



THESSINTEC

THESSALONIKI INNOVATION & TECHNOLOGY CENTER

«ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ThessINTEC A.E.»

Δ.Τ. «ΕΑΝΕΠ ThessINTEC A.E.»

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 156000604000

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας μας, θέτουμε υπόψη σας τα πεπραγμένα της Διαχείρισεως μας, για το χρονικό διάστημα 1^η Ιανουαρίου – 31 Δεκεμβρίου 2022 και υποβάλλουμε για έγκριση τον Ισολογισμό της 31/12/2022 (3η διαχειριστική χρήση), από 1 Ιανουαρίου 2022 έως 31 Δεκεμβρίου 2022, την Κατάσταση Αποτελεσμάτων, καθώς και το συνημμένο με τις χρηματοοικονομικές αυτές καταστάσεις Προσάρτημα, σας παράσχουμε δε τις σχετικές διευκρινήσεις για ορισμένα κονδύλια του Ισολογισμού και να σας εκθέσουμε τα ακόλουθα σχετικά με τη δραστηριότητα της Εταιρείας την περίοδο αυτή.

Α. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Στις 6 Αυγούστου 2020 ιδρύθηκε με συμβολαιογραφική πράξη η «**Εταιρεία Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου Thess - INTEC ΑΕ**», προς εκπλήρωση των προβλεπόμενων στο άρθρο 18 του Ν. 4690/2020, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 31 του Ν. 4753/2020 και ισχύει, η οποία έχει ως σκοπό την ίδρυση, ανάπτυξη και διαχείριση Επιχειρηματικού Πάρκου Ειδικού Τύπου και συγκεκριμένα, Διεθνούς Τεχνολογικού Πάρκου 4ης γενιάς, και συγκεκριμένα:

Με το άρθρο 18 του Ν. 4690/2020 μεταβιβάστηκε από το Ελληνικό Δημόσιο προς την «Αλεξάνδρεια Ζώνη Καινοτομίας ΑΕ» (AZK ΑΕ, ανήκουσα πλήρως στο Ελληνικό Δημόσιο), έκταση 760 περίπου στρεμμάτων, με αποκλειστικό σκοπό την εγκατάσταση σ' αυτήν, του ThessINTEC, ως **Διεθνούς Τεχνολογικού Πάρκου 4ης γενιάς**, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρου 41 επ. του Ν. 3982/2011. Για την υλοποίηση του σκοπού, προβλέφθηκε η παραχώρηση από την AZK ΑΕ προς το ThessINTEC και για 99 έτη, του δικαιώματος επιφανείας επί της συγκεκριμένης εκτάσεως, όπως το δικαίωμα αυτό ρυθμίζεται στον Ν. 3986/2011, με ορισμένες ειδικές ρυθμίσεις και παρεκκλίσεις.

Με το άρθρο 71 του Ν. 4712/2020 προβλέφθηκε η σύσταση με συμβολαιογραφικό έγγραφο του ThessINTEC, ως ανώνυμης εταιρείας του ιδιωτικού τομέα, ειδικού σκοπού. Όπως ορίζει το άρθρο αυτό, η εταιρεία θα λειτουργεί κατά τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας και θα διέπεται από τις διατάξεις του συγκεκριμένου άρθρου, αυτές του άρθρου 18 του Ν. 4690/2020 και συμπληρωματικά από τη νομοθεσία περί ανωνύμων εταιριών, δηλ. τον Ν. 4548/2018. Η ιδιαίτερα σημαντική διαφοροποίηση της εταιρείας από τις λοιπές ανώνυμες εταιρίες του ιδιωτικού τομέα, αφορά στον σκοπό της, ο οποίος ορίζεται ως **«μη κερδοσκοπικός, όσον αφορά τους μετόχους της, καθώς και κοινωφελούς χαρακτήρα, η δε μεταβίβαση των μετοχών της θα λαμβάνει χώρα στην ονομαστική τους αξία»**.

