι ευρώ 140 εκατ.

ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Προϋπόθεση για όλες τις παρακάτω προτάσεις είναι η παραίτηση από αγωγές εναντίον στελεχών τράπεζων που έχει εγείρει ο Π. Μαντωνανάκης.

1. Έκδοση απογράφου με ταυτόχρονη έκδοση εγγυητικής εναντίον ΕΤΑΔ με σκοπό την εντός 60 ημέρων είσπραξη μέρους των αποφάσεων. Στην περίπτωση αυτή δεν υπάρχει σύμβιβασμός με την ΕΤΑΔ και το Δημόσιο, οι οποίοι μπορούν να συνεχίσουν τη διαδικασία εφέσεων. Το κόστος του απογράφου είναι σχετικά υψηλό και η λήψη εγγυητικής προς το Δημόσιο για την είσπραξη των απαιτήσεων είναι δύσκολη αλλά όχι ανέφικτη.

2. Οι Τράπεζες δεν λαμβάνουν υπόψη τις Διαιτητικές αποφάσεις κατά ΕΤΑΔ συνεχίζουν τις δικαστικές ενέργειες με σκοπό απόφαση που θα τους επιτρέπει τον πλειστηριασμό ξενοδοχείων η/ και μέτοχων

   - Μακροχρόνια διαδικασία με αμφίβολα αποτελέσματα αφού οι αποφάσεις που δικαιώνουν ΠΜ στις διεκδικήσεις έναντι ΕΤΑΔ καθιστούν αμφίβολες δικαστικές αποφάσεις υπέρ των Τραπεζών

3. Διαπραγμάτευση ΠΜ με ΕΤΑΔ για διακανονισμό με συμμετοχή τράπεζων για είσπραξη μέρους των απαιτήσεων. Η συμφωνία θα μπορούσε να περιλαμβάνει καταβολή μετρητών τουλάχιστον 85 εκατ. (απόφαση Αρείου Πάγου 3/2018) και άλλα 100 εκατ. με νέα συμφωνία, που είτε θα αυξάνει την αξία της παρούσας παραχώρησης είτε θα περιλαμβάνει νέα παραχώρηση. Απαραίτητη προϋπόθεση για την επόμενη ημέρα είναι η ανεύρεση επενδυτή στην Αττικός Ήλιος. Η πρόταση της TPG πρέπει να εξεταστεί αλλά και η επανενεργοποίηση της εντολής προς την Citibank. Εναλλακτικώς ο επενδυτής θα μπορούσε να εισέλθει στο σύνολο του ομίλου προκειμένου να προχωρήσει σε επενδύσεις και στα ξενοδοχεία στην ΚΡΗΤΗ.

30.1.2020

Β. Το από 24.09.2020 ενημερωτικό σημείωμα της Eurobank

Eurobank Holdings

Υποβολή από:
Τομέα Δομημένης Χρηματοδότησης

Προς: Το Διοικητικό Συμβούλιο – συνεδρίαση της 24.09.2020 (προς συζήτηση/απόφαση)

ΘΕΜΑ: Νομικό ζήτημα σχετικά με την ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ

Ο σκοπός αυτού του υπομνήματος είναι η παροχή ενός σύντομου ιστορικού της υπόθεσης του Ομίλου Μαντωνανάκη (ή του Ομίλου), καθώς και η ενημέρωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για τις πρόσφατες εξελίξεις που αφορούν στην ποινική διαδικασία (μήνυση) που έχει ξεκινήσει κατά του Διευθύνοντος Συμβούλου της Τράπεζας από τις εταιρείες του Ομίλου, η οποία είναι υπό διερεύνηση. **Ο ανακριτής έχει ασκήσει ποινική δίωξη στον Διευθύνοντα Σύμβουλο για συνέργεια σε απιστία, η οποία διαπράχθηκε από την ανώτατη διοίκηση της ΕΤΑΔ Α.Ε.** (Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου, η οποία ανήκει στην Ελληνική Εταιρεία Συμμετοχών και Περιουσίας, ΕΕΣΥΠ).

1. Ιστορικό –Εξυπηρέτηση Δανείου

Οι δύο κύριες εταιρείες του Ομίλου Μαντωνανάκη, ήτοι η κυρίως δανειζόμενη Ηλιος και η θυγατρική της κατά περίπου 75% Αττικός Ήλιος, η οποία είναι εγγυήτρια και δανειζόμενη ενός μικρού ποσού, διατηρούσαν μεταξύ άλλων ένα κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους 300 εκ. ευρώ, το οποίο εκδόθηκε το έτος 2007, και ένα πρόσθετο Ο.Δ. Σε συνέχεια άμεσης και έμμεσης κεφαλαιοποίησης τόκων (52,4 εκατομμυρίων ευρώ περίπου) και αναβαλλόμενης καταβολής τόκων (23,4 εκατομμυρίων ευρώ περίπου), το δάνειο έφθασε στα 374 εκ. ευρώ κατά την ημερομηνία καταγγελίας του, στις 29.03.2019. Η EUROBANK συμμετείχε στο σχετικό άνοιγμα με ποσοστό 33,33%[1] (περίπου 125 εκ. ευρώ), έχοντας επίσης το ρόλο του εκπροσώπου των ομολογιούχων δανειστών, αλλά και διατηρώντας επιπλέον άνοιγμα περίπου 3 εκ. ευρώ σε τρίτη εταιρεία του Ομίλου, όπως και περίπου 4 εκ. ευρώ στην ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.. Τα ως άνω ανοίγματα είναι μη εξυπηρετούμενα και έχουν μεταβιβαστεί στην CAIRO από τις 24.06.2019.

Από το έτος 2007, οι δανειστές έχουν προβεί σε δύο αναδιαρθρώσεις, το 2013 και το 2016, καθώς ο Όμιλος δεν μπορούσε να εξυπηρετήσει τις δανειακές του υποχρεώσεις εξαιτίας λειτουργικών υπο – αποδόσεων (βλ. πίνακα στο Παράρτημα 1: προβλεπόμενη απόδοση και πραγματικά αποτελέσματα, υποχρεώσεις δανειακής εξυπηρέτησης και πραγματική δανειακή εξυπηρέτηση). Οι αναδιαρθρώσεις περιελάμβαναν παραχωρήσεις σχετικά με πληρωμές τόκων (κεφαλαιοποίηση), αποδοχή για κεφαλαιουχικές δαπάνες, μείωση του επιτοκίου και αποπληρωμές κεφαλαίου. Πιο συγκεκριμένα, σημαντικά γεγονότα που αφορούν τις αρχικές αναδιαρθρώσεις των δανείων είναι:

- Στις 25.02.2011, χορηγήθηκε νέο δάνειο ύψους 9,23 εκατομμυρίων ευρώ, λόγω της αδυναμίας του Ομίλου να εξυπηρετήσει τις υποχρεώσεις σε τόκους για την περίοδο από 27.04.2010 έως και 27.01.2011.
- Το 2013, η πρώτη αναδιάρθρωση του δανείου των 300 εκατομμυρίων ευρώ συμφωνήθηκε λόγω της αδυναμίας του Ομίλου να εξυπηρετήσει τους αρχικούς όρους του δανείου. Ο Όμιλος δεσμεύθηκε να πουλήσει το Grand Resort Lagonisi μέχρι και τις 31.12.2015.
- Το 2016, η δεύτερη αναδιάρθρωση του δανείου των 300 εκατομμυρίων ευρώ συμφωνήθηκε λόγω της αδυναμίας του Ομίλου να εξυπηρετήσει τους όρους της πρώτης αναδιάρθρωσης του δανείου. Σύμφωνα με τους όρους της δεύτερης αναδιάρθρωσης, θα έπρεπε να πληρωθεί στις 29.12.2017 μια δόση του δανείου ύψους 83 εκατομμυρίων ευρώ, με σκοπό να απομοχλεύσει την συνολική διάρθρωση και να κάνει δυνατή την εξυπηρέτηση του δανείου. Η εταιρεία Ernst & Young διορίστηκε ως Οικονομικός Ελεγκτής.

Στις 29.12.2017, δεν αποπληρώθηκαν ποσά ύψους 70 εκατομμυρίων ευρώ, που αφορούσαν στην αποπληρωμή κεφαλαίου, και 10 εκατομμυρίων ευρώ που αφορούσαν σε αναδιαρθωμένους οφειλόμενους τόκους και το μεγαλύτερο μέρος των ποσών αυτών (περίπου 75 εκατομμύρια ευρώ) παρέμεινε οφειλόμενο μέχρι και την ημέρα καταγγελίας του δανείου, καθώς στις 29.06.2018 έγινε μια μερική καταβολή ύψους 5 εκ. ευρώ.

Σε συνέχεια της καταγγελίας των δανείων, οι Τράπεζες κινήθηκαν νομικά εναντίον του Ομίλου για να να κατασχέσουν εμπράγματες ασφάλειες. Δεν έχει γίνει οποιαδήποτε καταβολή ποσού μετά την καταγγελία, αν και τα έτη 2018 και 2019 ήταν έτη ρεκόρ για τον Ελληνικό Τουρισμό.

---

[1] *1.Η ALPHA BANK είναι ο μεγαλύτερος δανειστής, ακολουθούμενη από την EUROBANK, και στη συνέχεια την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, και με ένα μικρό ποσό συμμετοχής την PQH.*

2. Τα Ξενοδοχεία και η Διένεξη μεταξύ του Ομίλου και της ΕΤΑΔ Α.Ε.

Η Ήλιος είναι η ιδιοκτήτρια των:

- Elounda Beach και Bay (5*, 515 δωματίων ξενοδοχεία στην Κρήτη), με αξία ρευστοποίησης περίπου 150 εκατομμύρια ευρώ, και
- 75% της Αττικός Ήλιος, η οποία είναι η παραχωρησιούχος εταιρεία της σύμβασης παραχώρησης από την ΕΤΑΔ Α.Ε. για το Grand Resort Lagonissi (5*, 276 δωματίων ξενοδοχείο στην Αττική), με αξία ρευστοποίησης περίπου 150 εκατομμύρια ευρώ (συνυπολογίζοντας και την δυνατότητα ανάπτυξης τουριστικών κατοικιών)[2].

Η Διένεξη του Ομίλου με την ΕΤΑΔ Α.Ε.: Κατόπιν της σύμβασης παραχώρησης, ο Όμιλος ξεκίνησε μια μακρόχρονη διένεξη με την ΕΤΑΔ Α.Ε. Για το Grand Resort Lagonissi, η ενοικιασμένη έκταση αυξήθηκε το 2003 από 241k m2 σε 326k m2, ενώ η χρονική διάρκεια της μίσθωσης παρατάθηκε μέχρι και το έτος 2077, μετά από 3 τροποποιητικές συμβάσεις της αρχικής σύμβασης, ως αποτέλεσμα αποφάσεων Διαιτητικών Δικαστηρίων. Οι τροποποιήσεις της αρχικής σύμβασης παραχώρησης και οι καθυστερήσεις στην έκδοση συγκεκριμένων αδειών για νέα αναπτυξιακά έργα (πέραν της υπάρχουσας δυναμικότητας του Ξενοδοχείου), καθώς και η μη παράδοση της πρόσθετης έκτασης, σε συνδιασμό με την επιθετική προσέγγιση του βασικού δικαιούχου μετόχου (κ. Παντελής Μαντωνανάκης[3]) ήταν το αποτέλεσμα των μακροχρόνιων διενέξεων μεταξύ της ΕΤΑΔ Α.Ε. και του Ομίλου.

Εξασφαλίσεις Δανείων:

- Υποθήκη επί των ξενοδοχείων τηςΉλιος
- Ενεχύραση μετοχών των δύο εταιρείων (οι οποίες έχουν παραβιαστεί, βλ. παρακάτω)
- Το 80% των αξιώσεων του Ομίλου κατά της ΕΤΑΔ Α.Ε., που έχουν επιδικασθεί από Διαιτητικά Δικαστήρια, αποτελεί μέρος των ασφαλειών μαζι με

Η Τράπεζα και η κοινοπραξία δανειστών **βασίζονταν στην αξία και στην λειτουργία των ξενοδοχειακών μονάδων**, ενώ ο αντίκτυπος της διένεξης της ΕΤΑΔ Α.Ε. αποτελούσε πηγή ανησυχίας μόνον ως προς τις αναιρέσεις που άσκησε η ΕΤΑΔ Α.Ε. και που αφορούσαν στο καθεστώς υπό το οποίο θα γινόταν η περαιτέρω αξιοποίηση και ανάπτυξη του Λαγονησίου. Οι αναιρέσεις απορρίφθηκαν από το Ανώτατο Δικαστήριο (Άρειος Πάγος), σύμφωνα με απόφαση που εκδόθηκε στις αρχές του 2018.

