

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΤΗΣ «ΣΤΑΔΙΟ Γ. ΚΑΡΑΪΣΚΑΚΗΣ Α.Ε. ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ»

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

ΕΠΙ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 1/7/2023 – 30/6/2024

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας για έγκριση τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 1/7/2023-30/06/2024 της εταιρείας μας και να σας δώσουμε τις παρακάτω επεξηγήσεις.

Η πορεία της εταιρίας κατά την 21^η διαχειριστική χρήση 1.7.2023 έως 30.6.2024 προσαρμόστηκε στο ευρύτερα εξαιρετικά αμφίβολο οικονομικό περιβάλλον των γεωπολιτικών εξελίξεων, του πληθωρισμού, της ακρίβειας.

Τα κυριότερα οικονομικά μεγέθη κατά την εν λόγω χρήση διαμορφώθηκαν ως εξής:

- Ο κύκλος εργασιών ανήλθε σε € 6.501.536, αυξημένος σε σχέση με την προηγούμενη χρήση
- Η ζημία χρήσης ανήλθε σε € 5.894.359
- Η ζημία προ αποσβέσεων ανήλθε σε € 4.159.826
- Το απασχολούμενο προσωπικό ήταν στο τέλος Ιουνίου 2024 17 άτομα.

Τα κυριότερα σημεία τα οποία, κατά την άποψή μας, πρέπει να σας παρουσιάσουμε αναλυτικά είναι τα εξής:

1. ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Τα ίδια κεφάλαια ανέρχονται στο ποσό των € -17.365.558

Ο κύκλος εργασιών της 21ης εταιρικής χρήσης (εικοστό πρώτο έτος λειτουργίας) ανήλθε στο ποσό των € 6.501.536 παρουσιάζοντας αύξηση 49,07% σε σχέση με το αντίστοιχο ποσό € 4.335.096 της προηγούμενης χρήσης.

Τα μικτά αποτελέσματα ανήλθαν στο ποσό κέρδους των € 1.243.334 σε σχέση με το αντίστοιχο ποσό από € 744.565 της προηγούμενης χρήσης.

Τα καθαρά αποτελέσματα της χρήσης (ζημία) ανήλθαν στο ποσό των € 5.894.359 έναντι ζημίας € 3.086.287 της προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση στις ζημίες οφείλεται κυρίως στην αύξηση των τόκων υπερημερίας του καταγγελλμένου ομολογιακού δανείου, περίπου €1.1 εκ λόγω αύξησης των επιτοκίων και στην άφεςση χρέους προς το βασικό πελάτη του σταδίου ποσού € 2.3 εκ με την από 28.6.2024 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

4/7

2. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

I. Η οικονομική θέση της Εταιρίας ανταποκρίνεται στην εμφανιζόμενη εικόνα του Ισολογισμού της κλειόμενης χρήσεως.

II. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΕΩΣ

Ο υπολογισμός του διαμορφωθέντος αποτελέσματος, όπως αυτό προέκυψε από την δραστηριότητα της εταιρίας κατά την δέκατη ένατη διαχειριστική περίοδο 01/07/2023 – 30/06/2024, εκτίθεται αναλυτικά και κατά σαφή τρόπο στις οικονομικές καταστάσεις.

III. ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρείας έχουν ως εξής:

A. Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης

$$\frac{\text{Κυκλοφορούν ενεργητικό}}{\text{Σύνολο ενεργητικού}} = \frac{30.06.2024 \quad 4.003.554}{45.177.245} = 8,86\% \quad (30.06.2023: 8,98\%)$$

$$\frac{\text{Πάγιο Ενεργητικό}}{\text{Σύνολο ενεργητικού}} = \frac{30.06.2024 \quad 41.173.691}{45.177.245} = 91,14\% \quad (30.06.2023: 91,02\%)$$

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.

$$\frac{\text{Ίδια κεφάλαια}}{\text{Σύνολο υποχρεώσεων}} = \frac{30.06.2024 \quad -17.365.559}{62.360.414} = -27,85\% \quad (30.06.2023: -19,92\%)$$

