

**BERSENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ  
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ 161075601000**

**ΕΔΡΑ: Χ. Σαμπάν & Σ. Χούρι 3, 15125 - Μαρούσι**

**Ετήσια Οικονομική Έκθεση χρήσης από 1/1/2023 έως  
31/12/2023**

## **Περιεχόμενα**

Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου .....	3
Έκθεση Διαχείρισεως του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας BERSENCO M.A.E. επί των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 01/01 – 31/12/2023 .....	4
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....	12
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 <sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2023 και της 31 <sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2022 .....	15
Κατάσταση Αποτελεσμάτων για τη χρήση 1/1 - 31/12/2023 και τη χρήση 1/1 – 31/12/2022 .....	16
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος για τη χρήση 1/1 – 31/12/2023 και τη χρήση 1/1– 31/12/2022 .....	17
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων για τη χρήση 1/1 - 31/12/2023 και τη χρήση 1/1 – 31/12/2022 .....	18
Κατάσταση Ταμειακών Ροών για τη χρήση 1/1 - 31/12/2023 και τη χρήση 1/1 – 31/12/2022 .....	19
Σημειώσεις επί των Οικονομικών καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2023 .....	20
Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης της Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης .....	44

## Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

(σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν. 3556/ 2007)

Οι κάτωθι υπογεγραμμένοι

1. Ανδρέας Ιωάννου Σκύρλας, Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος του Διοικητικού Συμβουλίου
2. Ιωάννης Ευαγγέλου-Γεωργίου Μεσσήνης, Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και
3. Σταυρούλα Παναγιώτη Μουντάνου – Μέλος

### ΔΗΛΩΝΟΥΜΕ ΟΤΙ

εξ όσων γνωρίζουμε:

- a. Οι Οικονομικές Καταστάσεις χρήσης 2023 της Εταιρείας, που καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα περιόδου της BERSENCO M.A.E.
- β. Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της BERSENCO M.A.E. συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Μαρούσι, 24 Μαΐου 2024

Ο Πρόεδρος & Διευθύνων  
Σύμβουλος του Δ.Σ.

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Σύμβουλος

Ανδρέας Ιωάνν. Σκύρλας

Ιωάννης Ευαγγ.-Γεωργ.  
Μεσσήνης

Σταυρούλα Παναγ. Μουντάνου

**Έκθεση Διαχείρισεως του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας BERSENCO M.A.E.  
επί των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 01/01 – 31/12/2023**

(σύμφωνα με το Ν. 3556/ 2007)

**Προς την τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων του έτους 2024**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου αφορά στη χρονική περίοδο των δώδεκα μηνών της κλειόμενης χρήσεως (1/1-31/12/2023). Η έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Νόμου 4548/2018 όπως ίσχυε έως 31/12/2023. Σας υποβάλουμε για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας BERSENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με διακριτικό τίτλο BERSENCO M.A.E (στο εξής «Εταιρεία»), της οικονομικής χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023.

**1. Η Εταιρεία – Κλάδος Δραστηριότητας**

Η Εταιρεία είναι θυγατρική της «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (δ.τ. «TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ»).

Σκοπός της Εταιρείας σύμφωνα με το καταστατικό της είναι:

- Η αγορά και/ή η απόκτηση ακινήτων, τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα.
- Η ανέγερση, κατασκευή, ανακαίνιση και επισκευή εμπορικών κτιρίων και ακινήτων τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα.
- Η εκμετάλλευση των εμπορικών κτιρίων και ακινήτων τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα, με οιοδήποτε τρόπο (μίσθωση, υπομίσθωση, αγορά και πώληση κλπ.)
- Η διαχείριση κινητών και ακινήτων περιουσιακών στοιχείων, είτε ανήκουν στην εταιρεία είτε σε τρίτα πρόσωπα καθώς και η σύναψη συμβάσεων οι οποίες έχουν ως αντικείμενο κινητά και ακίνητα περιουσιακά στοιχεία, όπως επίσης σε γενικές γραμμές, η χρηματοδοτική μίσθωση, αγορά, μίσθωση και πώληση οικιστικών ή βιομηχανικών ακινήτων (εμπορικών κτιρίων, άλλων κτιρίων και οικοπέδων) και αγροτεμαχίων.
- Η συνεργασία με όλους τους τύπους εταιρειών και η συμμετοχή στην εκπόνηση επενδυτικών σχεδίων.
- Η συμμετοχή κατά την ενάσκηση των παραπάνω δραστηριοτήτων μαζί με τρίτους.
- Η επένδυση σε μετοχές, σε ομόλογα ή ομολογίες Δημοσίου ή ιδιωτικών εταιρειών, σε μερίδια αμοιβαίων κεφαλαίων και εν γένει σε οιαδήποτε χρηματοπιστωτικά μέσα, εισηγμένα ή μη σε οργανωμένες αγορές της ημεδαπής ή της αλλοδαπής.
- Η συμμετοχή σε Ελληνικές και αλλοδαπές εταιρείες και επιχειρήσεις οιασδήποτε μορφής, που έχουν ήδη συσταθεί ή πρόκειται να συσταθούν, ανεξάρτητα από τον σκοπό και την εταιρική τους μορφή.
- Η απόκτηση απαιτήσεων από δάνεια και πιστώσεις.

## 2. Αποτελέσματα εταιρείας

Παραθέτουμε οικονομικά στοιχεία της χρήσης 1/1 - 31/12/2023 με τα αντίστοιχα της προηγούμενης χρήσης 1/1 – 31/12/2022, των αποτελεσμάτων της Εταιρείας, όπως αυτή διαμορφώθηκε κατά την περίοδο αναφοράς.

(ποσά εκφραζόμενα σε χιλιάδες ευρώ)

	31/12/2023	31/12/2022	2023/2022
Έσοδα πωλήσεων	3,049	1,579	1.93
Κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (EBITDA)	1,662	324	5.13
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων	1,719	7,474	0.23

## 3. Βασικοί αριθμοδείκτες αποτελεσμάτων της Εταιρείας

Στην ενότητα αυτή εκθέτουμε βασικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες, που αφορούν την οικονομική διάρθρωση και την αποδοτικότητα της Εταιρείας, σύμφωνα με τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση της Εταιρείας για την χρήση 1/1 – 31/12/2023 και την 1/1 – 31/12/2022.