Το δάνειο του Ομίλου έγινε μη εξυπηρετούμενο εξαιτίας των διάφορων αναδιαρθρώσεων, αλλά και της χειροτέρευσης των αποτελεσμάτων των ξενοδοχείων, τα οποία υπό–απέδωσαν σε σχέση με την αγορά και τις αρχικές προβλέψεις, τόσο σε επίπεδο εσόδων όσο και EBITDA.

3. Η περίοδος από 31.12.2017 μέχρι και την ημέρα καταγγελίας των δανείων (29.03.2019)

Στο τέλος του πρώτου τετραμήνου του 2018 η Κυβέρνηση (μέσω μιας Διυπουργικής Επιτροπής), η ΕΤΑΔ Α.Ε. και ο Όμιλος ζήτησαν από τους δανειστές, μέσω δύο διαδοχικών συναντήσεων, να δώσουν παράταση χρόνου (έως και το τέλος Ιουλίου 2018), ώστε η ΕΤΑΔ Α.Ε. και ο Όμιλος να φθάσουν σε μια συμβιβαστική επίλυση των διαφορών τους. Οι δανειστές ύστερα από μελέτη και σχετικές εγκρίσεις αποδέχθηκαν αυτή την στάση αναμονής.

Στις 27.08.2018 ο Όμιλος ενημέρωσε τους δανειστές για το περίγραμμα της συμβιβαστικής επίλυσης και ζήτησε επιπλέον χρόνο (μέχρι και τις 15.11.2018), ώστε η ΕΤΑΔ Α.Ε. να αποκτήσει τις απαραίτητες εγκρίσεις. Αυτή η συμβιβαστική επίλυση, σύμφωνα με τον Όμιλο, περιελάμβανε αποζημίωση ύψους 85 εκατομμυρίων ευρώ για την κάλυψη ζημιών, χωρίς να παρασχεθούν περαιτέρω λεπτομέρειες. Στο τέλος Σεπτεμβρίου οι δανειστές απάντησαν θετικά στον Όμιλο για την περαιτέρω παράταση χρόνου, ενώ παράλληλα επικοινώνησαν με την ΕΤΑΔ Α.Ε. για να επισημάνουν τον ρόλο μας ως ενεχυρούχοι του 80% των σχετικών αξιώσεων και να λάβουμε ενημέρωση σχετικά με την πρόοδο των διαπραγματεύσεων.

---

[2] *Εκτιμήσεις στην βάση των αποτιμήσεων που προετοιμάσθηκαν από την AXIES και από την PEPPER ξεχωριστά, για λογαριασμό των δανειστών πριν την καταγγελία των δανείων.*

[3] *Ο κ. Παντελής Μαντωνανάκης έχει αποκτήσει φήμη για δημιουργία πολυάριθμων και σκληρών δικαστικών διαμαχών, πέραν αυτής με το ΤΑΙΠΕΔ, μεταξύ άλλων κατά της TUI και της ROBINSON αλλά και κατά του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος και του Σπύρου Διβάνη.*

Eurobank Holdings

Υποβολή από:
Τομέα Δομημένης Χρηματοδότησης

Κατά τη διάρκεια του μηνός Οκτωβρίου, η ΕΤΑΔ Α.Ε. μας ενημέρωσε ότι ο Όμιλος απεδέχθη την πρόταση συμβιβαστικής επίλυσης, ενώ η ΕΤΑΔ Α.Ε. ήλεγχε ακόμη το κύρος αυτής με τους εξωτερικούς ελεγκτές της, μετά τον οποίο θα ακολουθούσαν διαδικασίες έγκρισης. Όμως, η πρόταση συμβιβαστικής επίλυσης δεν εγκρίθηκε ποτέ από την ΕΤΑΔ Α.Ε. Τον Νοέμβριο, ο Όμιλος επανήλθε στους ομολογιούχους δανειστές ζητώντας επιπρόσθετη χρονική παράταση και επισημαίνοντας ότι έχει προσφύγει ενώπιον Διαιτητικού Δικαστηρίου ήδη από τον Αύγουστο. Οι δανειστές αποφάσισαν να μην προσφέρουν νέα χρονική παράταση και απάντησαν επισήμως στα τέλη Δεκεμβρίου, επισημαίνοντας ξεκάθαρα το πρόβλημα των οφειλόμενων ποσών, την μη πρόοδο της διάθεσης ακίνητης περιουσίας για την απομοχλευθεί του ομίλου και την μη συμφωνία του Ομίλου σε οποιαδήποτε από τις προτάσεις των δανειστών, επιφυλασσόμενοι ρητά παντός νομίμου δικαιώματος τους στο μέλλον.

Η γενικότερη στρατηγική του Ομίλου ήταν να εκτρέψει τη συζήτηση από το γεγονός ότι είχαν και έχουν σημαντικά οφείλομενα ποσά εξαιτίας της αδύναμης λειτουργικής ρευστότητάς του, προς την διένεξη με την ΕΤΑΔ Α.Ε.

4. Εξελίξεις μετά την ημερομηνία καταγγελίας των Δανείων

Από την ημερομηνία καταγγελίας των Δανείων, ο Όμιλος έχει ξεκινήσει μια σειρά νομικών ενεργειών. Εκτός από την κατάθεση προσωρινών αναστολών/προστασίας και ανακοπής των διαδικασιών κατάσχεσης που έχουν ξεκινήσει στα υποθηκευμένα ξενοδοχεία στην Ελούντα, ή σε μεταγενέστερο στάδιο στις μετοχές της Αττικός Ήλιος, ή στην έκδοση διαταγής πληρωμής, κατέθεσαν αγωγή για την ακύρωση της καταγγελίας των δανείων, γεγονός όχι ασυνήθιστο στην Ελλάδα. Όμως προχώρησαν και σε πολλές περαιτέρω ενέργειες, όπως:

(α) κατέθεσαν αγωγή ύψους 100 εκατομμυρίων ευρώ κατά της Alpha Bank και συγκεκριμένων διευθυντικών της στελεχών, γιατί δεν εισήγαγαν την εταιρία στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών το έτος 2001,

(β) κατέθεσαν μήνυση εναντίον συγκεκριμένων ανώτατων στελεχών της πρώην Διοίκησης της ΕΤΑΔ , καθώς και οποιωνδήποτε άλλων προσώπων συμμετείχαν στην Διοίκηση των εταιρειών ΕΤΑΔ , ΕΕΣΥΠ Α.Ε., ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΜΕΤΩΠΟ Α.Ε., αλλά και οποιουδήποτε άλλου συναυτουργού ή συμμέτοχου, κάνοντας ειδική αναφορά στη EUROBANK,

(γ) ξεκίνησαν διαδικασίες για να εμποδίσουν παράνομα την ενάσκηση των δικαιωμάτων των δανειστών όσον αφορά στην ενεχύραση των μετοχών των δύο εταιρειών του Ομίλου – μεταξύ άλλων η βασική μας εμπράγματη εξασφάλιση για τη σύμβαση παραχώρησης του Grand Resort Lagonisi. Συγκεκριμένα, οι γενικές συνελεύσεις των δύο εταιρείων – οι οποίες συγκλήθηκαν παράτυπα – αποφάσισαν την έκδοση νέων μετοχών, οι οποίες παραδόθηκαν στους μετόχους αντί για τους δανειστές, ενώ παράλληλα αποφάσισαν την ακύρωση των μετοχών που είχαν οι δανειστές εις χείρας των. Οι εταιρείες προσπάθησαν να δικαιολογήσουν την παράνομη ενέργειά τους και ισχυρίστηκαν ότι δεν παρέδωσαν τις νέες μετοχές στους δανειστές, διότι οι δανειστές θα υπερέβαιναν τα απορρέοντα από το ενέχυρο δικαιώματά τους και θα προέβαιναν σε αναγκαστική εκποίηση των μετοχών. Αυτή ήταν μια άνευ προηγουμένου ενέργεια, η οποία έχει αμφισβητηθεί από τους δανειστές ενώπιον των αστικών δικαστηρίων, ενώ μελετάται και το ενδεχόμενο της κατάθεσης μηνύσεων – αν και αυτή η προσέγγιση ακολουθείται πολύ επιλεκτικά από τους δανειστές σε διαφορές αστικού δικαίου –, και

(δ) έχουν – μέχρι στιγμής – μεγάλη επιτυχία στην εξασφάλιση αναβολών των δικαστηρίων με τα οποία προσπαθούν οι δανειστές είτε να κατάσχουν την ακίνητη περιουσία είτε τις μετοχές και να επανακτήσουν τον έλεγχο των μετοχών. Αυτό έγινε μέσα από μια προσπάθεια διασύνδεσης της εξυπηρέτησης των κοινών ομολογιακών δανείων με την συνεχώς «επικείμενη» και αναμενόμενη λήψη από τον Όμιλο σημαντικών αποζημιωτικών αξιώσεων σχετικά με την διένεξη με την ΕΤΑΔ Α.Ε. Οι ισχυρισμοί που χρησιμοποιούνται εκτείνονται από (i) αναφορά στις τρέχουσες διαπραγματεύσεις μεταξύ του επιχειρηματικού εκπροσώπου του Ομίλου και ανώτατων κυβερνητικών εκπροσώπων για την επίλυση του ζητήματος της ΕΤΑΔ Α.Ε., μέχρι το (ii) ότι η πληρωμή του κεφαλαίου και των τόκων του δανείου ήταν πάντοτε συνδεδεμένη με την υπόθεση του Grand Resort Lagonisi.
Οι δανειστές έχουν υποστηριχθεί σε αυτές τις διαδικασίες, εκτός από τις εσωτερικές νομικές υπηρεσίες τους, από τα δικηγορικά γραφεία Ποταμίτης – Βεκρής, Αλεξίου – Κοσμόπουλος και Λάλας, καθώς και από δικηγόρο με έδρα την Κρήτη.

5. Αποφάσεις των Διαιτητικών Δικαστηρίων

Κατόπιν της καταγγελίας των δανείων, εκδόθηκαν αρκετές Διαιτητικές Αποφάσεις υπέρ του Ομίλου, σύμφωνα με τις οποίες η ΕΤΑΔ επρέπε να καταβάλλει στον Όμιλο το συνολικό ποσό των 620 εκατομμυριών ευρώ περίπου. Οι αποφάσεις αυτές εκδόθηκαν παρά το γεγονός ότι ο Όμιλος ήταν

διατεθειμένος να συμβιβασθεί με την ΕΤΑΔ Α.Ε. για ένα ποσό των 85 εκατομμυρίων ευρώ (περίπου το 1/8 των επιδικασθέντων ποσών), μόλις μερικούς μήνες νωρίτερα.

6. Οι κατηγορίες

Αναπτύσσοντας το σημείο (β) ανωτέρω, ο Όμιλος στη μήνυσή του κατηγορεί την προηγούμενη ανώτατη Διοίκηση της ΕΤΑΔ Α.Ε., αλλά και όποιον άλλον τυχόν συμμέτοχο (κάνοντας ειδική αναφορά στην EUROBANK). Πιο συγκεκριμένα, ισχυρίζεται, μεταξύ άλλων, ότι δεν απεδέχθησαν μια ωφέλιμη για την ΕΤΑΔ και για το Ελληνικό Δημόσιο συμβιβαστική επίλυση, με αποτέλεσμα η ΕΤΑΔ να καλείται τώρα να πληρώσει ένα πολλαπλάσιο αυτής ποσό.