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

$$\frac{\text{Ίδια Κεφάλαια}}{\text{Σύνολο Παθητικού}} = \frac{30.06.2024 \quad -17.365.559}{45.177.245} = -38,44\% \quad (30.06.2023: -24,78\%)$$

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρείας.

$$\frac{\text{Ίδια Κεφάλαια}}{\text{Πάγιο Ενεργητικό}} = \frac{30.06.2024 \quad -17.365.559}{41.173.691} = -42,18\% \quad (30.06.2023: -27,22\%)$$

Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδοτήσεως των παγίων της εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.

$$\frac{\text{Κυκλοφ.Ενεργητικό}}{\text{Βραχυπρόθεσμες Υποχρ.}} = \frac{30.06.2024 \quad 4.003.554}{62.309.086} = 6,43\% \quad (30.06.2023: 7,23\%)$$

Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

B. Δείκτες απόδοσης και αποδοτικότητα

$$\frac{\text{Καθαρά Αποτελέσματα Εκμετάλλευσης}}{\text{Κύκλο Εργασιών}} = \frac{30.06.2024 \quad -3.466.608}{6.501.537} = -53,32\% \quad (30.06.2023: -71,19\%)$$

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την απόδοση της εταιρείας χωρίς το συνυπολογισμό των εκτάκτων και ανόργανων αποτελεσμάτων.

$$\frac{\text{Καθαρά Αποτελέσματα προ φόρων}}{\text{Σύνολο Εσόδων}} = \frac{30.06.2024 \quad -5.894.360}{6.554.405} = -89,93\% \quad (30.06.2023: -69,02\%)$$

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την συνολική απόδοση της εταιρείας σε σύγκριση με τα συνολικά της έσοδα.

$$\frac{\text{Καθαρά Αποτελέσματα προ φόρων}}{\text{Ίδια Κεφάλαια}} = \frac{30.06.2024 \quad -5.894.360}{-17.365.559} = -33,94\% \quad (30.06.2023: -26,90\%)$$

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας.

$$\frac{\text{Μικτά Αποτελέσματα}}{\text{Κύκλο Εργασιών}} = \frac{30.06.2024 \quad 1.243.335}{6.501.537} = 19,12\% \quad (30.06.2023: -17,18\%)$$

γ). Δείκτης προβλεπόμενος από την σύμβαση του Ομολογιακού Δανείου:

Το Ομολογιακό Δάνειο έχει καταγγελλθεί από τις Ομολογιούχες Τράπεζες

3/7

3. ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΠΟΡΕΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ, ΚΙΝΔΥΝΟΙ.

Για την οικονομική πορεία της εταιρείας δεν είναι δυνατό να γίνει κάποια ασφαλής πρόβλεψη για όσο δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία που ξεκίνησε με την καταγγελία του Ομολογιακού Δανείου της εταιρείας μας.

4. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Δεν υπάρχουν.

5. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ - ΧΡΕΟΓΡΑΦΑ

Δεν υπάρχουν εκτός από ποσό € 3.630,41 που αφορά μετοχές της εταιρείας ΡΑΔΙΟ ΚΟΡΑΣΙΔΗ ΑΕ που είχε λάβει η εταιρεία την χρήση 2007. Σύμφωνα με την υπ' αριθμ.295/2007, απόφαση του Εφετείου Πειραιώς επικυρώθηκε η συμφωνία πιστωτών και επιχείρησης (ΣΤΑΔΙΟ Γ. ΚΑΡΑΙΣΚΑΚΗΣ ΑΕ και ΡΑΔΙΟ ΚΟΡΑΣΙΔΗΣ ΑΕ) σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν.1892/1990. Κατόπιν αυτού και σύμφωνα με την παράγραφο Δ4 της εν λόγω συμφωνίας η ΣΤΑΔΙΟ Γ. ΚΑΡΑΙΣΚΑΚΗΣ ΑΕ δέχτηκε να συμμετάσχει στην διαδικασία μετοχοποίησης και να λάβει μετοχές της εταιρείας, ΡΑΔΙΟ ΚΟΡΑΣΙΔΗ ΑΕ.