### Δείκτες οικονομικής Διάρθρωσης

	31/12/2023	31/12/2022
Κυκλοφορούν Ενεργητικό /Σύνολο Ενεργητικού	9.46%	6.77%
Σύνολο Υποχρεώσεων /Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	2.58%	2.92%
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής)/Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	97.42%	97.08%
Κυκλοφορούν Ενεργητικό /Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	531.36%	319.90%

### Δείκτες Απόδοσης και Αποδοτικότητας

	31/12/2023	31/12/2022
Κέρδη / (ζημίες) εκμετάλλευσης/Έσοδα πωλήσεων	56.42%	473.36%
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων/Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής (α)	5.01%	22.62%

## 4. Πορεία εργασιών – Σημαντικά γεγονότα

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα κατά τη διάρκεια της χρήσης 2023.

## **5. Πληροφορίες για την προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας**

Κρίσιμα θέματα όπως οι πληθωριστικές πιέσεις σε συνδυασμό με την αύξηση των επιτοκίων που μείωσαν τη ζήτηση και την καταναλωτική δύναμη καθώς και οι πρόσφατες γεωπολιτικές εξελίξεις με επίκεντρο την Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή, παραμένουν στην πρώτη γραμμή του ενδιαφέροντος και έκριναν την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας κατά τη διάρκεια του 2023.

Οι εκτιμήσεις για τη βελτίωση των οικονομικών στοιχείων της Εταιρείας κατά το α' εξάμηνο του 2024, εξαρτώνται και από τις εξελίξεις στο οικονομικό περιβάλλον.

## **6. Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία**

### **α) Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου**

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την Οικονομική Διεύθυνση με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Οικονομική Διεύθυνση προσδιορίζει, εκτιμά και αντισταθμίζει τους κινδύνους. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει γραπτές οδηγίες και κατευθύνσεις για τη γενική διαχείριση των κινδύνων καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων.

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει την μεθοδολογία "Enterprise Risk Management" (ERM) η οποία διευκολύνει και επιτρέπει στην οργάνωση τον εντοπισμό, την αξιολόγηση και τη διαχείριση κινδύνων μέσω μιας δομημένης προσέγγισης. Η μεθοδολογία βασίζεται στο πλαίσιο COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) ERM, το οποίο παρέχει κατευθύνσεις για τον τρόπο ενσωμάτωσης πρακτικών ERM και αποτυπώνει τις αρχές εφαρμογής τους. Στο πλαίσιο αυτό εντοπίστηκαν και αξιολογήθηκαν κίνδυνοι οι οποίοι καταγράφηκαν στο αρχείο τήρησης κινδύνων (Risk Register) της Εταιρείας.

Οι Παράγοντες Κινδύνου που αφορούν την Εταιρεία και που ενδέχεται να επηρεάσουν τις δραστηριότητες, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις προοπτικές της, συνοψίζονται ως ακολούθως:

### **6.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με Μακροοικονομικές Συνθήκες και Συνθήκες Αγοράς Ακινήτων**

- Μία παρατεταμένη οικονομική ύφεση, ως συνέπεια μακροοικονομικών και γεωπολιτικών εξελίξεων, η οποία θα οδηγούσε σε μείωση των εσόδων από μισθώματα ή στη μείωση της εύλογης αξίας του ακινήτου της Εταιρείας, θα μπορούσε να έχει ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.
- Η αξία του ακινήτου της Εταιρείας υπόκεινται σε απρόβλεπτες διακυμάνσεις λόγω των αυξήσεων των πρώτων υλών και των υπηρεσιών. Τυχόν σημαντικές αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύνανται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

## 6.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Δραστηριότητα της Εταιρείας

- Τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών με όρους δυσμενέστερους για την Εταιρεία, ιδίως στην περίπτωση των κυριότερων μισθωτών (σε επίπεδο Ετησιοποιημένου Μισθώματος), ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων της Εταιρείας.
- Η διεύρυνση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες ως προς την απόκτηση ή/και την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων. Τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέλιξη ή/και εξέταση Εταιρεία να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη με ενδεχόμενο να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας.
- Η αποτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας ενέχει υποκειμενικότητα, είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων και παρουσιάζει διακυμάνσεις. Ως εκ τούτου, ενδεχόμενες σημαντικές αρνητικές μεταβολές της εύλογης αξίας του ακινήτου της Εταιρείας στο μέλλον θα επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.
- Σεισμοί, φυσικές καταστροφές, ταραχές, τρομοκρατικές επιθέσεις ή πόλεμοι καθώς και πανδημίες ή μεταδοτικές ασθένειες μπορεί να επηρεάσουν δυσμενώς τη δραστηριότητα της Εταιρείας. Επιπλέον, η Εταιρεία ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα για τα οποία δεν δύναται να ασφαλιστεί ή για τα οποία η ασφαλιστική κάλυψη προβλέπει περιορισμό της αποζημίωσης ή ακόμη και ολική εξαίρεση. Τέτοια γεγονότα δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας.
- Η Εταιρεία ενδέχεται μελλοντικά να βρεθεί αντιμέτωπη με πιθανές αξιώσεις στο πλαίσιο της ανάπτυξης, ανέγερσης και ανακαίνισης του ακινήτου της, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις ενδέχεται να εξαρτάται από την εκπλήρωση υποχρεώσεων τρίτων εργολάβων. Τα παραπάνω ενδέχεται να οδηγήσουν σε αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας.
- Σε περίπτωση που η Εταιρεία αναγκαστεί να προβεί σε πωλήσεις ακινήτων λόγω ενδεχόμενης περιορισμένης ρευστότητας ή/και αδυναμίας δημιουργίας θετικών ταμειακών ροών από τις λειτουργικές δραστηριότητες της Εταιρείας, ενδέχεται να μην είναι σε θέση να προβεί στην πώληση αυτών ή να μην είναι σε θέση να τα διαθέσει σε ευνοϊκούς όρους με αποτέλεσμα τη κακή διαχείριση των περιουσιακών της στοιχείων. Ως εκ τούτου, τα παραπάνω δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας.