Στα πλαίσια της προαναφερόμενης περιμέτρου, ο ανακριτής έχει ασκήσει δίωξη στην προηγούμενη Διοίκηση της ΕΤΑΔ Α.Ε. για απιστία κατά του Ελληνικού Δημοσίου, η οποία συνίσταται στο ότι δεν συμφώνησαν με την συμβιβαστική επίλυση των 85 εκατομμυρίων ευρώ και εκκίνησαν δικαστική διαμάχη, η οποία κατέληξε σε υποχρέωση να καταβάλει αποζημίωση ύψους 620 εκατομμυρίων ευρώ στον Όμιλο. Έχει επίσης ασκηθεί δίωξη στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της EUROBANK, καθόσον με την ιδιότητά του ως συντονιστή και εκπροσώπου των ομολογιούχων δανειστών, συμβούλεψε και συνέβαλε στην μη αποδοχή της συμβιβαστικής επίλυσης από την ΕΤΑΔ Α.Ε.

Οι κατηγορίες δεν μπορούν να υποστηριχθούν από κανένα αποδεικτικό μέσο και θα αντικρουσθούν επι της βάσης, υποστηριζόμενη από πλήρεις έγγραφες αποδείξεις, ότι:

(α) Ο Διευθύνων Σύμβουλος συναντήθηκε μόνο μια φορά με ένα από τα μέλη της Διοικητικού διοικητικής ομάδας της ΕΤΑΔ , και αυτό στα πλαίσια της προαναφερθείσας Διυπουργικής Επιτροπής. Υπάρχει μόνον μια γραπτή επικοινωνία μεταξύ των ομολογιούχων δανειστών και της ΕΤΑΔ, ζητώντας μόνον ενημέρωση για τις διαπραγματεύσεις Ομίλου – ΕΤΑΔ .

(β) Ούτε ο Διευθύνων Σύμβουλος, ούτε η Τράπεζα, ούτε η κοινοπραξία δανειστών άσκησαν οποιαδήποτε πίεση στην ΕΤΑΔ για αποδοχή ή μη οποιασδήποτε λυσης. Προς περαιτέρω υποστήριξη αυτού, θα πρέπει να επισημανθεί ότι οι δανειστές δεν τελούσαν σε γνώση του περιεχομένου των διαπραγματεύσεων μεταξύ ΕΤΑΔ και του Ομίλου, παρά μόνο μόνον μετά την κατάθεση της πρώτης αγωγής στο Διαιτητικό Δικαστήριο από τον Όμιλο.

(γ) Οι κοινοπραξία δανειστών δεν είναι σύμβουλοι της ΕΤΑΔ, αλλά μόνο ενεχυρούχοι των αξιώσεων της Αττικός Ήλιος κατά της ΕΤΑΔ, ενέχυρο το οποίο χορήγησε ο Όμιλος προς τους δανειστές. Οι δανειστές θέλουν να επανακτήσουν τα δάνεια τους. Εξ αυτού, τα συμφέροντα των δανειστών δεν ταυτίζονται με αυτά της ΕΤΑΔ , και δεν θα πρέπει να υπάρξει καμμία προσπάθεια σύνδεσης των συμφερόντων τους. Οι δανειστές προσπάθησαν να εκπροσωπηθούν ενώπιον των Διαιτητικών Δικαστηρίων, όπως ζητήθηκε από τον ¨ομιλο, με αποκλειστικό σκοπό μόνον την προστασία του ενεχύρου τους επί των αξιώσεων του Ομίλου[4].

(δ) Ο Διευθύνων Σύμβουλος δεν λαμβάνει αποφάσεις μόνος του, καθώς υφίστανται σώματα εντός της Τράπεζας που αποφασίζουν για πιστωτικά ή/και νομικά ζητήματα.

(ε) Η Τράπεζα δεν θα μπορούσε να πάρει ουδεμία απόφαση μόνη της, καθώς όλες οι αποφάσεις πρέπει να λαμβάνονται ομόφωνα από όλους τους δανειστές. Ο ρόλος της Τράπεζας ως εκπροσώπου της κοινοπραξίας δανειστών συνίσταται μόνο στη διευκόλυνση της συνεργασίας των δανειστών και στην εφαρμογή των κοινών τους αποφάσεων.

(στ) Το μόνο κίνητρο του Ομίλου για τις ανωτέρω κατηγορίες τις οποίες έχει απευθύνει, είναι να αποσπάσει την προσοχή των Δικαστηρίων από την αδυναμία του να πληρώσει τα δάνειά του όπως οφείλει, αλλά και από τις παράνομές ενέργειές του (βλ. υπόθεση μετοχών).

(η) Οι κατηγορίες αντιφάσκουν με τις κατηγορίες που είχε απευθύνει ο Όμιλος πριν την κατάθεση της μήνυσης. Στις προηγούμενες καταγγελίες του ο Όμιλος ισχυριζόταν ότι η EUROBANK πίεζε τον Όμιλο για την υπογραφή της πρότασης συμβιβαστικής επίλυσης και για την αποχή από οποιαδήποτε νομική ενέργεια εναντίον της ΕΤΑΔ . Οι κατηγορίες υιοθετούν την αντίθετη άποψη, ήτοι ότι η Τράπεζα προσπάθησε να εμποδίσει την εξεύρεση οποιασδήποτε συμβιβαστικής επίλυσης.

Συνημμένα:
- Παράρτημα 1 – Οικονομική Απόδοση του Ομίλου Ηλιος
- Σχέδιο πρακτικών ΔΣ

---

[4] *Το Δικαστήριο δεν απεδέχθη τέτοια συμμετοχή.*

Από τα εν λόγω ενημερωτικά σημειώματα προκύπτει, ότι οι Ομολογιούχοι οργάνωσαν την καταγγελία του Ομολογιακού Δανείου:

- Ενώ γνώριζαν ότι η Leader του Ομολογιακού Δανείου (τράπεζα ΑΛΦΑ) είχε, προηγουμένως, εξαπατήσει την ΗΛΙΟΣ Α.Ε., πείθοντάς την να συμφωνήσει στη ματαίωση της δημόσιας εγγραφής των μετοχών της στο ΧΑΑ.

- Ενώ γνώριζαν ότι εξαιτίας αυτής της εξαπάτησης, η μητρική εταιρεία ΗΛΙΟΣ Α.Ε. είχε απωλέσει όχι μόνο τα 65 εκ. ευρώ της δημόσιας εγγραφής, αλλά επιπλέον τα 250 – 300 εκ. ευρώ που μετά βεβαιότητας θα αντλούσε μέσω αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου που θα πραγματοποιούσε μετά την είσοδό της στο ΧΑΑ, και έτσι θα εξασφάλιζε τα αναγκαία κεφάλαια για τη χρηματοδότηση των επενδυτικών της σχεδίων στην Ελούντα και των επενδυτικών σχεδίων της θυγατρικής της εταιρείας ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. στο Λαγονήσι. Γνώριζαν, δηλαδή, ότι τα απολεσθέντα έσοδα από τη ματαίωση της εισόδου της ΗΛΙΟΣ Α.Ε. στο ΧΑΑ μετατράπηκαν στο Ομολογιακό Δάνειο των 300 εκ. ευρώ.
- Ενώ η ίδια η Τράπεζα Alpha Bank, ως Leader του Ομολογιακού Δανείου, είχε σοβαρές αμφιβολίες για το εάν οι επιθετικές ενέργειες εναντίον του Ομίλου μας θα είχαν αίσια έκβαση για τους Ομολογιούχους Δανειστές, εξαιτίας της σύμβασης ενεχύρασης των απαιτήσεων, αλλά και των διαιτητικών αποφάσεων, που ήδη είχαν επιδικάσει αποζημιώσεις στις εταιρείες του Ομίλου μας που επαρκούσαν για την ικανοποίηση των δανειακών απαιτήσεων των ομολογιούχων.
- Ενώ γνώριζαν και αποδέχονταν ότι είχαμε δίκιο στην αντιδικία μας με την ΕΤΑΔ Α.Ε..
- Ενώ η ίδια η Τράπεζα Alpha Bank, ως Leader του Ομολογιακού Δανείου, θεωρούσε συμφέρουσα την επενδυτική πρόταση της TPG/TSSP και θεωρούσε, επίσης, ότι το όλο ζήτημα θα μπορούσε να διευθετηθεί με ένα ποσό 140-150 εκ. ευρώ.
- Τέλος, προκειμένου να συζητήσουν οποιαδήποτε λύση του ζητήματος, απαιτούσαν εκβιαστικά να παραιτηθεί η ΗΛΙΟΣ Α.Ε. από την αγωγή που είχε ασκήσει κατά της Alpha Bank για την κακουργηματική απάτη, εξαιτίας της οποίας είχε ματαιωθεί η δημόσια εγγραφή των μετοχών της εταιρείας στο ΧΑΑ.

Μετά την καταγγελία του ομολογιακού δανείου, η Τράπεζα Eurobank, ως εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, επέδωσε στην εταιρεία την από 18.4.2019 επιταγή προς πληρωμή, με την οποίαν επέταξε την ΗΛΙΟΣ ΑΕ να καταβάλει στη Eurobank, ως εκπρόσωπο των ομολογιούχων, το ποσόν των €365.360.555,51 εντόκως από την επίδοσή της και μέχρι ολοσχερούς εξοφλήσεως, ήτοι το σύνολο των απαιτήσεων του από 22.03.2007 Ομολογιακού Δανείου (όπως αυτό είχε τελευταία τροποποιηθεί την 27.07.2016) ποσού 300.000.000 ευρώ, εκδόσεως της Εταιρείας. Στην ίδια επιταγή προς πληρωμή δηλώνεται ότι εάν δεν καταβληθεί το άνω επιτασσόμενο ποσό, θα προέβαιναν σε πλειστηριασμό των ενυπόθηκων Ξενοδοχειακών Συγκροτημάτων Elounda Beach και Elounda Bay Palace.

Κατά της επιταγής προς πληρωμή η ΗΛΙΟΣ Α.Ε. άσκησε ανακοπή στο Μονομελές Πρωτοδικείο Λασιθίου, ισχυριζόμενη ότι η καταγγελία των δανείων είναι καταχρηστική, ότι η δόση των 70 εκατομμυρίων της 30.12.2017 είχε ως δικαιοπρακτικό θεμέλιο υπό την έννοια της αναβλητικής προθεσμίας την περάτωση της αντιδικίας με την ΕΤΑΔ ΑΕ, είτε συμβιβαστικά, είτε δικαστηριακά, ότι η αντιδικία δεν είχε λήξει και ως εκ τούτου στην πραγματικότητα δεν υφίσταντο ληξιπρόθεσμες οφειλές. Επί της άνω ανακοπής εκδόθηκαν οι υπ’ αριθμ. 50/2020 και 65/2020

αποφάσεις του Μονομελούς Πρωτοδικείου Λασιθίου, οι οποίες ακύρωσαν την επιταγή προς πληρωμή δεχθείσα ότι η καταγγελία του Ομολογιακού Δανείου είναι καταχρηστική και άκυρη. Οι τράπεζες άσκησαν έφεση στο Μον. Εφετείο Ανατολικής Κρήτης, με την οποία απερρίφθη η έφεσή τους και έτσι η υπ' αριθμ. 65/2020 απόφαση κατέστη τελεσίδικη και παράγει δεδικασμένο.