8. ΔΙΑΘΕΣΙΜΟ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑ

Δεν υπάρχει.

9. ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΓΗΠΕΔΑ – ΟΙΚΟΠΕΔΑ , ΚΤΙΡΙΑ – ΤΕΧΝΙΚΑ ΕΡΓΑ

Η εταιρεία δεν έχει στην κυριότητά της ακίνητα.

Δυνάμει της από 20.5.2003 Σύμβασης Εκχώρησης, η εταιρεία υποκατέστησε το Αθλητικό Σωματείο “Ολυμπιακός Σύνδεσμος Φιλάθλων Πειραιώς” στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του έναντι της Γ.Γ.Α. που απορρέουν από την από 21.4.2003 Σύμβασης Παραχώρησης και απέκτησε το δικαίωμα χρήσης, διοίκησης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης για 49 έτη, ακινήτου επιφανείας 75.248 τ.μ. περίπου, κείμενου στο Δήμο Πειραιά, το οποίο περιβάλλεται από τις οδούς Καραολή Δημητρίου, Δαβάκη – Πίνδου, Σοφianoπούλου και Κατσουλάκου. Κύριος του ακινήτου είναι η Ελληνική Ολυμπιακή Επιτροπή.

Επί του εν λόγω ακινήτου βρισκόταν το παλαιό Στάδιο Γ. Καραϊσκάκης το οποίο κατεδαφίστηκε προς ανέγερση του νέου Σταδίου, το οποίο και λειτουργεί από τον 08/2004.

Πέραν των επιφανειών των κερκίδων οι εκμεταλλεύσιμες επιφάνειες έχουν ως ακολούθως:

Εμπορικές Χρήσεις – Ισόγειο & 1 ^{ος} όροφος (πατάρι)	6.769,12 τ.μ.
Γραφεία Διοίκησης – 1 ^{ος} όροφος (πατάρι)	1.140,00 τ.μ.
Εστιατόριο – 2 ^{ος} όροφος	1.444,26 τ.μ.
Σουίτες – 3 ^{ος} όροφος	1.516,12 τ.μ.
Σουίτες – 4 ^{ος} όροφος	1.575,02 τ.μ.

10. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Σχετικά με την ύπαρξη και διαχείριση παραγόντων χρηματοοικονομικού κινδύνου επισημαίνονται τα κάτωθι:

-Χρηματοοικονομικός κίνδυνος

Ο χρηματοοικονομικός κίνδυνος υφίσταται και τεκμαίρεται από την καταγγελία του Ομολογιακού Δανείου.

-Συναλλαγματικός κίνδυνος

Δεν υφίσταται συναλλαγματικός κίνδυνος δεδομένου ότι ο κύριος όγκος των υποχρεώσεων και των απαιτήσεων της εταιρείας είναι σε ευρώ.

-Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων

Η έκθεση της Εταιρείας στο κίνδυνο μεταβολής επιτοκίων στα ταμειακά διαθέσιμα είναι χαμηλός δεδομένου ότι δεν διακρατεί σημαντικά ταμειακά διαθέσιμα, αλλά τα χρησιμοποιεί για να επιτυγχάνει την ασφαλή και ομαλή λειτουργία του Σταδίου Γ. Καραϊσκάκης.

Η χρηματοδότηση της Εταιρείας μετά την καταγγελία του Ομολογιακού Δανείου δεν μπορεί να εκτιμηθεί.

-Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία μετά την καταγγελία του ομολογιακού δανείου αντιμετωπίζει σημαντικό πιστωτικό κίνδυνο.

-Κίνδυνος Ρευστότητας

Η διαχείριση της ρευστότητας επιτυγχάνεται με την ύπαρξη του κατάλληλου συνδυασμού ρευστών διαθεσίμων και έγκαιρης είσπραξης των απαιτήσεων .