### **6.3 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Χρηματοδότηση των Δραστηριοτήτων της Εταιρείας**

- Η χρήση μόχλευσης ενδέχεται να αυξήσει τον πιστωτικό και επιτοκιακό κίνδυνο της Εταιρείας, οι οποίοι δύνανται να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας. Επιπλέον, ενδεχόμενη μη συμμόρφωση της Εταιρείας με περιοριστικές ρήτρες (covenants) και άλλες διατάξεις σε υφιστάμενες ή μελλοντικές συμβάσεις χρηματοδότησής τους θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε σταυροειδή αθέτηση υποχρεώσεων (cross-default) των χρηματοδοτικών συμβάσεων.

### **6.4 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Φορολογία, το Νομικό και Κανονιστικό Καθεστώς**

- Τυχόν μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία ή/και σε θέσεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής σχετικά με την εφαρμογή ή την ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας, ιδίως εάν εφαρμόζονται αναδρομικά, θα μπορούσαν να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στο υφιστάμενο επιχειρηματικό μοντέλο και σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα, την επιχειρηματική δραστηριότητα και την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.
- Η Εταιρεία υπόκειται σε σύνθετη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων ειδικών νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που αφορούν τις ΑΕΕΑΠ, τη νομοθεσία που εφαρμόζεται στους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων και στην εποπτεία των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών. Τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του ως άνω θεσμικού πλαισίου ή/και τυχόν μελλοντικά σφάλματα συμμόρφωσης της Εταιρείας ως αποτέλεσμα ανεπαρκών ή άλλως αναποτελεσματικών διαδικασιών, λόγω, μεταξύ άλλων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλών ερμηνειών ή είναι υπό διαμόρφωση ή εξαιτίας μιας μεταβολής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.
- Ως αποτέλεσμα των εφαρμοστέων νόμων και κανόνων για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, η Εταιρεία ενδέχεται να επωμισθεί υποχρεώσεις ή να υποβληθεί σε αυξημένο κόστος ή περιορισμούς σχετικά με τη χρήση ή τη διάθεση του ακινήτου της, γεγονός το οποίο ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

### **β) Σημαντικές Επίδικες Υποθέσεις**

Δεν υπάρχουν επίδικες υποθέσεις που η έκβασή τους μπορεί να έχει σημαντικές επιπτώσεις στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας της χρήσης από 1/1 - 31/12/2023.

## **7. Επιλεγμένοι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης**

Ο Όμιλος TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ παρουσιάζει συγκεκριμένους Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης («Alternative Performance Measures», βάσει των ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures της 5/10/2015) οι οποίοι δεν ορίζονται από τα ΔΠΧΑ, που απορρέουν από τις οικονομικές της καταστάσεις.



Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (ΕΔΜΑ), οι οποίοι δεν ορίζονται από τα ΔΠΧΑ, που απορρέουν από τις οικονομικές της καταστάσεις, χρησιμοποιούνται ώστε η Διοίκηση της Εταιρείας να παρακολουθεί την απόδοση των λειτουργικών δραστηριοτήτων της και να αποτελούν χρήσιμη πληροφόρηση για την αξιολόγηση και για τη σύγκριση της λειτουργικής και οικονομικής της απόδοσης με λοιπές εταιρείες του κλάδου επενδύσεων ακίνητης περιουσίας.

Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (ΕΔΜΑ) λαμβάνονται υπόψη σε συνδυασμό με τα οικονομικά αποτελέσματα που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και σε καμία περίπτωση δεν τα αντικαθιστούν.

Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης (ΕΔΜΑ), υπολογίστηκαν με βάση τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που περιέχονται στην Οικονομική Κατάσταση.

Ορισμός **EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation & Amortization & Impairment)/ Λειτουργικά αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων / απομειώσεων** = Κέρδη προ φόρων +/- Χρηματοοικονομικά και επενδυτικά αποτελέσματα (Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων + Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων + Συμμετοχή στις ζημίες συγγενών εταιρειών) + Συνολικές αποσβέσεις/απομειώσεις (ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων) και Αναπροσαρμογή Επενδυτικών Ακινήτων.

Το πιο άμεσα συσχετιζόμενο κονδύλιο με τον συγκεκριμένο ΕΔΜΑ (EBITDA) είναι τα κέρδη εκμετάλλευσης (EBIT) και οι αποσβέσεις/απομειώσεις. Τα κέρδη εκμετάλλευσης παρουσιάζονται στη γραμμή της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και οι αποσβέσεις/απομειώσεις παρουσιάζονται συνολικά στη γραμμή της Κατάστασης Ταμειακών Ροών. Αναλυτικότερα, η συμφωνία του επιλεγμένου ΕΔΜΑ με τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας της αντίστοιχης περιόδου είναι η εξής:

(ποσά εκφραζόμενα σε χιλιάδες ευρώ)

	1/1 -31/12/2023	1/1 -31/12/2022
Κέρδη/ (Ζημίες) Εκμετάλλευσης	1,720	7,474
Αποσβέσεις/Απομειώσεις και Αναπροσαρμογή Επενδυτικών Ακινήτων	(59)	(7,150)
Κέρδη προ φόρων, τόκων, αποσβέσεων (EBITDA)	1,662	324

## 8. Συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών

Ως συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας θεωρούνται η μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, οι εταιρείες του ομίλου FOURLIS A.E. Συμμετοχών και οι θυγατρικές της, οι συγγενείς επιχειρήσεις και η Διοίκησή της.

Στον παρακάτω πίνακα αναλύονται οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023.

(ποσά εκφραζόμενα σε χιλιάδες ευρώ)

		<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Απαιτήσεις από:</b>	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	300	300
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>300</b>	<b>300</b>
<b>Υποχρεώσεις προς:</b>	FOURLIS HOLDINGS SA	11	15
	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	323	0
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>334</b>	<b>15</b>

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη κατά την χρήση 1/1-31/12/2023 και την χρήση 1/1-31/12/2022 αναλύονται ως εξής:

(ποσά εκφραζόμενα σε χιλιάδες ευρώ)

	<b>1/1 - 31/12/2023</b>	<b>1/1 - 31/12/2022</b>
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	31	12
<b>Σύνολο</b>	<b>31</b>	<b>12</b>

### 9. Απασχολούμενο ανθρώπινο δυναμικό

Η Εταιρεία δεν απασχολεί ανθρώπινο δυναμικό.