Η ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και η θυγατρική της, ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. καθώς και όλα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα του ομίλου, που έχουν παράσχει εγγυήσεις για τα δάνεια ή έχουν συσταθεί εμπράγματα βάρη σε περιουσιακά τους στοιχεία, ήγειραν κατά των Ομολογιούχων Τραπεζών ALPHA BANK, EUROBANK ERGASIAS AE, ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕ, ΤΑΧΥΔΡΟΜΙΚΟ ΤΑΜΙΕΥΤΗΡΙΟ αγωγή στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών, με την οποία ζήτησαν να αναγνωριστεί η ακυρότητα των καταγγελιών των δανείων, καθώς και των σχετικών αποφάσεων των συνελεύσεων των Ομολογιούχων. Μετά την εκ μέρους της Eurobank μεταβίβαση των ομολογιών της στην CAIRO τα ίδια ως άνω πρόσωπα των εναγόντων άσκησαν κατά της CAIRO No3 την ίδιου ως αμέσως ανωτέρω περιεχομένου αγωγή τους στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών. Εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 3050/2021 απόφαση, με την οποία έγιναν δεκτές οι αγωγές. Ασκήθηκαν εκατέρωθεν εφέσεις, οι οποίες συζητήθηκαν στις 9.6.2022 στο Τριμελές Εφετείο Αθηνών και εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 5680/2022 απόφαση του Τριμελούς Εφετείου Αθηνών, η οποία εξαφάνισε την απόφαση του Πρωτοδικείου, δίκασε την αγωγή και την απέρριψε. Κατά της απόφασης του Εφετείου Αθηνών υπ' αριθ. 5680/2022 ασκήθηκε αναψηλάφηση στο τριμελές Εφετείο Αθηνών και αίτηση αναίρεσης στον Άρειο Πάγο η οποία συζητήθηκε ενώπιον του στις 26.05.2025 και αναμένεται η έκδοση απόφασης. Ως προς την αναψηλάφηση το Εφετείο Αθηνών εξέδωσε την 1141/2024 απόφασή του με την οποία ανεστάλη η έκδοση απόφασης μέχρι την έκδοση απόφασης του Αρείου Πάγου επί της αναίρεσης. Ως λόγος Αναψηλάφησης προβάλλεται ότι η απόφαση 25/2022 του Μονομελούς Εφετείου Ανατολικής Κρήτης, που είχε προηγηθεί της 5680/2022, παρήγαγε δεδικασμένο για την ακυρότητα της καταγγελίας, γεγονός για το οποίο έχουν γνωμοδοτήσει τρεις Καθηγητές, των τριών Νομικών Σχολών της χώρας, με ειδίκευση στο γνωστικό αντικείμενο του Αστικού Δικονομικού Δικαίου (Ομότιμος Καθηγητής στο ΕΚΠΑ, Ν. Νίκας, Καθηγητής στο Α.Π.Θ., Π. Αρβανιτάκης και Καθηγητής στο Δ.Π.Θ. Π/ Κολοτούρος). Το δεδικασμένο της απόφασης αυτής παραβιάστηκε από τη μεταγενέστερη, υπ' αριθμ. 5680/2022 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, που έκρινε έγκυρη την καταγγελία του Ομολογιακού Δανείου. Κατά της απόφασης του Εφετείου Αθηνών υπ' αριθ. 5680/2022 ασκήθηκε αναψηλάφηση στο τριμελές Εφετείο Αθηνών και αίτηση αναίρεσης στον Άρειο Πάγο η οποία συζητήθηκε ενώπιον του στις 26.05.2025 και αναμένεται η έκδοση απόφασης. Ως προς την αναψηλάφηση το Εφετείο Αθηνών εξέδωσε την 1141/2024 απόφασή του με την οποία ανεστάλη η έκδοση απόφασης μέχρι την έκδοση απόφασης του Αρείου Πάγου επί της αναίρεσης.

2.4.2 Έκδοση διαταγών πληρωμής κατά της θυγατρικής ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και η δικαστική εξέλιξη μέχρι σήμερα:

Η Eurobank, ως εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, ζήτησε και εκδόθηκε στις 19.11.2019 Διαταγή Πληρωμής του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών κατά της ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και των εγγυητών και επέδωσαν αντίγραφο εξ' απογράφου μετ' επιταγής προς πληρωμή από 20.11.2019 για ποσό κεφαλαίου, τόκων και εξόδων €71.552.930.

Κατά της άνω Διαταγής Πληρωμής, η ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και οι εγγυητές άσκησαν Ανακοπή στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών, η οποία συζητήθηκε, κατόπιν αναβολών, στις 5.10.2022 και εκδόθηκε η υπ' αριθ. 1820/2023 απόφαση, η οποία ανέβαλε την συζήτηση της υπόθεσης εωσότου περατωθεί αμετάκλητα η δίκη επί των αγωγών ακυρότητας της καταγγελίας (απόφαση Εφετείου Αθηνών 5680/2022). Για την ανάκληση της άνω απόφασης έχει ασκηθεί η από 04.07.2023 Αίτηση – Κλήση της Eurobank, η οποία συζητήθηκε και εκδόθηκε η υπ' αριθ. **492/2024** απόφαση, με την οποία απορρίφθηκε η αίτηση ανάκλησης.

Επίσης, άσκησαν Αίτηση Αναστολής στο Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών και Αίτημα έκδοσης Προσωρινής Διαταγής, η οποία χορηγήθηκε. Η Αίτηση Αναστολής Εκτέλεσης συζητήθηκε και εκδόθηκε η υπ. αριθμ. 2178/2022 απόφαση, η οποία ανέστειλε την εκτέλεση της ως άνω διαταγής πληρωμής. Για την ανάκληση της ως άνω απόφασης ασκήθηκε η από 04.07.2023 αίτηση – κλήση της Eurobank, για την οποία εκδόθηκε η υπ' αριθ. 216/2023 απόφαση, με την οποία αναβλήθηκε η υπόθεση για να συνεκδικαστεί με την υπόθεση υπ' αριθ.10.1 και κατόπιν τούτου με κλήση της Eurobank συζητήθηκε και εκδόθηκε η υπ' αριθ. **491/2024** απόφαση, με την οποία αναβλήθηκε η εκδίκαση μέχρι την έκδοση αποφάσεων επί των εκκρεμουσών υποθέσεων, που αφορούν τις αγωγές ακυρότητας της καταγγελίας (απόφαση Εφετείου Αθηνών 5680/2022).

Η Eurobank, ως εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, με την από 26.11.2019 Γνωστοποίηση της γνωστοποίησε σε όλους τους ανωτέρω, κατά των οποίων στρέφεται η Διαταγή Πληρωμής, ότι επέβαλε συντηρητική κατάσχεση με βάση την άνω Διαταγή Πληρωμής εις χείρας των τραπεζών. Επίσης, με την άνω Διαταγή Πληρωμής επέβαλαν αρχικά συντηρητική κατάσχεση εις χείρας της ΕΤΑΔ ΑΕ ως τρίτης σε ποσοστό 20%, το οποίο έχει επιδικαστεί με την Δ.Α 20/2019 και το οποίο δεν είναι βεβαρυμμένο με ενέχυρο υπέρ των Ομολογιούχων. Στη συνέχεια, επέβαλαν αναγκαστική κατάσχεση εις χείρας της ΕΤΑΔ ΑΕ, ως τρίτης, στο άνω ποσοστό 20% της Δ.Α. 20/2019. Η ΕΤΑΔ ΑΕ έκανε στις 23.12.2021 αρνητική δήλωση για την αναγκαστική κατάσχεση στο Ειρηνοδικείο Αθηνών, ενώ είχε κάνει θετική δήλωση για την συντηρητική κατάσχεση. Κατά της αρνητικής δήλωσης οι Ομολογιούχοι άσκησαν ανακοπή ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών και η ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και η θυγατρική της, ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και άλλοι εγγυητές του Ομολογιακού Δανείου άσκησαν πρόσθετη παρέμβαση υπέρ των Ομολογιούχων και κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ. Τόσο η ανακοπή, όσο και η πρόσθετη παρέμβαση συζητήθηκαν στις 07.06.2022 και εκδόθηκε η υπ' αρίθμ. 466/2023 μη οριστική απόφαση, με την οποία το Δικαστήριο ανέβαλε την υπόθεση έως την έκδοση αμετάκλητης απόφασης επί αγωγής, που έχει ασκήσει η ΕΤΑΔ ΑΕ για την ακύρωση της υπ' αριθμ. 20/2019 Διαιτητικής Απόφασης. Με τα την έκδοση της απόφασης 533/2024 του Αρείου Πάγου, η οποία κατέστησε την Δ.Α. 20/2019 αμετάκλητη, η EUROBANK

κατέθεσε κλήση συνέχισης της συζήτησης η οποία συζητήθηκε στις 18/11/2025 και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

2.4.3 Νομικές ενέργειες της Διοίκησης του ομίλου κατά των Τρίτων και των καθολικών διαδόχων τους

Η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ως εγγυήτρια, η μητρική της ΗΛΙΟΣ ΑΕ, ως εκδότρια και ο εγγυητής Παντελής Μαντωνανάκης άσκησαν ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Λασιθίου την από 31.01.2022 Αγωγή κατά των αρχικών Ομολογιούχων Τραπεζών, των καθολικών διαδόχων τους, κατά των ειδικών διαδόχων τους και διαχειριστριών εταιρειών, με την οποία ζήτησε, το μεν να αναγωριστεί, ότι ουδέν ποσό οφείλεται από το Ομολογιακό Δάνειο των 300 εκ. ευρώ λόγω συμψηφισμού με αντίθετες αξιώσεις της ΗΛΙΟΣ ΑΕ και των εταιρειών του Ομίλου, το δε να διαταχθεί να εξαλειφθούν οι υποθήκες, που έχουν εγγραφεί στο Υποθηκοφυλακείο Αγίου Νικολάου σε ακίνητα της ΗΛΙΟΣ ΑΕ προς εξασφάλιση του ως άνω Ομολογιακού Δανείου και να ελευθερωθούν οι εγγυητές από τις εγγυήσεις που είχαν παράσχει για το ανωτέρω Ομολογιακό Δάνειο. Επ' αυτής εκδόθηκε η υπ' αριθ. 38/2023 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Λασιθίου, με την οποία κρίθηκε το δικαστήριο αναρμόδιο και παραπέμφθηκε η υπόθεση στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών και κατ' αυτής ασκήθηκε η από 29.10.2023 έφεση, η οποία συζητήθηκε και εκδόθηκε η υπ' αριθ. 20/2024 απόφαση του Τριμελούς Εφετείου Ανατολικής Κρήτης, με την οποία απερρίφθη η έφεση και η αγωγή. Κατόπιν, ασκήθηκε αίτηση αναίρεσης στον Άρειο Πάγο και αναμένεται ο προσδιορισμός της. Η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ και λοιπές εταιρείες του Ομίλου και οι εγγυητές φυσικά πρόσωπα άσκησαν στις 03.05.2022 ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Λασιθίου επικουρική αγωγή κατά των αρχικών Ομολογιούχων Τραπεζών, των καθολικών διαδόχων τους, κατά των ειδικών διαδόχων τους και διαχειριστριών εταιρειών, με την οποία ζητούν να παραταθεί η λήξη του Ομολογιακού Δανείου κατά τα άρθρα 288 και 388 ΑΚ. Έχουν κατατεθεί οι προτάσεις και αναμένεται η συζήτηση.

Η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ και η ΗΛΙΟΣ ΑΕ άσκησαν στις 12.05.2022 ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Λασιθίου δύο αγωγές κατά των αρχικών Ομολογιούχων Τραπεζών, των καθολικών διαδόχων τους, κατά των ειδικών διαδόχων τους και διαχειριστριών εταιρειών, με τις οποίες επικαλούμενοι αδικοπραξία ζήτησαν να αναγνωριστεί, ότι οι εναγόμενοι οφείλουν με την μεν πρώτη αγωγή το ποσό των 118.571.168,47 ευρώ και με την δεύτερη αγωγή το ποσό των 158.691.810 ευρώ. Οι αγωγές αυτές είναι συναφείς με τις προηγούμενες. Συζητήθηκαν και εκδόθηκαν οι υπ' αριθ. 25/2024 και 26/2024 αποφάσεις του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Λασιθίου, με τις οποίες το τελευταίο κήρυξε εαυτόν αναρμόδιο και παρέπεμψε για εκδίκαση στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών. Τέλος, η ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ και λοιπές εταιρείες του Ομίλου με την από 18.04.2022 αίτηση ασφαλιστικών μέτρων, με αίτημα προσωρινής διαταγής, κατά των αρχικών Ομολογιούχων Τραπεζών, των καθολικών διαδόχων τους, κατά των ειδικών διαδόχων τους και διαχειριστριών εταιρειών, ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Λασιθίου, ζήτησαν την παράταση της λήξης του Ομολογιακού Δανείου των 300 εκ. ευρώ και την απαγόρευση κάθε ενέργειας προς είσπραξη των απαιτήσεων από το άνω Ομολογιακό Δάνειο. Το αίτημα

προσωρινής διαταγής συζητήθηκε στις 03.05.2022 και έγινε δεκτό και η αίτηση ασφαλιστικών μέτρων συζητήθηκε στις 15.06.2022 και εκδόθηκε η υπ'αριθμ. 198/12.7.2022 απόφαση με την οποία το Δικαστήριο κηρύχθηκε κατά τόπον αναρμόδιο.