Οι ανάγκες ταμειακών διαθεσίμων που μπορεί να δημιουργηθούν προκειμένου να εξυπηρετηθεί η λειτουργία της εταιρείας, καλύπτονται είτε με μελλοντικές αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου είτε με πρόσθετο τραπεζικό δανεισμό.

-Κίνδυνος Τιμής

Η Εταιρεία αναπροσαρμόζει την τιμολογιακή της πολιτική ανάλογα της μεταβολής των δεικτών τιμαρίθμου.

25/7

11. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΖΗΜΙΕΣ ΠΟΥ ΚΑΤΑ ΤΟ ΧΡΟΝΟ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΙΤΕ ΥΠΑΡΧΟΥΝ ΕΙΤΕ ΑΝΑΜΕΝΟΝΤΑΙ ΝΑ ΠΡΟΚΥΨΟΥΝ.

Δεν υπάρχουν.

12. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζει περιβαλλοντικά και εργασιακά θέματα. Ωστόσο υπάρχουν δυνητικές επιπτώσεις από τη λειτουργία της επιχείρησης στο περιβάλλον. Η εταιρεία αναγνωρίζει την ανάγκη για πρόληψη και έλεγχο της ρύπανσης και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Η λειτουργία της εταιρείας ακολουθεί τις ανωτέρω αρχές και εξασφαλίζει την προστασία του περιβάλλοντος και την υγιεινή των εργαζομένων.

Η εταιρεία σέβεται τα δικαιώματα των εργαζομένων και πρεσβεύει την αρχή των ίσων ευκαιριών στο προσωπικό. Η εν γένει άσκηση των δραστηριοτήτων της εταιρείας γίνεται με σεβασμό στους εργαζομένους και το περιβάλλον

13. ΑΛΛΑ ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Πρέπει της να αναφερθεί ότι η εταιρεία ΕΜΥΚΑ εξέδωσε κατά της εταιρείας της την με αριθμό 909/14 Διαταγή Πληρωμής ποσού €644.271,09. Αυτή η Διαταγή Πληρωμής ανεστάλη με την απόφαση Νο1931/2014 του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πειραιά. Στις 21/12/2015 η εταιρεία ΕΜΥΚΑ κατέθεσε και δεύτερη αγωγή με την ίδια νομική βάση αλλά και πάλι η 909/14 διαταγή πληρωμής ακυρώθηκε με την 3534/2019 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πειραιά. Η εταιρεία της δεν αναγνωρίζει σε καμία περίπτωση αυτή την οφειλή και βρίσκεται σε διαπραγματεύσεις για την επίλυση του ζητήματος αυτού.

14. ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Δεν υπάρχουν.

Το Διοικητικό Συμβούλιο θεωρεί τα εκτεθέντα ως απολογισμό επί των πεπραγμένων κατά την χρήση 01/07/2023-30/06/2024 και προσδοκά ότι η Γενική Συνέλευση θα αποδεχθεί ότι ο χειρισμός αυτός ήταν προς όφελος των συμφερόντων της εταιρείας και τον Ισολογισμό της 30/06/2024 με την ανάλυση του λογαριασμού "Αποτελέσματα Χρήσεως".

Επιπλέον εκτιμά ότι η Συνέλευση με ιδιαίτερη απόφασή της θα εγκρίνει την συνολική διαχείριση της Εταιρείας τη χρήση 2023/2024 και θα απαλλάξει τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τους Ελεγκτές από κάθε ευθύνη αποζημιώσεως για τη χρήση από 01^η Ιουλίου 2023 μέχρι 30^η Ιουνίου 2024.

Πειραιάς, 01 / 11 / 2024

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ι. Κ. ΧΡΥΣΙΚΟΠΟΥΛΟΣ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Β. Ν. ΒΑΣΙΛΕΙΑΔΗΣ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ

Γ. ΚΑΒΟΥΡΙΔΗΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Ε. ΜΠΑΛΟΚΑΣ

Ν. ΚΟΥΤΑΛΙΑΝΟΣ

Η. ΜΠΑΝΤΟΥΝΑΣ

Handwritten signature