### 10. Σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης από 1/1/2023 έως 31/12/2023.

. Δεν υπάρχουν γεγονότα μεταγενέστερα της 31/12/2023 που να επηρεάζουν σημαντικά την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας.

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς επίσης και οι Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 1/1 - 31/12/2023, οι Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων και η Έκθεση Ελέγχου του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή, δημοσιοποιούνται στην ηλεκτρονική διεύθυνση <http://trade-estates.com>.

Μαρούσι, 24/5/2024

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Οι Οικονομικές Καταστάσεις που παρατίθενται στις σελίδες 15 έως 43, συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 24/5/2024 και υπογράφονται από τους:

Ο Πρόεδρος & Διευθύνων  
Σύμβουλος του Δ.Σ.

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.

Ανδρέας Ιωάνν. Σκύρλας  
ΑΤ/ ΑΕ - 023533

Ιωάννης Ευαγγ.-Γεωργ. Μεσσήνης  
ΑΤ/ ΑΜ - 599339

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου

Χρήστος Γρηγ. Βασιλόπουλος  
ΑΤ/ Χ – 067556  
ΑΡ. ΑΔ. Ο.Ε.Ε. 62815 Α ΤΑΞΗΣ

## **Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας BERSENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

### **Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων**

#### **Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας BERSENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2023, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας BERSENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31η Δεκεμβρίου 2023, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### **Βάση γνώμης**

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, καθόλη 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 τη γνώμη μας.

#### **Άλλες πληροφορίες**

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις οικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς

φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

### **Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων**

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των 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 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 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.
- 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 χρήσης 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 να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. 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 να παύσει να λειτουργεί 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 χρήσης που έληξε την 31.12.2023.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία BERSENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 28 Μαΐου 2024

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χατζηδαμιανού

ΑΜ ΣΟΕΛ: 61391

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)

Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.

Χειμάρρας 8B

15125 Μαρούσι

Ελλάδα

A.M. ΣΟΕΛ 107

**Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2023 και της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2022**

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>	<b>Σημείωση</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία		120	123
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	31,635	31,500
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		23	3
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7	105	105
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>31,883</b>	<b>31,732</b>
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού</b>			
Απαιτήσεις από πελάτες		187	457
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	7	957	1,580
Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα	8	2,188	266
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>3,332</b>	<b>2,304</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>		<b>35,215</b>	<b>34,036</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	5,797	5,797
Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	9	19,513	19,513
Αποθεματικά		300	300
Αδιανέμητα κέρδη		8,697	7,433
<b>Σύνολο Ίδιων κεφαλαίων (α)</b>		<b>34,306</b>	<b>33,042</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Άλλες μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	12	282	274
<b>Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>		<b>282</b>	<b>274</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	13	89	29
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	12	538	691
<b>Σύνολο Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>627</b>	<b>720</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων (β)</b>		<b>909</b>	<b>994</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (α) + (β)</b>		<b>35,215</b>	<b>34,036</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

**Κατάσταση Αποτελεσμάτων για τη χρήση 1/1 - 31/12/2023 και τη χρήση 1/1 – 31/12/2022**

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

**Η Εταιρεία**

	<b>Σημείωση</b>	<b>1/1 - 31/12/2023</b>	<b>1/1 - 31/12/2022</b>
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	6	3,049	1,579
Λοιπά έσοδα	5	24	0
<b>Σύνολο Εσόδων</b>		<b>3,074</b>	<b>1,579</b>
Έξοδα λειτουργίας διάθεσης	5	(1,352)	(1,235)
Καθαρά κέρδη από αναпр. επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	85	7,151
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	5	(60)	(20)
Αποσβέσεις		(26)	(1)
<b>Κέρδη/(ζημιές) εκμετάλλευσης</b>		<b>1,720</b>	<b>7,474</b>
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων		(1)	(1)
<b>Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων</b>		<b>1,719</b>	<b>7,474</b>
Φόρος	13	(155)	(41)
<b>Καθαρά κέρδη/(ζημιές)(Α)</b>		<b>1,564</b>	<b>7,433</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.



**Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος για τη χρήση 1/1 – 31/12/2023 και τη χρήση 1/1– 31/12/2022**

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

	Η Εταιρεία	
	Σημείωση 1/1 - 31/12/2023	1/1 - 31/12/2022
<b>Καθαρά κέρδη / (ζημιές) (Α)</b>	<b>1,564</b>	<b>7,433</b>
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές)</b>		
<b>Λοιπά Εισοδήματα / (ζημιές) που δύναται να μεταφερθούν στα αποτελέσματα</b>		
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων / (ζημιών) που μεταφέρονται στα αποτελέσματα	0	0
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) που δε μεταφέρονται στα αποτελέσματα</b>		
<b>Σύνολο λοιπ. συνολ. εισοδημάτων / (ζημιών) που δε μεταφέρονται στα αποτελέσματα</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Α)+(Β)</b>	<b>1,564</b>	<b>7,433</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

## Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων για τη χρήση 1/1 - 31/12/2023 και τη χρήση 1/1 – 31/12/2022