Ο Μη Κερδοσκοπικός σκοπός και κοινωφελής χαρακτήρας κυρώθηκε με τον ανωτέρω Νόμο 4712/2020 (ΦΕΚ Α446/29-07-2020). Ο ιδιωτικός τομέας συμμετέχει στη μετοχική σύνθεση με ποσοστό 58% , ενώ ο Δημόσιος τομέας συμμετέχει με 42%. Το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο της Thess INTEC ΑΕ ανέρχεται στις 200.000 ευρώ. Η Thess INTEC ΑΕ έχει εξασφαλίσει μέσω δωρεών, την κάλυψη του κόστους των μελετών και ενεργειών που απαιτούνται για την πλήρη Χωροθέτηση, Πολεοδόμηση και Αδειοδότηση του έργου, καθώς και για την ωρίμανση του φακέλου χρηματοδότησής του. Οι σχετικές ενέργειες είναι σε εξέλιξη και αναμένεται να ολοκληρωθούν το προσεχές διάστημα.

Η σύσταση του δικαιώματος επιφανείας μεταξύ της AZK ΑΕ και ThessINTEC έχει ήδη λάβει χώρα με την υπογραφή του σχετικού συμβολαιογραφικού εγγράφου το Φεβρουάριο του 2021, και σήμερα πλέον προχωρούν εκ παραλλήλου διάφορες δράσεις (αναθέσεις/ εκπονήσεις μελετών κλπ.), για την ετοιμασία του φακέλου προς αδειοδότηση του έργου.

Το ThessINTEC φιλοδοξεί να συγκεντρώσει στους κόλπους του καινοτόμες ερευνητικές δραστηριότητες από τον ιδιωτικό τομέα και φορείς έντασης γνώσης και έρευνας, όπως τα Πανεπιστήμια, το ΕΚΕΤΑ κλπ., παρέχοντας ένα σύγχρονο και ασφαλές από κάθε άποψη περιβάλλον, προάγοντας τις συνέργειες και αξιοποιώντας το πλούσιο επιστημονικό δυναμικό της ευρύτερης περιοχής, αλλά και τα λοιπά συγκριτικά πλεονεκτήματα που αυτή προσφέρει.

Το ThessINTEC θα αποτελέσει ένα από τα μεγαλύτερα Κέντρα Καινοτομίας και Τεχνολογίας στην Ευρώπη, όπου στα επόμενα 5 - 10 χρόνια θα προσελκύσει επενδύσεις από επιχειρήσεις τόσο από την Ελλάδα, όσο και από το εξωτερικό, με συνολικό οικονομικό αποτέλεσμα πάνω από 500 εκατ. ευρώ και θα δημιουργήσει σταδιακά 7.000 θέσεις εργασίας. Ήδη περισσότερες από 100 επιχειρήσεις και ερευνητικές ομάδες, έχουν εκδηλώσει εγγράφως την πρόθεσή τους να συνεργαστούν και να συν εγκατασταθούν στους χώρους του ThessINTEC, ενώ το ενδιαφέρον των επιχειρήσεων συνεχώς αυξάνεται.

Η Διοίκηση της εταιρείας ασκείται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

B. ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Όπως προκύπτει από τα αριθμητικά δεδομένα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2022, η εταιρεία πραγματοποίησε έσοδα από δωρεές ύψους 220.000,00 ευρώ(εμφανίζονται στα αποθεματικά της εταιρείας) καθώς και έξοδα προς εκπλήρωση του σκοπού της ύψους 232.570,93 ευρώ. Ως αποτέλεσμα των παραπάνω, η χρήση έχει έλλειμα ύψους 12.570,93 ευρώ. Παράλληλα τη χρήση 2022 η εταιρεία πραγματοποίησε δαπάνες για μελέτες και άδειες του έργου, ύψους 93.100,00 ευρώ.

Η Εταιρεία μας τη χρήση που έκλεισε, προχώρησε σε ενέργειες για την ετοιμασία και ωρίμανση τόσο του φακέλου χρηματοδότησης της εταιρείας, όσο και του φακέλου αδειοδότησης του έργου.

Το ενδιαφέρον των επιχειρήσεων και των ερευνητικών ομάδων για συνεργασία με την εταιρεία σε συνδυασμό με την οργάνωση και το όραμα της εταιρείας, ενισχύουν τις προοπτικές της εταιρείας για το μέλλον.

Γ. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΟΡΕΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Για τη συνέχιση της πορείας της εταιρείας το 2023 είναι απαραίτητο να συνεχισθεί η χρηματοδότηση του έργου, καθώς και να λάβει την απαιτούμενη αδειοδότηση.