2.4.4 Πλειστηριασμός των μετοχών της θυγατρικής ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ και η δικαστική εξέλιξη μέχρι σήμερα:

Η Eurobank, ως εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, για το ενέχυρο επί των μετοχών έκδοσης της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. επέδωσε την από 19.11.2019 επιταγή προς πληρωμή, με την οποία επέταξε τους μετόχους της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. να καταβάλουν συνολικό ποσό €365.360.555,51, άλλως θα εκπλειστηριάζοντο οι μετοχές τους εκδόσεως της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε.. Ακολούθως, η Eurobank, ως εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, επέσπευσε δύο φορές πλειστηριασμό (κατά την κρίση της Διοίκησης, που επιβεβαιώθηκε με δύο προσωρινές διαταγές του Προέδρου του Μονομελούς Πρωτοδικείου Λασιθίου, που ανέστειλαν και κατ' ουσίαν ματαίωσαν αμφοτέρους τους πλειστηριασμούς, παράνομο και βασιζόμενο σε αναληθή έκθεση αποτίμησης) των άνω μετοχών, ορίζοντας ως ημέρα πλειστηριασμού την 27.12.2019, μέσα στις εορτές των Χριστουγέννων, έναντι μόλις 28 εκατομμυρίων ευρώ, παρά το γεγονός ότι υπήρχε ήδη από το έτος 2012 έκθεση αποτίμησης της επένδυσης του Λαγονησίου από την ομολογιούχο Τράπεζα Πειραιώς, στην αξία των 416 εκατομμυρίων ευρώ, χωρίς σε αυτά να συνυπολογίζονται οι αποζημιωτικές απαιτήσεις της μισθώτριας και των εγγυητριών εταιριών. Ο πλειστηριασμός επιχειρήθηκε με την επίκληση αποτίμησης των μετοχών από την Ernst & Young στην αξία των 29 εκ. ευρώ, ενώ υπήρχε ήδη από το 2012 Έκθεση Αποτίμησης της αξίας της Σύμβασης Παραχώρησης του Λαγονησίου στα 416 εκατομμύρια ευρώ χωρίς να συνυπολογίζονται οι αποζημιωτικές απαιτήσεις της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ, την οποία έκθεση αποτίμησης γνώριζαν οι ομολογιούχοι δανειστές, καθώς είχε εκπονηθεί από την ομολογιούχο τράπεζα Πειραιώς, για λογαριασμό του μετόχου της ΕΤΑΔ Α.Ε, ΤΑΙΠΕΔ.

Ασκήθηκαν Ανακοπή, Αίτηση Αναστολής στο Μονομελές Πρωτοδικείο Λασιθίου και Αίτημα έκδοσης Προσωρινής Διαταγής. Η Προσωρινή Διαταγή Αναστολής χορηγήθηκε. Η συζήτηση τόσο της Ανακοπής όσο και της Αίτησης Αναστολής ματαιώθηκαν.

Αργότερα, η Ernst & Young παραδέχθηκε εξωδίκως ότι δεν είχε την παραμικρή ιδέα ότι η έκθεσή της επρόκειτο να χρησιμοποιηθεί για τον πλειστηριασμό των μετοχών της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ και ότι δεν αντικατόπτριζε την εμπορική αξία των μετοχών αυτώ.

2.4.5 Επίδοση της από 28.6.2023 επιταγής προς πληρωμή - Δικαστική εξέλιξη έως σήμερα:

Η Eurobank, ως εκπρόσωπος των Ομολογιούχων, επικαλούμενη το άρθρο 57 παρ. 1 ν.δ. 17–7/13.08.1923, άρθρο 12 ν. 3156/2003 και άρθρο 73 παρ. 4 του ν. 4548/2018 επέδωσε την από 28.06.2023 επιταγή προς πληρωμή, που αφορούσε τα ενυπόθηκα ξενοδοχεία Elounda Beach και Elounda Bay Palace, με την οποία επέταξε την ΗΛΙΟΣ ΑΕ να καταβάλει α) το ποσό των 513.562.964,96€, ήτοι για οφειλόμενο κεφάλαιο 299.000.000€ και οφειλόμενους τόκους

214.562.864,96€ νομιμοτόκως με συμβατικούς τόκους υπερημερίας από την 09.06.2023 και με εξάμηνο ανατοκισμό τόκων μέχρι την ολοσχερή εξόφληση, η οποία επιταγή ενεγράφη στο ειδικό βιβλίο κατασχέσεων του Κτηματολογικού Γραφείου Κρήτης, τους οποίους τόκους, λίγο αργότερα, τον Δεκέμβριο του 2023, αύξησαν σε 250 εκ. ευρώ. Γίνεται μνεία ότι, από την έκδοση του Ομολογιακού Δανείου το έτος 2007 έως και το έτος 2018, η Εταιρεία είχε καταβάλει για την εξυπηρέτηση των τόκων το συνολικό ποσό των 114 εκατομμυρίων ευρώ και ήταν πλήρως ενήμερη. Εντούτοις, αίφνης, μέσα σε μόλις 4,5 έτη οι ομολογιούχοι αύξησαν τη φερόμενη οφειλή για τόκους του ομολογιακού δανείου σε 254 εκατομμύρια ευρώ. Και ενώ η Εταιρεία και οι εγγυητές του ομολογιακού δανείου έχουν ζητήσει επανειλημμένως να τους χορηγήσουν οι servicers ανάλυση υπολογισμού της οφειλής, ως υποχρεούνται κατά τα προβλεπόμενα στον ν. 5072/2023, εντούτοις αρνούνται να χορηγήσουν τη σχετική ανάλυση. Εξαιτίας της επίδοσης της ως άνω επιταγής, διακόπηκαν βίαια οι έως τότε διεξαγόμενες διαπραγματεύσεις για την επίλυση του ζητήματος.

Στις 31.07.2023 αναρτήθηκε στην ιστοσελίδα Δημοσιεύσεων Πλειστηριασμών του Ενιαίου Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (Τομέας Ασφάλισης Νομικών) απόσπασμα της με αριθμό 24514/31.7.2023 πράξης «ΠΕΡΙΛΗΨΗΣ ΚΑΤΑΣΧΕΤΗΡΙΑΣ ΕΠΙΤΑΓΗΣ – ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΝΓΚΑΣΤΙΚΟΥ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» της Συμβολαιογράφου Πύργου Ηρακλείου Κρήτης Δέσποινας Ελιώτη, με την οποία ορίστηκε ημέρα πλειστηριασμού των ανωτέρω ξενοδοχείων η 6η Μαρτίου 2024, ημέρα Τετάρτη και ώρα 10 π.μ. με ηλεκτρονικά μέσα μέσω των ηλεκτρονικών μέσων πλειστηριασμού (ΗΛ.ΣΥ.ΠΛΕΙΣ.), σύμφωνα με το άρθρο 60 του Ν. 4472/2017, όπως αντικαταστάθηκε και ισχύει μετά το Ν. 4512/2018. Ως τιμή πρώτης προσφοράς, τέθηκε το ποσό των 63.550.000 € για το ξενοδοχείο Elounda Bay Palace και το ποσό των 118.080.000 € για το ξενοδοχείο Elounda Beach Hotel. Όπως αποδείχθηκε εκ των υστέρων, η ξεχωριστή αποτίμηση των δύο ξενοδοχείων ήταν νομικώς εσφαλμένη, η δε αξία του όλου ξενοδοχειακού συγκροτήματος ήταν υπερπολλαπλάσια αυτής που όρισε η υπάλληλος του πλειστηριασμού.

Ειδικότερα, για την διόρθωση της υπ' αρ. 24514/31.07.2023 «ΠΡΑΞΗΣ ΠΕΡΙΛΗΨΗΣ ΚΑΤΑΣΧΕΤΗΡΙΑΣ ΕΠΙΤΑΓΗΣ – ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΟΥ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» της Συμβολαιογράφου Πύργου Ηρακλείου Κρήτης, κ. Δέσποινας Ελιώτη κατά το άρθρο 954 παρ. 4, ασκήθηκε από την ΗΛΙΟΣ Α.Ε. ανακοπή στο Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών και επί αυτής εκδόθηκε η υπ' αριθ. 987/2024 απόφαση, με την οποία διορθώθηκε η τιμή πρώτης προσφοράς και ορίστηκε ενιαία τιμή για αμφότερα τα ξενοδοχειακά συγκροτήματα στο ποσό των 300.000.000€. Έχει ασκηθεί εναντίον της κας Δέσποινας Ελιώτη αγωγή κακοδικίας και εκδόθηκε η υπ' αριθ. 118/2025 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Ηρακλείου, με την οποία απερρίφθη η αγωγή.

Κατόπιν, οι Ομολογιούχες στις 08.03.2024 έκαναν δήλωση συνέχισης πλειστηριασμού και ορίστηκε νέος πλειστηριασμός για τις 15.05.2024 με ηλεκτρονικά μέσα μέσω των ηλεκτρονικών μέσων πλειστηριασμού (ΗΛ.ΣΥ.ΠΛΕΙΣ.). Κατά της δήλωσης αυτής ασκήσαμε στο Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών ανακοπή του άρθρου 933 ΚΠολΔ, η οποία συζητήθηκε και εκδόθηκε η υπ' αριθ. 2747/2024 απόφαση, η οποία απέρριψε την ανακοπή.

Παραλλήλως, η ΗΛΙΟΣ Α.Ε. άσκησε κατά της άνω επιταγής προς πληρωμή, της ανωτέρω πράξης και της εγγραφής στο Κτηματολόγιο ανακοπή του άρθρου 933 ΚΠολΔ στο Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών, επί της οποίας εκδόθηκε η υπ' αριθ. 454/2024 απόφαση, η οποία την έκανε δεκτή εν μέρει. Κατά των όσων απέρριψε η απόφαση 454/2024 η ΗΛΙΟΣ Α.Ε. άσκησε έφεση και αίτηση αναστολής. Η αίτηση αναστολής συζητήθηκε και εκδόθηκε η υπ' αριθ. 105/2024 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών, με την οποία ανεστάλη ο ορισθείς στις 15.05.2024 πλειστηριασμός. Η έφεση κατόπιν αναβολής συζητήθηκε στις 20.03.2025 και αναμένεται η απόφαση. Επιπλέον, έφεση κατά της ίδιας απόφασης άσκησαν και οι Ομολογιούχοι και συζητήθηκε στην ίδια ως άνω δικάσιμο και αναμένεται η έκδοση απόφασης.

Τέλος, μετά από νέα ανακοπή διόρθωσης που άσκησε η ΗΛΙΟΣ Α.Ε. στο Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών κατά το άρθρο 954 παρ. 4 ΚΠολΔ εκδόθηκε η υπ' αριθ. 2518/2024 απόφαση, με την οποία διορθώθηκε η τιμή πρώτης προσφοράς στο ποσό των 550.000.000€.