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων	Αδιανέμητα κέρδη / (Συσσωρευμένες ζημιές)	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο την 1.1.2022</b>		<b>3,647</b>	<b>14,980</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18,626</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) περιόδου</b>							
Καθάρως κέρδη		0	0	0	0	7,433	7,433
<b>Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων / (ζημιών)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) μετά από φόρους</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7,433</b>	<b>7,433</b>
<b>Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απ' ευθείας στην καθαρή θέση</b>							
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου		2,150	0	300	0	0	2,450
Σχηματισμός αποθεματικού		0	4,550	0	0	0	4,550
Καθαρό εισόδημα καταχωρημένο απευθείας στην κατ.μεταβολών ιδίων κεφαλαίων		0	(17)	0	0	0	(17)
<b>Σύνολο συναλλαγών με μετόχους</b>		<b>2,150</b>	<b>4,533</b>	<b>300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6,983</b>
<b>Υπόλοιπο την 31.12.2022</b>		<b>5,797</b>	<b>19,513</b>	<b>300</b>	<b>0</b>	<b>7,433</b>	<b>33,042</b>
<b>Υπόλοιπο την 1.1.2023</b>		<b>5,797</b>	<b>19,513</b>	<b>300</b>	<b>0</b>	<b>7,433</b>	<b>33,042</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) περιόδου</b>							
Καθάρως κέρδη		0	0	0	0	1,564	1,564
<b>Σύνολο λοιπών συγκεντρωτικών εισοδημάτων / (ζημιών)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) μετά από φόρους</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,564</b>	<b>1,564</b>
<b>Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες απ' ευθείας στην καθαρή θέση</b>							
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου		0	0	0	0	0	0
Σχηματισμός αποθεματικού		0	0	0	0	0	0
Καθαρό εισόδημα καταχωρημένο απευθείας στην κατ.μεταβολών ιδίων κεφαλαίων		0	0	0	0	0	0
Μερίσματα	15	0	0	0	0	(300)	(300)
<b>Σύνολο συναλλαγών με μετόχους</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(300)</b>	<b>(300)</b>
<b>Υπόλοιπο την 31.12.2023</b>		<b>5,797</b>	<b>19,513</b>	<b>300</b>	<b>0</b>	<b>8,697</b>	<b>34,306</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

## Κατάσταση Ταμειακών Ροών για τη χρήση 1/1 - 31/12/2023 και τη χρήση 1/1 – 31/12/2022

(Ποσά σε χιλιάδες ευρώ εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Σημείωση	Η Εταιρεία	
	1/1 - 31/12/2023	1/1 - 31/12/2022
<b>Λειτουργικές Δραστηριότητες</b>		
<b>Καθαρή (ζημιά)/ κέρδος προ φόρων</b>	<b>1,719</b>	<b>7,474</b>
<b>Πλέον / μείον προσαρμογές για</b>		
Αποσβέσεις / Απομειώσεις και Αναπροσαρμογή	5,6 (59)	(7,150)
Επενδυτικών Ακινήτων		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	1	1
<b>Πλέον/μείον προς. για μεταβ.λογ. κεφαλαίου</b>		
<b>κίνησης σχετικές με λειτ. δραστ. :</b>		
(Αύξηση) / μείωση λογαριασμών απαιτήσεων	893	(1,615)
Αύξηση / (μείωση) λογαριασμών υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	(442)	798
<b>Μείον</b>		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(1)	(1)
Καταβεβλημένοι φόροι	(98)	(12)
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>	<b>2,014</b>	<b>(506)</b>
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>		
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(42)	(127)
Βελτιώσεις Επενδυτικών Ακινήτων	6 (50)	(5,786)
<b>Σύνολο (εκροών) / εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>	<b>(92)</b>	<b>(5,913)</b>
<b>Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</b>		
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	6,700
Πληρωμή εξόδων που αφορούν την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	(17)
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>	<b>0</b>	<b>6,683</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα χρηματικά διαθέσιμα περιόδου (α) + (β) + (γ)</b>	<b>1,922</b>	<b>264</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου</b>	<b>266</b>	<b>2</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου</b>	<b>2,188</b>	<b>266</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

## **Σημειώσεις επί των Οικονομικών καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2023**

### **1. Σύσταση και δραστηριότητες της Εταιρείας**

#### **1.1 Γενικές Πληροφορίες**

Η έδρα και τα γραφεία της Εταιρείας βρίσκονται στο Δήμο Αμαρουσίου, στην οδό Χ. Σαμπάγ – Σ. Χούρι αριθμ. 3. Είναι εγγεγραμμένη στο Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο Αθηνών με αριθμό μητρώου Α.Ε. Γ.Ε.ΜΗ 161075601000.

Η διάρκεια της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της, έχει οριστεί στα 50 έτη (έτος ίδρυσης 2021). Η σημερινή σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας είναι η ακόλουθη:

1. Ανδρέας Ιωάννου Σκύρλας, Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος του Διοικητικού Συμβουλίου
2. Ιωάννης Ευαγγέλου -Γεωργίου Μεσσήνης, Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και
3. Σταυρούλα Παναγιώτη Μουντάνου, Σύμβουλος

Η Εταιρεία δεν απασχολεί ανθρώπινο δυναμικό.

#### **1.2 Αντικείμενο Δραστηριότητας**

Η Εταιρεία έχει ως αντικείμενο την αγορά και ή απόκτηση ακινήτων, την ανέγερση, κατασκευή, ανακαίνιση και επισκευή εμπορικών κτιρίων και ακινήτων, την εκμετάλλευση των εμπορικών κτιρίων και ακινήτων, τη διαχείριση κινητών και ακινήτων περιουσιακών στοιχείων, είτε ανήκουν στην εταιρεία είτε σε τρίτα πρόσωπα, τη συνεργασία με όλους τους τύπους εταιρειών και η συμμετοχή στην εκπόνηση επενδυτικών σχεδίων, τη συμμετοχή κατά την ενάσκηση των παραπάνω δραστηριοτήτων μαζί με τρίτους, την επένδυση σε μετοχές, σε ομόλογα ή ομολογίες Δημοσίου ή ιδιωτικών εταιρειών, σε μερίδια αμοιβαίων κεφαλαίων και εν γένει σε οιαδήποτε χρηματοπιστωτικά μέσα, εισηγμένα ή μη σε οργανωμένες αγορές της ημεδαπής ή της αλλοδαπής και τη συμμετοχή σε Ελληνικές και αλλοδαπές εταιρείες και επιχειρήσεις οιασδήποτε μορφής, που έχουν ήδη συσταθεί ή πρόκειται να συσταθούν, ανεξάρτητα από τον σκοπό και την εταιρική τους μορφή.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν καταρτιστεί στη βάση της δυνατότητας ομαλής συνέχισης των δραστηριοτήτων της.