Η χρηματοδότηση του έργου περιλαμβάνει έναν συνδυασμό ιδιωτικών κεφαλαίων από την παραχώρηση δικαιωμάτων επιφάνειας και κοινοτικών πόρων από το Ταμείο Ανάκαμψης. Η Α΄ φάση του έργου αφορά στην υλοποίηση των βασικών υποδομών για το σύνολο της έκτασης και την κατασκευή κτιριακών εγκαταστάσεων 10.000τ.μ που περιλαμβάνει το Master Plan του ThessINTEC. Η υλοποίηση του υπολοίπου της μέγιστης δυνατής δόμησης, 220.000τ.μ, προβλέπεται να πραγματοποιηθεί καθαρά και μόνον με Ιδιωτικά κεφάλαια επενδυτών στους οποίους θα μπορούν να παραχωρηθούν δικαιώματα επιφάνειας σε επιμέρους τμήματα της συνολικής έκτασης για κατασκευή κτηρίων σύμφωνα με τον κανονισμό λειτουργίας και τις προδιαγραφές του ThessINTEC.

Ήδη έχουν υπογραφεί μνημόνια συνεργασίας με επιχειρήσεις και ομάδες ερευνών.

Σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα ενεργειών του έργου, το έτος 2023, προβλέπεται η εφαρμογή των οριστικών Τεχνικών Μελετών και η έναρξη κατασκευής των βασικών έργων υποδομής που απαιτεί ο ν. 4982/2022 περί Επιχειρηματικών Πάρκων.

Το έργο προβλέπεται να ολοκληρωθεί μέχρι το τέλος του 2026 με την κατασκευή των υπολοίπων έργων υποδομής και των κτιριακών εγκαταστάσεων που προορίζονται για τη συν εγκατάσταση καινοτόμων Επιχειρήσεων, Ερευνητικών Ιδρυμάτων, Νεοφυών επιχειρήσεων στα πλαίσια των 6 μέχρι σήμερα Mega Projects που περιλαμβάνει η Α΄ φάση του Thess-INTEC, με έναν προϋπολογισμό ύψους 50 εκατ. ευρώ + ΦΠΑ.

Δ. ΑΛΛΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

α. Έξοδα Ερευνών και Ανάπτυξης

Η εταιρεία δεν πραγματοποίησε έξοδα ερευνών και ανάπτυξης τη χρήση 2022.

β. Κατεχόμενα Χρεόγραφα

Η Εταιρεία στη χρήση 2022 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

γ. Διαθέσιμο Συνάλλαγμα

Η εταιρεία δεν είχε καταθέσεις σε συνάλλαγμα την 31/12/2022.

δ. Συμμετοχές

Η εταιρεία είχε συμμετοχή αξίας 22.700€ στην εταιρεία ΚΕΝΤΡΟ ΙΚΑΝΟΤΗΤΩΝ i4byDESIGN IKE την 31/12/2022.

ε. Ιδίες μετοχές

Η εταιρεία δεν κατείχε ίδιες μετοχές την 31/12/2022.

Ε. ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ – ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ/ΒΑΡΗ

Στην εταιρεία έχει παραχωρηθεί, με το άρθρο 18 του Ν.4690/2020 και σχετική συμβολαιογραφική πράξη μεταβίβασης, για 99 έτη το δικαίωμα επιφάνειας από το Ελληνικό Δημόσιο σε έκταση 760 στρεμμάτων περίπου στην περιοχή της Περαίας του Δήμου Θερμαϊκού του Νομού Θεσσαλονίκης, με αποκλειστικό σκοπό την εγκατάσταση σ' αυτήν, του ThessINTEC, ως **Διεθνούς Τεχνολογικού Πάρκου 4ης γενιάς**, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 επ. του Ν. 3982/2011.

ΣΤ. ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Η εταιρεία δεν διατηρεί υποκαταστήματα.

Ζ. ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Η Εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους συμπεριλαμβανομένων των απρόβλεπτων διακυμάνσεων συναλλαγματικών ισοτιμιών και επιτοκίων, κινδύνων αγοράς, πιστωτικών κινδύνων και κινδύνων ρευστότητας. Το συνολικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της εταιρείας έχει στόχο να ελαχιστοποιήσει τις πιθανές δυσμενείς επιπτώσεις αυτών των διακυμάνσεων στη χρηματοοικονομική απόδοση της εταιρείας.