2.4.6 Καταγγελία Αλληλόχρεου Λογαριασμού της θυγατρικής ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και η δικαστική εξέλιξη μέχρι σήμερα:

Η Τράπεζα ALPHA BANK στις 8.11.2019 κατήγγειλε αλληλόχρεο λογαριασμό της ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και κήρυξε ληξιπρόθεσμη οφειλή ποσού €20.280.585,89. Το ποσό αυτό στην ουσία προέρχεται από συμβάσεις αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου, που είχαν συναφθεί με την άνω Τράπεζα για το ομολογιακό δάνειο των 300 εκατ. ευρώ. Η ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και οι εγγυητές άσκησαν στο Μονομελές Πρωτοδικείο Ηρακλείου Κρήτης, διαδικασία ασφαλιστικών μέτρων, Αίτηση ρύθμισης κατάστασης, επικαλούμενοι ακυρότητα της καταγγελίας, ζήτησαν να ληφθούν ασφαλιστικά μέτρα και να ανασταλούν προσωρινά η ισχύς και οι συνέπειες της άνω καταγγελίας του αλληλόχρεου λογαριασμού. Με την Αίτηση αυτή ζητήθηκε και η χορήγηση Προσωρινής Διαταγής. Το Δικαστήριο χορήγησε την Προσωρινή Διαταγή, με την οποία απαγορεύτηκε προσωρινά η είσπραξη ή παρακράτηση χρημάτων από τους λογαριασμούς των αιτούντων, που τηρούν στην ALPHA BANK. Για την Αίτηση ορίστηκε δικάσιμος κατόπιν αναβολών η 26.2.2021. Υποβλήθηκε και Συμπληρωματική Αίτηση από 12.2.2019 στο ίδιο ως άνω Δικαστήριο, συζητήθηκε η υπόθεση και εκδόθηκε η υπ' αριθ. 348/2022 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ηρακλείου, με την οποία έγιναν δεκτές τόσο η Κύρια όσο και Συμπληρωματική Αίτηση.

Επίσης, η ALPHA BANK ζήτησε και εξεδόθη Διαταγή Πληρωμής του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών για ποσό €2.000.000 κατά της ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και κατά των εγγυητών. Κατά της άνω Διαταγής

πληρωμής οι ανωτέρω άσκησαν Ανακοπή στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών. Συζητήθηκε στις 12.10.2022 και εκδόθηκε η υπ' αριθ. 3639/2023 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, κατά της οποίας ασκήθηκε έφεση, η οποία συζητείται ενώπιον του Τριμελούς Εφετείου Αθηνών στις 22.01.2026.

Με το από 17.2.2019 Κατασχετήριο η ALPHA BANK, με βάση την άνω Διαταγή Πληρωμής, επέβαλε συντηρητική κατάσχεση εις χείρας της ΕΤΑΔ ΑΕ ως τρίτης, για ποσό €2.000.000 στην απαίτηση της ΗΛΙΟΣ Α.Ε. κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ ύψους €10.000.000, που επιδικάστηκε με την Διαιτητική Απόφαση 28/2019 (για την οποία γίνεται λόγος ανωτέρω).

Με το από 17.2.2019 Κατασχετήριο η ALPHA BANK, με βάση την άνω Διαταγή Πληρωμής, επέβαλε συντηρητική κατάσχεση εις χείρας της ΕΤΑΔ ΑΕ ως τρίτης, για ποσό €2.000.000 στην απαίτηση της ΗΛΙΟΣ Α.Ε. κατά της ΕΤΑΔ ΑΕ ύψους €10.000.000, που επιδικάστηκε με την Διαιτητική Απόφαση 28/2019 (για την οποία γίνεται λόγος ανωτέρω).

2.4.7 Νομικές ενέργειες της Διοίκησης της θυγατρικής ΗΛΙΟΣ Α.Ε. κατά της ALPHA BANK και Δηλώσεις Συμψηφισμού

i. Η εταιρεία ΗΛΙΟΣ Α.Ε. άσκησε την από 8.4.2019 αγωγή της κατά των ALPHA BANK, ALPHA FINANCE και ορισμένων διευθυντικών στελεχών των εταιρειών αυτών, στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών, αξιώνοντας αποζημιώσεις λόγω αδικοπρακτικής συμπεριφοράς και αδικαιολόγητου πλουτισμού, συναθροιζόμενες στο ποσό των 170 εκ. ευρώ. Η υπόθεση εκδικάστηκε, εκδόθηκε η υπ' αριθ. 2068/2021 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, που δέχτηκε την αγωγή και αναγνώρισε στην ΗΛΙΟΣ ΑΕ το ποσό των €65.550.703,16. Κατά της απόφασης ασκήθηκαν εκατέρωθεν εφέσεις στο Τριμελές Εφετείο Αθηνών, οι οποίες εκδικάστηκαν, εκδόθηκε η απόφαση 6568/2022, με την οποία απερρίφθη η αγωγή μας και θα ασκηθεί αναίρεση.

Με την από 20.4.2019 Δήλωση Συμψηφισμού η εταιρεία ΗΛΙΟΣ Α.Ε. συμψήφισε έναντι της ALPHA BANK την απαίτηση που διατηρούσε σε βάρος της ύψους 153.947.915,15 ευρώ, έναντι ολοσχερούς εξόφλησης της απαίτησης της ALPHA BANK από το ομολογιακό δάνειο ύψους 146.144.222,20 ευρώ. Περεταίρω με την από 11.11.2019 Δήλωση Συμψηφισμού η εταιρεία ΗΛΙΟΣ Α.Ε. συμψήφισε το απομένον ποσό ύψους 7.803.692,95 ευρώ καθώς και με το ποσό των 28.513.766,98 ευρώ εξ αδικαιολογήτου πλουτισμού της ALPHA BANK ως διαδόχου της ALPHA FINANCE με απαίτηση της ALPHA BANK ύψους 20.280.595,89 ευρώ.

ii. Η Τράπεζα ALPHA BANK στις 8.11.2019 επέδωσε στους α) στην εταιρεία ΗΛΙΟΣ ΑΕ, β) Παντελή Μαντωνανάκη, γ) Άννα Μαντωνανάκη και δ) Κων/νο Μαντωνανάκη την από 4.11.2019 εξώδικη δήλωση, με την οποία κατήγγειλε έναν αλληλόχρεο λογαριασμό, που είχε ανοιγεί στο υποκατάστημα της Ηρακλείου Κρήτης το έτος 1988, και κήρυξε ληξιπρόθεσμη την οφειλή του αλληλόχρεου λογαριασμού ύψους 20.280.585,89€. Το ποσό αυτό στην ουσία - πλην ποσού 900.000 ευρώ και 360.000 ευρώ που αποτελούν πραγματικό δανεισμό - προέρχεται από

συμβάσεις αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου, που είχαν συναφθεί με την άνω Τράπεζα για το ομολογιακό δάνειο των 300 εκατ. ευρώ.

Ως προς το ζήτημα αυτό η ΗΛΙΟΣ ΑΕ και τα φυσικά πρόσωπα Παντελής, Άννα και Κωνσταντίνος Μαντωνανάκης άσκησαν την από 28.04.2021 αγωγή ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Ηρακλείου κατά της ALPHA BANK, GALAXY IV και CEPAL ΑΕ, με την οποία ζητούσαν, α) να αναγνωριστεί η ακυρότητα τεσσάρων συμβάσεων επιτοκιακού κινδύνου ως αισχροκερδών, β) ότι είναι μερικώς άκυρη η σύμβαση πίστωσης με Ανοιχτό Αλληλόχρεο Λογαριασμό με αριθμό 1967/1988, γ) να αναγνωριστεί, ότι λόγω συμψηφισμού με αντίθετες αξιώσεις των εναγόντων δεν οφείλονται τα ποσά των 900.000 ευρώ και των 360.000 ευρώ, που αποτελούσαν πραγματικό δανεισμό, δ) να καταδικαστεί η ALPHA BANK να καταβάλει στην ΗΛΙΟΣ ΑΕ το ποσό των 4.908.285,06 ευρώ εντόκως, ε) να υποχρεωθεί η ALPHA BANK να καταβάλει τα χρήματα που πήρε μέσω συμψηφισμού από λογαριασμούς των εναγόντων, ήτοι στην πρώτη ενάγουσα 199.456,36 ευρώ, στον δεύτερο ενάγοντα το ποσό των 3.847,56 ευρώ, στην τρίτη ενάγουσα 13.758,90 ευρώ και στον τέταρτο ενάγοντα το ποσό των 1.683,87 ευρώ. Συζητήθηκε η υπόθεση συνεκδικαζόμενη με την κατωτέρω περιγραφόμενη υπόθεση και εκδόθηκε η απόφαση 115/2022, με την οποία παραπέμφθηκε η εκδίκαση της υπόθεσης στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών ως κατά τόπο αρμόδιο.

Επιπρόσθετα η ΗΛΙΟΣ ΑΕ άσκησε ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Ηρακλείου κατά της ALPHA BANK την από 01.06.2021 αγωγή, με την οποία ζητούσε, α) να αναγνωριστεί η ακυρότητα τεσσάρων συμβάσεων επιτοκιακού, β) ότι δεν οφείλει το ποσό των 8.186.862,97 ευρώ, που αφορούσε την καταγγελία της τελευταίας σύμβασης επιτοκιακού κινδύνου, γ) να καταδικαστεί να καταβάλει η εναγομένη το ποσό των 1.998.780,56 ευρώ εντόκως. Συζητήθηκε η υπόθεση συνεκδικαζόμενη με την αμέσως ανωτέρω, ως προελέχθη, και εκδόθηκε η απόφαση 115/2022, με την οποία παραπέμφθηκε η εκδίκαση της υπόθεσης στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών ως κατά τόπο αρμόδιο.

Επί της αριθ. 115/2022 του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Κρήτης που συνεκδίκασε τις δύο ανωτέρω υποθέσεις ασκήθηκε έφεση από την ΗΛΙΟΣ ΑΕ, η οποία εκδικάστηκε στο Εφετείο Αν. Κρήτης εκδόθηκε η υπ' αριθ. 31/2024 απόφαση, με την οποία αναπέμφθηκαν οι υποθέσεις αυτές στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Ηρακλείου για εκδίκαση.

2.3. Γενικοί κίνδυνοι οι οποίοι σχετίζονται με την δραστηριότητα ή τον κλάδο που αναπτύσσεται ο όμιλος

Ο κλάδος του τουρισμού σημείωσε εντυπωσιακές επιδόσεις τα τελευταία χρόνια, μέχρι το 2019 και πριν από τις επιπτώσεις του covid, όσον αφορά τις αφίξεις ξένων τουριστών στη χώρα και αποτελεί έναν από τους βασικούς πυλώνες για την ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας.

Παράλληλα όμως, υπάρχουν πάντα κίνδυνοι ανατροπών όπως οι οικονομικές εξελίξεις στις χώρες προέλευσης, το οικονομικό και πολιτικό περιβάλλον στην Ελλάδα και ιδιαίτερα η εικόνα της χώρας

στο εξωτερικό αλλά και το εσωτερικό, η ανάπτυξη νέων τουριστικών αγορών χαμηλού κόστους, ο ανταγωνισμός στον κλάδο που δραστηριοποιείται η Εταιρεία, ο οποίος αυξάνεται διαρκώς.

3. <u>Περιβαλλοντικά ζητήματα:</u>

3.1 Πραγματικές και δυνητικές επιπτώσεις της οντότητας στο περιβάλλον

Όλες οι δραστηριότητες εκτελούνται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, τις απαιτήσεις και προδιαγραφές προστασίας του περιβάλλοντος ελαχιστοποιώντας κάθε τύπου όχληση

3.2 Γνωστοποίηση σχετικά με τις διαδικασίες που εφαρμόζει η οντότητα για την πρόληψη και τον έλεγχο της ρύπανσης και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από παράγοντες όπως: ενεργειακή χρήση, άμεση και έμμεση έκκληση ατμοσφαιρικών ρύπων, προστασία της βιοποικιλότητας και των υδάτινων πόρων, διαχείριση αποβλήτων, περιβαλλοντικές επιπτώσεις από τη μεταφορά ή από τη χρήση και τη διάθεση των προϊόντων και των υπηρεσιών

Ο όμιλος ανήκει σε κατηγορία χαμηλής έως μηδαμινής όχλησης προς το περιβάλλον, δεν παράγει υγρούς ή αέριους ρύπους και έχει εφαρμόσει αποτελεσματικά πρακτικές διαχείρισης υλικών που είναι φιλικές προς το περιβάλλον, όπως η ανακύκλωση υλικών (χαρτί, πλαστικό, γυαλί, μπαταρίες κ.α.), η χρήση λαμπτήρων εξοικονόμησης ενέργειας, ο βιολογικός καθαρισμός κ.α.
Η Εταιρεία έχει πραγματοποιήσει από τη χρήση 2014 επενδύσεις οι οποίες έχουν υπαχθεί στο πρόγραμμα ΕΣΠΑ (2007-2013) «ΠΡΑΣΙΝΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ», το οποίο έχει κεντρικό στόχο την βελτίωση της ενεργειακής αποδοτικότητας των κτιριακών εγκαταστάσεων των επιλέξιμων επιχειρήσεων, την εξοικονόμηση ενέργειας, τη σωστή και υπεύθυνη διαχείριση του ύδατος και των απορριμμάτων, καθώς και την υλοποίηση διαδικασιών που δεν επιβαρύνουν το περιβάλλον ενώ παράλληλα προωθούν την ευαισθητοποίηση των εμπλεκόμενων σε περιβαλλοντικά θέματα. Επίσης, στόχος της Εταιρείας είναι και η περιβαλλοντική ευαισθητοποίηση των πελατών της αλλά και των λοιπών συνεργατών (προμηθευτών κ.λπ.).