### **2. Βάση παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων**

#### **2.1 Βάση κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων**

Οι συνημμένες Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις (εφ' εξής Οικονομικές Καταστάσεις) έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε τις Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2023, την 24<sup>η</sup> Μαΐου 2024. Οι Οικονομικές Καταστάσεις τελούν υπό την αίρεση της έγκρισης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.

Οι Οικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί βάσει της αρχής του ιστορικού κόστους, εκτός από την αποτίμηση συγκεκριμένων στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού (επενδυτικά ακίνητα) που έγινε σε εύλογες αξίες και βάσει της αρχής της συνέχισης της λειτουργίας της Εταιρείας. Η Διοίκηση εξέτασε τον αντίκτυπο της ενεργειακής κρίσης μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Οικονομικών Καταστάσεων

και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι η κατάλληλη βάση για την κατάρτισή τους. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και είναι έτοιμη να λάβει όλα τα απαιτούμενα μέτρα για την αντιμετώπιση τυχόν συνεπειών στις λειτουργικές της δραστηριότητες τόσο από τις γεωπολιτικές εξελίξεις όσο και από την ενεργειακή κρίση.

Όσον αφορά τις εξελίξεις στην Ουκρανία και την Μέση Ανατολή, η Εταιρεία δηλώνει ότι δεν έχει θυγατρικές, μητρική ή συνδεδεμένες εταιρείες με έδρα τη Ρωσία, την Ουκρανία ή την Μέση Ανατολή, ούτε σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη από αυτές τις χώρες. Επίσης, η Εταιρεία δηλώνει ότι δεν έχει σημαντικούς πελάτες ή προμηθευτές ή υπεργολάβους ή συνεργάτες από τη Ρωσία ή την Ουκρανία. Ο Όμιλος δηλώνει ότι δε διατηρεί λογαριασμούς ούτε έχει δάνεια με Ρώσικες Τράπεζες. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και είναι έτοιμη να λάβει όλα τα απαιτούμενα μέτρα για την αντιμετώπιση τυχόν συνεπειών στις λειτουργικές της δραστηριότητες.

Η Διοίκηση κατέληξε στο συμπέρασμα πως η Εταιρεία είναι σε θέση να εκπληρώσει έγκαιρα όλες τις υποχρεώσεις της, τουλάχιστον για διάστημα 12 μηνών από την ημερομηνία του Ισολογισμού και ότι δεν υπάρχουν ουσιώδεις αβεβαιότητες που μπορεί να θέτουν υπό αμφισβήτηση την ικανότητά της να λειτουργεί βάσει της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Οι Οικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε χιλιάδες ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά και διαφοροποιήσεις σε ποσά οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

## **2.2 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης**

Η σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων βάσει των ΔΠΧΑ απαιτεί από τη Διοίκηση να προβαίνει σε εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις που επηρεάζουν τα υπόλοιπα των λογαριασμών ενεργητικού και παθητικού, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων καθώς και τα έσοδα και έξοδα που παρουσιάζονται στην υπό εξέταση χρήση. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις εκτιμήσεις αυτές. Οι εκτιμήσεις βασίζονται στην εμπειρία της Διοίκησης συμπεριλαμβανομένων των προσδοκιών για μελλοντικά γεγονότα που θεωρούνται αναμενόμενα υπό εύλογες συνθήκες. Οι εν λόγω εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις επανεξετάζονται περιοδικά προκειμένου να ανταποκρίνονται στα δεδομένα που υπάρχουν και να περιλαμβάνουν τους εκάστοτε κινδύνους.

Κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας, η Διοίκηση έχει προβεί στις ακόλουθες κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν σημαντική επίδραση στα κονδύλια που έχουν αναγνωρισθεί στις συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις:

### Εκτιμήσεις:

- **Εύλογες αξίες επενδυτικών ακινήτων και ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση:** Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης τους συμπεριλαμβανομένου και των εξόδων απόκτησης. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης τα επενδυτικά ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους η οποία εξετάζεται τουλάχιστον δυο φορές τον χρόνο (στο τέλος του εξαμήνου και στο τέλος της χρήσης). Τα παραπάνω ισχύουν για τις ακινητοποιήσεις υπό

εκτέλεση. Η εύλογη αξία των ακινήτων προς εκμετάλλευση της Εταιρείας προσδιορίζεται από ανεξάρτητους εκτιμητές τακτικά. Ο προσδιορισμός των εύλογων αξιών των ακινήτων απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων στις οποίες χρησιμοποιείται ο συνδυασμός της Προσέγγισης Αγοράς (Συγκριτική Μέθοδος) και της Προσέγγισης Εισοδήματος (Επενδυτική Μέθοδος). Σε ότι αφορά στη στάθμιση των μεθόδων είτε αποδίδεται ποσοστό 20% στην προσέγγιση αγοράς και 80% στην προσέγγιση εισοδήματος είτε ποσοστό 50% στην προσέγγιση αγοράς και 50% στην προσέγγιση εισοδήματος ανάλογα με την κατάσταση του επενδυτικού ακινήτου (εν λειτουργία ή υπό κατασκευή). Η εύλογη αξία των ακινητοποιήσεων υπό εκτέλεση υπολογίζεται κατά κύριο λόγο με την μέθοδο της υπολειματικής αξίας. Ο προσδιορισμός των εύλογων αξιών των ακινήτων απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων αναφορικά με τις αγοραίες τιμές μίσθωσης για παρόμοια ακίνητα, συγκρίσιμες τιμές πώλησης, ποσοστά απόδοσης και προσδοκίες για μελλοντικά εισοδήματα από ενοίκια.