Η πολιτική της διαχείρισης του κινδύνου εφαρμόζεται από τη Διοίκηση της εταιρείας η οποία αξιολογεί τους κινδύνους που σχετίζονται με τις δραστηριότητες και τις λειτουργίες του και προβαίνει σε σχεδιασμό της μεθοδολογίας με επιλογή των κατάλληλων χρηματοοικονομικών προϊόντων για τη μείωση του κινδύνου.

Τα χρηματοοικονομικά προϊόντα που χρησιμοποιεί η εταιρεία αποτελούνται κυρίως από καταθέσεις σε τράπεζες, τραπεζικούς λογαριασμούς υπερανάληψης, λογαριασμούς εισπρακτέους και πληρωτέους.

Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζει κίνδυνο ρευστότητας καθώς τα ταμειακά διαθέσιμα και η χρήση των πιστωτικών τους ορίων με τις συνεργαζόμενες τράπεζες επαρκούν για να καλύψουν της ανάγκες τους. Η Διοίκηση φροντίζει να διατηρεί επιπλέον πιστωτικά όρια σύμφωνα με τις ανάγκες της.

Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

Ο πρωταρχικός στόχος της διαχείρισης κεφαλαίου της Εταιρείας είναι να εξασφαλιστεί η διατήρηση της υψηλής πιστοληπτικής του διαβάθμισης και των υγιών δεικτών κεφαλαίου, ώστε να μπορούν να υποστηρίζονται και να επεκτείνονται οι δραστηριότητες της.

Ενδεχόμενες Ζημίες στο Άμεσο μέλλον.

Δεν υπάρχουν γνωστά γεγονότα, ούτε αναμένονται τέτοια που θα μπορούσαν να προκαλέσουν ζημίες στην Εταιρεία στο άμεσο μέλλον.

Η. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Η Εταιρεία αναγνωρίζει την ανάγκη για συνεχή βελτίωση της περιβαλλοντικής επίδοσης με βάση τις αρχές της αιεφόρου ανάπτυξης βάσει της σχετικής νομοθεσίας και των προτύπων δεοντολογίας.

Ακολουθώντας τις παραπάνω αρχές η Εταιρεία ασκεί τις δραστηριότητες της με τρόπο που εξασφαλίζει την προστασία του περιβάλλοντος.

Θ. ΕΡΓΑΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Η Εταιρεία κατά την 31/12/2022 απασχολούσε κατά μέσο όρο 3 άτομα με εξαρτημένη εργασία.

Το εργασιακό περιβάλλον της εταιρείας είναι δομημένο με τρόπο που να παρέχει ίσες ευκαιρίες για εργασία και εξέλιξη σε όλους τους εργαζομένους χωρίς καμία απολύτως διάκριση.

Η λειτουργία της εταιρείας διέπεται από την προσπάθεια για διαρκή επιμόρφωση του προσωπικού σε τεχνολογικά θέματα, σε θέματα ποιοτικής εξυπηρέτησης και συνεργασίας με τις επιχειρήσεις και τις ομάδες ερευνών αλλά και σε θέματα υγιεινής και ασφάλειας στην εργασία.

Η Εταιρεία παροτρύνει και συνιστά σε όλους τους εργαζομένους αυτής να σέβονται τη διαφορετικότητα κάθε υπαλλήλου ή συνεργάτη της Εταιρείας και να μην αποδέχονται οποιαδήποτε συμπεριφορά που ενδέχεται να δημιουργεί διακρίσεις οποιασδήποτε μορφής. Η πολιτική της Εταιρείας, στον τομέα αυτό, στηρίζεται στις Κατευθυντήριες Αρχές του ΟΟΣΑ ή του Διεθνούς Οργανισμού Εργασίας (ILO).

Οι σχέσεις της Εταιρείας με το προσωπικό της είναι άριστες και δεν παρουσιάζονται εργασιακά προβλήματα.

Η Εταιρεία σέβεται τα δικαιώματα των εργαζομένων και τηρεί την εργατική Νομοθεσία.