3.3 Αναφορά στην ανάπτυξη των πράσινων προϊόντων και υπηρεσιών

Η εταιρεία δεν δραστηριοποιείται επί του παρόντος στην ανάπτυξη πράσινων προϊόντων και υπηρεσιών.

4. <u>Εργασιακά ζητήματα:</u>

4.1 Πολιτική διαφοροποίησης και ίσων ευκαιριών

Η Εταιρεία παρέχει ίσες ευκαιρίες στους εργαζόμενους, σέβεται τα δικαιώματά τους και προάγει την ίση μεταχείριση, χωρίς διακρίσεις φύλου ή θρησκείας και τον σεβασμό της προσωπικότητάς τους.

4.2 Σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζόμενων και συνδικαλιστική ελευθερία

Η Εταιρεία τηρεί έναντι των εργαζομένων όλες τις συμβατικές και εκ του νόμου υποχρεώσεις της αναφορικά με τις αμοιβές και τους λοιπούς όρους της εργασιακής τους σχέσης. Υπάρχει απόλυτος σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζομένων και πλήρης συνδικαλιστική ελευθερία αυτών.

4.3. Υγιεινή και ασφάλεια στην εργασία, συστήματα εκπαίδευσης, τρόπος προαγωγών κτλ

Η Εταιρεία τηρεί τη νομοθεσία για την υγιεινή και ασφάλεια των εργαζομένων της στους χώρους εργασίας τους. Για το λόγο αυτό, διαθέτει τεχνικό ασφαλείας και ιατρό εργασίας, οι οποίοι παρακολουθούν και ελέγχουν την τήρηση των παραπάνω μέτρων.
Περαιτέρω, παρέχει στους εργαζομένους της εκπαιδευτικά σεμινάρια, σε σχέση με τις αλλαγές της ισχύουσας νομοθεσίας, την διασφάλιση ποιότητας, την ανάπτυξη δεξιοτήτων κ.α., ανάλογα με το αντικείμενο απασχόλησής τους.
Επίσης, η Εταιρεία υιοθετεί πολιτική αξιολόγησης των εργαζομένων της, ώστε η μισθολογική και ιεραρχική τους εξέλιξη να λαμβάνει χώρα με την πλήρωση αντικειμενικών, ποιοτικών ή και ποσοτικών κριτηρίων.

5. Χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων (ΧΔΕ):

Ενοποιημένοι Βασικοί Χρηματοοικονομικοί Δείκτες	2023	2022
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρ. Υποχρεώσεις	0,58	0,58
Ίδια Κεφάλαια / Ξένα κεφάλαια	0,20	0,20
Λειτουργικό Κεφάλαιο κίνησης (πλην δανείων)	27.220.993	235.795.248
EBITDA	27.464.554	28.371.537
EBITDA / Κύκλος Εργασιών	54,57%	79,14%
EBITDA / Χρηματοοικονομικό κόστος	2,44	1,90
EBITDA / Capex (Επενδύσεις σε πάγια)	3,16	12,56
Κόστος Μισθοδοσίας / Κύκλος εργασιών	35,48%	44,08%
Έξοδα διοίκησης & διάθεσης / Κύκλος εργασιών	75,08%	102,00%
Κύκλος Εργασιών/Πάγια	8,81%	6,24%
Κύκλος εργασιών / Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	7,74%	5,54%

6. Πρόσθετη πληροφόρηση:

6.1 Δραστηριότητες της οντότητας στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Ο όμιλος δεν δραστηριοποιείται στον τομέα αυτό.

6.2 Πληροφορίες που αναφέρονται στην απόκτηση ιδίων μετοχών

Στον όμιλο και την εταιρεία δεν κατέχονται ίδιες μετοχές.

6.3 Χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων, Στόχοι και πολιτικές για τη διαχείριση του χρηματοοικονομικού κινδύνου, Έκθεση στον κίνδυνο μεταβολής των τιμών, στον πιστωτικό κίνδυνο, στον κίνδυνο ρευστότητας και στον κίνδυνο ταμειακών ροών.

6.3.1. Χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων

Η Θυγατρική εταιρεία ΗΛΙΟΣ Α.Ε. έχει συνάψει συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου για αντιστάθμιση του επιτοκιακού κινδύνου επί του Ομολογιακού Δανείου της, με την Τράπεζα ALPHA BANK, επί ονομαστικής αξίας ΕΥΡΩ 50.000.000, λήξεως 27.10.2022 (IR CAP). Η εκτίμηση για το κλείσιμο της θέσης της συμβάσης αυτής κατά την 31.12.2023 διαμορφώθηκε σε ζημία (αρνητική θέση) 2.057.777,78 ευρώ. Η ως άνω σύμβαση καταγγέλθηκε την 26.07.2019 από την τράπεζα ALPHA BANK. Η ΗΛΙΟΣ ΑΕ και τα φυσικά πρόσωπα Παντελής, Άννα και Κωνσταντίνος Μαντωνανάκης άσκησαν αγωγή ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Ηρακλείου κατά της ALPHA BANK, GALAXY IV και CEPAL AE, με την οποία ζητούσαν μεταξύ των άλλων να αναγνωριστεί η ακυρότητα τεσσάρων συμβάσεων επιτοκιακού κινδύνου ως αισχροκερδών. Η υπόθεση εκδικάστηκε και εκδόθηκε η απόφαση 115/2022, με την οποία παραπέμφθηκε η εκδίκαση της υπόθεσης στο αρμόδιο δικαστήριο των Αθηνών. Επί αυτής η ΗΛΙΟΣ Α.Ε. έχει ασκήσει έφεση, η οποία εκδικάζεται στο Εφετείο Αν. Κρήτης στις 09.05.2023.

6.3.2. Διαχείριση του χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος της αγοράς (συναλλάγματος και επιτοκίου), ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας.

Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας και του Ομίλου αποτελούνται από ληφθέντα και χορηγηθέντα δάνεια, απαιτήσεις από εμπορικούς και λοιπούς χρεώστες, υποχρεώσεις σε εμπορικούς και λοιπούς πιστωτές, καθώς και από τραπεζικές καταθέσεις.

6.3.3. Κίνδυνος αγοράς

6.3.3.1. *Συναλλαγματικός κίνδυνος*

Η έκθεση σε συναλλαγματικό κίνδυνο προέρχεται από τις διακυμάνσεις σε υπάρχουσες ή αναμενόμενες ταμειακές εισροές και εκροές της Εταιρείας σε ξένο νόμισμα.

Τα έσοδα και ο δανεισμός της Εταιρείας αναφέρονται αποκλειστικά σε Ευρώ.

Οι αγορές και λήψη υπηρεσιών της Εταιρείας και του Ομίλου που πραγματοποιούνται σε ξένο νόμισμα είναι περιορισμένου ύψους και η αγοραπωλησία συναλλάγματος για τις ταμειακές ανάγκες των πελατών γίνεται σε καθημερινή βάση και αφορά μικροποσά.

Κατά συνέπεια ο συναλλαγματικός κίνδυνος για την Εταιρεία είναι ασήμαντος.

6.3.3.2. *Κίνδυνος επιτοκίων*

Ο κίνδυνος διακύμανσης των επιτοκίων για την Εταιρεία και τον Όμιλο αναφέρεται στις έντοκες υποχρεώσεις της, οι οποίες αφορούν σε δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου συνδεδεμένα με το Euribor.

Λόγω του μεγάλου ύψους του δανεισμού, οι διακυμάνσεις των τιμών αγοράς των επιτοκίων έχουν ουσιώδη επίδραση στα οικονομικά μεγέθη της της Εταιρείας.

6.3.4. Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος ορίζεται ως ο κίνδυνος αθέτησης των δεσμεύσεων σχετικά με τις απαιτήσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, εκ μέρους των πελατών και λοιπών χρεωστών της.

Η Διοίκηση, προβαίνει σε περιοδική επανεκτίμηση της επάρκειας της πρόβλεψης σχετικά με επισφαλείς απαιτήσεις κατά πελατών και λοιπών χρεωστών, σε συνάρτηση με την πιστωτική πολιτική της, ιστορικά δεδομένα και στοιχεία των νομικών της συμβούλων, σχετικά με την εξέλιξη υποθέσεων που χειρίζονται.

6.3.4.1. *Πιστωτικός κίνδυνος από εμπορικές απαιτήσεις*

Οι πωλήσεις της Εταιρείας και του Ομίλου πραγματοποιούνται στο μεγαλύτερο μέρος τους είτε μέσω της είσπραξης προκαταβολών από συνεργαζόμενους τουριστικούς πράκτορες, είτε μέσω πιστωτικών καρτών και καταθέσεων προκαταβολών απ' ευθείας από τους μεμονωμένους πελάτες.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος έχουν προκαθορισμένη πιστωτική πολιτική, την οποία εφαρμόζεται με συνέπεια. Οι επί πιστώσει πωλήσεις πραγματοποιούνται σε πελάτες με αξιολογημένο ιστορικό καλής πιστωτικής συμπεριφοράς και μακροχρόνιας συνεργασίας. Το επίπεδο του πιστωτικού κινδύνου στο οποίο εκτίθεται η Εταιρεία και ο όμιλος παρακολουθείται και αξιολογείται σε συνεχή βάση, ώστε η χορηγούμενη πίστωση να μην υπερβαίνει το πιστωτικό και χρονολογικό όριο ανά πελάτη. Δεν υφίσταται συγκέντρωση του πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με τις απαιτήσεις από πελάτες, καθώς, λόγω του πλήθους των πελατών ο κίνδυνος αυτός διασπείρεται.

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου δεν είναι εξασφαλισμένες με υποθήκη ή άλλη μορφή πιστωτικής εξασφάλισης (εγγυητικές επιστολές κ.λπ.).

6.3.4.2. *Πιστωτικός κίνδυνος από λοιπές απαιτήσεις*

Ο συγκεκριμένος κίνδυνος αναφέρεται κατά κύριο λόγο στις απαιτήσεις αποζημιώσεων από δικαστικές αποφάσεις του ομίλου κατά του εκμισθωτή και δευτερευόντως σε απαιτήσεις από συνδεμένα μέρη και τρίτους. Ο όμιλος διαχειρίζεται τις απαιτήσεις του σε σχέση με την τελική διευθέτηση του συνόλου των εκκρεμών ζητημάτων με τον εκμισθωτή (ΕΤΑΔ ΑΕ) και την αξιολόγηση της φερεγγυότητας των τρίτων.