Ενώ το ασταθές οικονομικό περιβάλλον λόγω των γεωπολιτικών κινδύνων που αναφύονται από τον πόλεμο στην Ουκρανία και την Μέση Ανατολή σε συνδυασμό με τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η εφοδιαστική αλυσίδα τα οποία έχουν οδηγήσει σε ανατιμήσεις του κόστους των αγαθών, της ενέργειας και των υπηρεσιών, επηρεάζει παγκοσμίως σε ένα βαθμό τις αγορές και δημιουργεί πληθωριστικές πιέσεις, οι εκτιμητές σημειώνουν ότι, κατά την ημερομηνία εκτίμησης, οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον κανονικά παρουσιάζοντας ικανοποιητική δραστηριότητα, με αρκετές συναλλαγές να πραγματοποιούνται οι οποίες οδηγούν σε επαρκή όγκο συγκριτικών στοιχείων και κατά συνέπεια συμβάλλουν στην στήριξη των αποφάσεών τους ως προς τη διαμόρφωση απόψεων για την αξία των ακινήτων. Το κόστος του κρατικού δανεισμού της χώρας βελτιώνεται αλλά ακόμη παραμένει υψηλότερο των άλλων οικονομιών της Ευρώπης. Οι Ελληνικές τράπεζες έχουν επιλύσει σημαντικά θέματα σε σχέση με μη εξυπηρετούμενα δάνεια (NPLs) τα οποία μέχρι πρότινος δημιουργούσαν σημαντικά θέματα διαχείρισης και πιθανών κινδύνων. Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να κινούνται ταχέως ως αντίδραση στις αλλαγές εξαιτίας των γεωπολιτικών κινδύνων που προκύπτουν από τη σύγκρουση στην Ουκρανία και στην Μέση Ανατολή μαζί με τις διακοπές εφοδιασμού, την ενεργειακή κρίση και τις πληθωριστικές πιέσεις, επισημαίνεται η σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης.

### **2.3 Αλλαγές σε πρότυπα και διερμηνείες**

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω πρότυπα τα οποία η Εταιρεία έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2023.

- ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις)
- ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (Τροποποιήσεις)

- ΔΛΠ 12 Αναβαλλομένη φορολογία σχετιζόμενη με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις από μια μεμονωμένη συναλλαγή (τροποποιήσεις)
- ΔΛΠ 12 Διεθνής Φορολογική Μεταρρύθμιση - Πρότυποι Κανόνες του Πυλώνα ΙΙ (τροποποιήσεις)

**Τα νέα ΔΠΧΑ και οι τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ που υιοθετήθηκαν δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου και της Εταιρείας.**

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή κρίσης επί της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αντικαθιστούν την απαίτηση γνωστοποίησης «σημαντικών» λογιστικών πολιτικών με την απαίτηση γνωστοποίησης «ουσιωδών» λογιστικών πολιτικών. Επίσης, προστίθενται οδηγίες και επεξηγηματικά παραδείγματα στη Δήλωση Πρακτικής για να βοηθήσουν στην εφαρμογή της έννοιας του ουσιώδους κατά τη διενέργεια κρίσεων στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Η Εταιρεία αξιολόγησε τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών και δεν έχουν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- **ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (Τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, και ισχύουν για αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και αλλαγές σε λογιστικές εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται κατά ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου. Οι τροποποιήσεις εισάγουν νέο ορισμό της λογιστικής εκτίμησης ως νομισματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα επιμέτρησης, εάν δεν προκύπτουν από διόρθωση σφάλματος προηγούμενης περιόδου. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ποιες είναι οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και πώς διαφέρουν από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και τις διορθώσεις λαθών. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- **ΔΛΠ 12 Αναβαλλομένη φορολογία σχετιζόμενη με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις από μια μεμονωμένη συναλλαγή (τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023. Οι τροποποιήσεις περιορίζουν το πεδίο εφαρμογής και παρέχουν περαιτέρω σαφήνεια σχετικά με την εξαίρεση της αρχικής αναγνώρισης του ΔΛΠ 12, καθορίζοντας τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρείες πρέπει να αντιμετωπίσουν λογιστικά την αναβαλλόμενη φορολογία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που προκύπτουν από μια μεμονωμένη συναλλαγή, όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την εφαρμογή κρίσης, συμπεριλαμβανομένου της εξέτασης της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας, όπου οι πληρωμές για τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης εκπίπτουν φορολογικά, εάν οι εκπτώσεις αυτές αποδίδονται, για φορολογικούς σκοπούς, στην υποχρέωση ή στο σχετικό περιουσιακό στοιχείο. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, η αρχική εξαίρεση αναγνώρισης δεν ισχύει για συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, δημιουργούν ίσες φορολογητέες και εκπεστέες προσωρινές διαφορές. Ισχύει μόνο εάν η αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου μίσθωσης και υποχρέωσης μίσθωσης (ή υποχρέωσης παροπλισμού και περιουσιακού στοιχείου

παροπλισμού) δημιουργεί προσωρινές φορολογητέες ή εκπεστέες διαφορές που δεν είναι ίσες. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- **ΔΛΠ 12 Διεθνής Φορολογική Μεταρρύθμιση - Πρότυποι Κανόνες του Πυλώνα ΙΙ (τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται με την έκδοσή τους, αλλά ορισμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης εφαρμόζονται αργότερα. Ο Οργανισμός Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ) δημοσίευσε τους πρότυπους κανόνες του Πυλώνα ΙΙ, τον Δεκέμβριο του 2021, για να διασφαλίσει ότι οι μεγάλες πολυεθνικές εταιρείες θα υπόκεινται σε ελάχιστο φορολογικό συντελεστή 15%. Στις 23 Μαΐου 2023, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις τροποποιήσεις του ΔΛΠ 12 - Διεθνή Φορολογική Μεταρρύθμιση - Πρότυποι Κανόνες του Πυλώνα ΙΙ. Οι τροποποιήσεις εισάγουν μια υποχρεωτική προσωρινή εξαίρεση στη λογιστική αναγνώριση αναβαλλόμενων φόρων που προκύπτουν από την εφαρμογή των πρότυπων κανόνων του Πυλώνα ΙΙ και πρόσθετες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για τις επηρεαζόμενες οικονομικές οντότητες. Οι τροποποιήσεις απαιτούν, για περιόδους κατά τις οποίες έχει θεσπιστεί (ουσιαστικά) η νομοθεσία του Πυλώνα ΙΙ, αλλά δεν έχει ακόμη τεθεί σε ισχύ, τη γνωστοποίηση γνωστών ή εύλογα εκτιμώμενων πληροφοριών που βοηθούν τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν την έκθεση της οικονομικής οντότητας στους κανόνες του Πυλώνα ΙΙ. Για να συμμορφωθεί με αυτές τις απαιτήσεις μια οικονομική οντότητα, απαιτείται να γνωστοποιεί ποιοτικές και ποσοτικές πληροφορίες στο τέλος της περιόδου αναφοράς, σχετικά με την έκθεσή της στο φόρο εισοδήματος που σχετίζεται με τους κανόνες του Πυλώνα ΙΙ. Η γνωστοποίηση του τρέχοντος φόρου που σχετίζεται με τους κανόνες του Πυλώνα ΙΙ και οι γνωστοποιήσεις σε σχέση με περιόδους πριν από την έναρξη ισχύος της νομοθεσίας απαιτούνται για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, αλλά δεν απαιτούνται για ενδιάμεσες περιόδους που λήγουν την ή πριν από τις 31 Δεκεμβρίου 2023. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