Η εταιρεία συνεργάζεται με εξωτερικό «τεχνικό ασφαλείας», σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία.

I. ΑΛΛΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Το 2022 ήταν μια πολύ ιδιαίτερη χρονιά, στην οποία επικράτησε στο μεγαλύτερο μέρος της η πανδημία του Covid-19. Η πανδημία του κορωνοϊού αποτελεί πρωτοφανή κρίση στα παγκόσμια επιχειρηματικά, και όχι μόνο, δεδομένα. Παράλληλα τον Φεβρουάριο του 2022, έγινε εισβολή στην Ουκρανία από την Ρωσία, και από τις χώρες της ευρωπαϊκής ένωσης αλλά και από άλλες χώρες λήφθηκαν μέτρα απαγόρευσης και περιορισμού των συναλλαγών με την Ρωσία. Αποτέλεσμα των μέτρων αυτών είναι μεταξύ άλλων και η ταχεία αύξηση των τιμών τόσο του πετρελαίου όσο και του φυσικού αερίου που αποτελούν βασικό συντελεστή στην παραγωγή αγαθών αλλά και στην προσφορά υπηρεσιών. Η αύξηση των τιμών τροφοδότησε τον πληθωρισμό που μετά από πολλά χρόνια έφθασε σε διψήφια επίπεδα τιμών. Η άνοδος των τιμών αναμένεται να επηρεάσει σημαντικά το κόστος κατασκευής του πάρκου. Η διοίκηση της εταιρείας κάνει ότι είναι δυνατό για να μειώσει τις επιπτώσεις του πληθωρισμού και της αύξησης των τιμών.

Η διοίκηση της εταιρείας ενεργεί στη νέα χρήση για την καλύτερη οργάνωσή της, πραγματοποιώντας δράσεις και ενέργειες για την εξέλιξη, ανάπτυξη και ωρίμανση του σκοπού της, ήτοι την υλοποίηση του έργου.

Η παρούσα έκθεση αποφασίζεται να τεθεί στη διάθεση των ελεγκτών της εταιρείας.

Τέλος, το Διοικητικό Συμβούλιο θέτει την παρούσα έκθεση μαζί με τις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας στην διάθεση των μετόχων της εταιρείας και ζητά από αυτούς στην τακτική γενική συνέλευση, να εγκρίνουν ή όχι με την προβλεπόμενη απαρτία και πλειοψηφία τη διαχείριση της εταιρείας για το διαχειριστικό έτος που έληξε και τις οικονομικές καταστάσεις αυτής.

Όλα τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου συμφωνούν με την παραπάνω έκθεση διαχείρισης και τις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας.

Θεσσαλονίκη, 09 Αυγούστου 2023

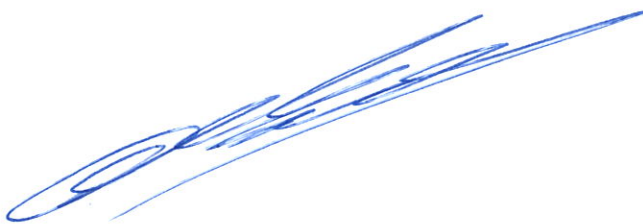
Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

1. Νικόλαος Ευθυμιάδης του Ευθυμίου, Πρόεδρος του ΔΣ και Διευθύνων Σύμβουλος

2. Γεώργιος Μυλωνάς του Αλεξάνδρου, Αναπληρωτής Πρόεδρος του ΔΣ
3. Γεώργιος Κωνσταντόπουλος του Λεωνίδα, μέλος
4. Γεωργία Αύφαντοπούλου του Βασιλείου, μέλος
5. Κυριάκος Λουφάκης του Μιχαήλ, μέλος
6. Νικόλαος Παπαϊωάννου του Γεωργίου, μέλος
7. Κωνσταντίνος Καγγελίδης του Χρήστου, μέλος
8. Δημήτριος Τζοβάρας του Κωνσταντίνου, μέλος
9. Γεώργιος Τσαμασλής του Ιωάννη, μέλος
10. Κωνσταντίνος Κουκούντζος του Νικολάου, μέλος
11. Στυλιανός Θεοδουλίδης του Ευσταθίου, μέλος

Ακριβές αντίγραφο

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.



Νικόλαος Ευθυμιάδης