6.4. Προβλεπόμενη εξέλιξη του ομίλου – Αξιολόγηση της αρχής συνέχισης των δραστηριοτήτων

Στη χρήση 2023 τα ξενοδοχεία του ομίλου επανήλθαν σε κανονική λειτουργία μετά την πανδημία του covid-19. Ωστόσο οι νομικές ενέργειες των τραπεζών σε βάρος του ομίλου και η διαρκής αρνητική δημοσιότητα που λάμβανε χώρα, σχετικά με τις ενέργειες αυτές, περιορίζουν τη δραστηριότητα του ομίλου. Τα γεγονότα αυτά δημιουργούν συστηματικά εμπόδια στην ανάπτυξη του ομίλου, λόγω της ανασφάλειας σε πελάτες, προμηθευτές, στο προσωπικό και στην ανάπτυξη μακροχρόνιων συνεργασιών με tour operators Αιτιώδης συνέπεια των ανωτέρω ενεργειών υπήρξε αφ' ενός η παράλειψη ανάκλησης παράνομων πράξεων, που εμποδίζουν την ανέγερση και πώληση των κατοικιών στην Ελούντα από τη θυγατρική ΗΛΙΟΣ ΑΕ και η προσωρινή αναστολή των επενδυτικών σχεδίων ανάπτυξης της διοίκησης. Πιο συγκεκριμένα η θυγατρική ΗΛΙΟΣ Α.Ε. ανέστηλε προσωρινά τις επενδύσεις ανάπτυξης του συνεδριακού κέντρου, των 29 κατοικιών – επαύλεων προς πώληση, με κίνδυνο και της απώλειας της εγκριθείσας επιδότησης του νόμου 3299/2004 για την ίδρυση νέου συνεδριακού κέντρου και την ανακαίνιση των βιλών στα ξενοδοχεία Elounda Beach Hotel και Elounda Bay Palace. Περαιτέρω η εμπλοκή των συμβάσεων παραχώρησης προς αξιοποίηση του Λαγονησίου και Ναυπλίου των θυγατρικών ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ και ΑΡΓΟΛΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ αντίστοιχα, δημιουργούν εμπόδια στην αναπτυξή τους και σημαντικές ζημίες σε σχέση με το επιχειρηματικό τους σχέδιο. Η διοίκηση επιφυλάσσεται για τα δικαιώματα του ομιλου και την αποκατάσταση του για όλα αυτά τα ζητήματα. Παρά τις επιπτώσεις στα αποτελέσματα, που είχαν τα ανωτέρω τα εμπόδια των τραπεζών και η εμπλοκή των συμβάσεων Λαγονησίου και Ναυπλίου, τα αποτελέσματα της χρήσης 2023 ήταν θετικά (EBITDA ποσού 27.465 χιλ. ευρώ για τη χρήση 2023, έναντι 28.514 χιλ. ευρώ στη χρήση 2022). Η εκτίμηση της διοίκησης για το EBITDA της χρήσης 2024 είναι ότι θα κινηθεί σε ακόμη υψηλότερα επίπεδα.

Ακολούθως παρατίθεται η αξιολόγηση των λοιπών παρογόντων από τη διοίκηση του ομίλου.

i. Το λειτουργικό κεφάλαιο κίνησης (πλην δανείων) του ομίλου στο 2023 είναι θετικό κατά 44 εκ. ευρώ. (κυκλοφορούν ενεργητικό 77εκ. ευρώ μείον βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις πλην δανείων 33εκ. ευρώ). Ο όμιλος παρουσίασε EBITDA 29 εκ. ευρώ, το οποίο εξελίσσεται βελτιούμενο. Το ποσό αυτό μπορεί να εξυπηρετήσει το δανεισμό σε περίπτωση ρύθμισης, ανεξαρτήτως της εκχώρησης επιδικασμένων τελεσίδικων απαιτήσεων υπέρ των τραπεζών που υπερκαλύπτουν το δανεισμό του ομίλου.

ii. Επί των δανείων των θυγατρικών ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ ποσού 490 εκατ. ευρώ διενεργούνται συζητήσεις για τη διευθέτησή τους υπό το πρίσμα: α) των ενεργειών των τραπεζών και της δικαστικής εξέλιξης που αναφέρεται ανωτέρω στην παρ. 2.4 β) με την έκδοση 8 αποφάσεων του Αρείου Πάγου και των 3 αποφάσεων του ΣτΕ, την πλήρη δικαίωση της θυγατρικής εταιρείας ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε., την τελεσίδικη δικαστική αναγνώριση της

αποκλειστικής ευθύνης της ΕΤΑΔ Α.Ε. και ακολούθως την έκδοση των διαιτητικών αποφάσεων (υπ. αριθμ. 20/19.9.2019, 24/28.11.2019, 28/30.12.2019, 29/30.12.2019, 1/07.01.2020, 2/07.01.2020, 3/17.01.2020 και 4/17.01.2020 αλλά και ΚΥΑ 112013/2021 - ΦΕΚ 4920/24.2021) οι οποίες επιδίκασαν υπέρ της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. συνολικά 567 εκ. ευρώ σε αποζημιώσεις, νομιμοτόκως από την ημερομηνία επίδοσης της προσφυγής πλέον δικαστικών εξόδων, το οποίο ανέρχεται σήμερα (30.12.2025) στο ποσό των 937 εκατ. Ευρώ. Το ποσό αυτό των 937 εκατ. ευρώ σε συνδυασμό με την ύπαρξη ενεχύρου υπέρ των ομολογιούχων τραπεζών επί 80% των απαιτήσεων της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ κατά της ΕΤΑΔ, προς εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου της εκδότριας ΗΛΙΟΣ Α.Ε., καθιστά βεβαία την εξόφληση των δανείων, τόσο της ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ, όσο και της ΗΛΙΟΣ Α.Ε. γ) Τέλος θα πρέπει να σημειωθεί, ότι δεν αναμένεται να υπάρξουν στους επόμενους δώδεκα μήνες πιθανές μεταβολές ή επιπτώσεις, μέχρι να καταστούν αμετάκλητες οι διαιτητικές αποφάσεις.

Στο πλαίσιο των ανωτέρω η διοίκηση του ομίλου εκτιμά, ότι ως προς τα δάνεια των θυγατρικών ΗΛΙΟΣ Α.Ε. και ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. δύναται να επιτευχθεί βραχυχρόνια ρύθμιση και στη συνέχεια εξόφληση σημαντικού μέρους, αν όχι όλου, του δανεισμού.

iii. Τα υπόλοιπα δάνεια του ομίλου είναι ενήμερα και ικανοποιούνται κανονικά σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στις οικείες συμβάσεις όπως ισχύουν. Ειδικότερα σημειώνεται ότι οι Διοικήσεις των θυγατρικών ΜΑΗΟ Α.Ε. και ΑΡΓΟΛΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ ΑΕ έχουν ολοκληρώσει από το 2022 την αναδιάρθρωση των δανείων τους με ΕΤΕ και CEPAL, που κινούνται στα πλαίσια των δυνατοτήτων τους.

iv. Τέλος ένας επιπρόσθετος κίνδυνος για τον όμιλο προέρχεται από τον Ρωσο-Ουκρανικό πόλεμο, ο οποίος είχε ως επίπτωση τη ραγδαία μείωση της πελατείας του ομίλου, που συντίθεται σε σημαντικό ποσοστό από Ρώσους πολίτες. Η διοίκηση του ομίλου έχει εντείνει τις προσπάθειές της για την προσέλκυση επισκεπτών, ανάλογου εισοδηματικού επιπέδου, από άλλες τουριστικές αγορές.

Κατόπιν των ανωτέρω, και επιπρόσθετα δεδομένης της χρονικής στιγμής (30.12.2025) που εξετάζονται οι ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2023, η Διοίκηση έχει συμπεράνει ότι η χρήση της παραδοχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη και ως εκ τούτου ο όμιλος συνεχίζει να υιοθετεί την «αρχή της επιχειρηματικής συνέχειας των δραστηριοτήτων της» κατά την κατάρτιση των Οικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2023.

7. Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσεως μέχρι την ημερομηνία έγκρισης της Έκθεσης του Δ.Σ.

Οι εξελίξεις που ακολούθησαν μετά την ημερομηνία αναφοράς των οικονομικών καταστάσεων ως προς τις εκκρεμείς νομικές υποθέσεις, αφ' ενός μεταξύ του ομίλου και της ΕΤΑΔ ΑΕ και αφ' ετέρου μεταξύ του ομίλου και των τραπεζών, οι οποίες εν πολλοίς είναι συνδεδεμένες μεταξύ τους, τουλάχιστον ως προς τα αίτια των διαφορών, αναφέρονται στις οικείες παραγράφους 2.3 και 2.4 ανωτέρω.

7.1. Στη θυγατρική ΗΛΙΟΣ ΑΕ ολοκληρώθηκε εντός του 2025 ο έλεγχος από τις φορολογικές αρχές για τη χρήση 2021. Στο ίδιο έτος (2025) εκδόθηκε εντολή φορολογικού ελέγχου και για τη χρήση 2022, ο οποίος βρίσκεται σε εξέλιξη.

7.2. Στη θυγατρική ΑΤΤΙΚΟΣ ΗΛΙΟΣ Α.Ε. εντός της χρήσης 2024 ολοκληρώθηκε ο έλεγχος από τις φορολογικές αρχές για το 2020 και για το 2021 σε ορισμένα φορολογικά αντικείμενα. Στο 2025 εκδόθηκε εντολή φορολογικού ελέγχου για τα υπολειπόμενα αντικείμενα για τις χρήσεις 2021 και 2022. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη.

Κύριοι μέτοχοι,
μετά από τα παραπάνω σας καλούμε όπως εγκρίνεται τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 1.1.2023 έως 31.12.2023.

Αθήνα, 30/12/2025

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Ακριβές απόσπασμα από το Βιβλίο Πρακτικών Συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
Παντελής Κ. Μαντωνανάκης

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και του Ομίλου

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και του ομίλου, οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2023, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών καθαρής θέσης και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο της έκθεσής μας «Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη», οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει.

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

Από τον έλεγχο μας προέκυψαν: 1) Ο όμιλος αναγνώρισε στις απαιτήσεις και τα έσοδα της χρήσης ποσό 3 εκ. ευρώ, που αφορά μέρος αποζημίωσης βάσει Διαιτητικής Απόφασης, η οποία μέχρι σήμερα δεν έχει καταστεί αμετάκλητη. Στη σημείωση 8.5.1 εξηγούνται οι λόγοι για το χειρισμό αυτό, ο οποίος εμπίπτει στις διατάξεις της παρ.4 του αρ. 17 του Ν.4308/2014 και βελτίωσε ισόποσα τα αποτελέσματα χρήσης, τις απαιτήσεις και τα ίδια κεφάλαια. 2) Στη σημείωση 11.1 εξηγούνται οι λόγοι για τους οποίους δεν εφαρμόστηκαν τα συμβατικά επιτόκια στις δανειακές της υποχρεώσεις, Αν είχαν εφαρμοστεί τα επιτόκια αυτά, θα προκύπταν στη χρήση τόκοι μεγαλύτεροι κατά 18 εκ ευρώ με ανάλογη επίπτωση στα αποτελέσματα της χρήσης, ενώ τα δάνεια και τα ίδια κεφάλαια παρουσιάζονται βελτιωμένα κατά 31 εκατ. ευρώ. Περαιτέρω στην ίδια σημείωση (11.1) εξηγούνται οι λόγοι ταξινόμησης των ομολογιακών της δανείων στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, παρά το γεγονός ότι ο συμβατικός χρόνος αποπληρωμής των δανείων ήταν η 27/04/2022. 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 οικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, 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 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 γνώμη με επιφύλαξη.

Έμφαση θεμάτων

Εφιστούμε την προσοχή σας στα εξής: 1) Στη σημείωση 2 τεκμηριώνεται η άποψη της διοίκησης για την καταλληλότητα της παραδοχής της συνέχισης της δραστηριότητας για την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων της 31/12/2023. 2) Στη σημείωση 22.2 αναφέρεται το θέμα της καταγγελίας ομολογιακών δανείων συνολικού ύψους 375 εκ. ευρώ περίπου κατά τη χρονική στιγμή αυτής και των νομικών μέτρων που έχουν αναληφθεί από τη διοίκηση. Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με τα θέματα αυτά.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του ομίλου να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, 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 της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ ’αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι 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 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 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 χρήσεως 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 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 παύσουνι να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διοίκηση, 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.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31.12.2023.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον όμιλο » και το περιβάλλον τους, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού

Συμβουλίου, εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που περιγράφονται στην παράγραφο «βάση για γνώμη με επιφύλαξη».

Αθήνα, 23 Ιανουαρίου 2026

PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.

Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

Λ. Κηφισίας 124, 115 26 - Αθήνα

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 132

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Παναγιώτης Καλαντζής

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 57031