## **Β) Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα**

### **Β.1) Τα πρότυπα/τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη εφαρμογή, αλλά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (τροποποιήσεις)** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024, με δυνατότητα νωρίτερης εφαρμογής, και θα πρέπει να εφαρμοστούν αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Η Διοίκηση της Εταιρείας βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίπτωσης στις οικονομικές καταστάσεις.
- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024, με δυνατότητα νωρίτερης εφαρμογής. Η Διοίκηση της Εταιρείας βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίπτωσης στις οικονομικές καταστάσεις.



- **ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 1 για την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την έννοια του δικαιώματος αναβολής διακανονισμού υποχρέωσης, την απαίτηση να υπάρχει το δικαίωμα αυτό κατά την περίοδο αναφοράς και ότι η πρόθεση εξάσκησης του δικαιώματος από τη διοίκηση αλλά και το δικαίωμα αντισυμβαλλομένου για διακανονισμό της υποχρέωσης μέσω μεταβίβασης συμμετοχικών τίτλων της εταιρείας, δεν επηρεάζουν την βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη ταξινόμηση. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μόνο οι όροι συμμόρφωσης με τους οποίους μια οικονομική οντότητα πρέπει να συμμορφώνεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς, θα επηρεάσουν την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης. Ακόμη, απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις για μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμβάσεις δανείων που υπόκεινται στην τήρηση ορών συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Η Διοίκηση της Εταιρείας βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίπτωσης στις οικονομικές καταστάσεις.

- **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε συμβάσεις πώλησης και επαναμίσθωσης (τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των απαιτήσεων που εφαρμόζει ο πωλητής-μισθωτής για την επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης, που προκύπτει από μια συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης κατά το ΔΠΧΑ 16, ενώ δεν αλλάζει την λογιστική αντιμετώπιση για μισθώσεις που δεν σχετίζονται με συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης. Ειδικότερα, ο πωλητής-μισθωτής καθορίζει τις «πληρωμές μισθωμάτων» ή τις «αναθεωρημένες πληρωμές μισθωμάτων» ώστε να μην αναγνωρίζει κέρδος ή ζημιά που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί. Η εφαρμογή αυτών των απαιτήσεων δεν εμποδίζει τον πωλητή-μισθωτή να αναγνωρίσει, στα αποτελέσματα χρήσης, οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά που σχετίζεται με τη μερική ή πλήρη λύση μιας μίσθωσης. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που πραγματοποιούνται μετά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής, που είναι η αρχή της ετήσιας περιόδου αναφοράς κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16. Η Διοίκηση της Εταιρείας βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίπτωσης στις οικονομικές καταστάσεις.

**B.2) Τα πρότυπα/τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη εφαρμογή, και δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

- **ΔΛΠ 7 Κατάσταση Ταμειακών Ροών και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμφωνίες χρηματοδότησης της εφοδιαστικής αλυσίδας (τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν

την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση της Εταιρείας βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίπτωσης στις οικονομικές καταστάσεις.

- **ΔΛΠ 21 Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση της Εταιρείας βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίπτωσης στις οικονομικές καταστάσεις.
- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του.**

Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

- **ΔΛΠ 7 Κατάσταση Ταμειακών Ροών και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμφωνίες χρηματοδότησης της εφοδιαστικής αλυσίδας (τροποποιήσεις)**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν τις απαιτήσεις που υπάρχουν ήδη στα ΔΠΧΑ και απαιτούν από την οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί τους όρους και τις συνθήκες των συμφωνιών χρηματοδότησης της εφοδιαστικής αλυσίδας. Επιπρόσθετα, οι οντότητες υποχρεούνται να γνωστοποιούν στην αρχή και στο τέλος της περιόδου αναφοράς τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των συμφωνιών χρηματοδότησης και τα κονδύλια στα οποία παρουσιάζονται οι εν λόγω υποχρεώσεις, καθώς και τη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και τα κονδύλια παρουσίασής τους, για τα οποία οι πάροχοι χρηματοδότησης έχουν ήδη διακανονίσει τις αντίστοιχες εμπορικές υποχρεώσεις. Οι οντότητες θα πρέπει επίσης να γνωστοποιούν το είδος και την επίδραση των μη ταμειακών μεταβολών στην λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των συμφωνιών χρηματοδότησης, οι οποίες εμποδίζουν τη συγκρισιμότητα της λογιστικής αξίας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από την οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί στην αρχή και στο τέλος της περιόδου αναφοράς το εύρος των ημερομηνιών λήξης πληρωμής των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων των συμφωνιών χρηματοδότησης καθώς και των συγκρίσιμων εμπορικών υποχρεώσεων που δεν αποτελούν μέρος αυτών των συμφωνιών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση της Εταιρείας βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίπτωσης στις οικονομικές καταστάσεις.

- **ΔΛΠ 21 Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις).**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τον τρόπο με τον οποίο μια οικονομική οντότητα θα πρέπει να εκτιμήσει εάν ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο και πώς θα πρέπει να προσδιορίζει μια τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία όταν δεν υπάρχει ανταλλαξιμότητα. Ένα νόμισμα

θεωρείται ανταλλάξιμο με ένα άλλο νόμισμα, όταν η οικονομική οντότητα μπορεί να αποκτήσει το άλλο νόμισμα εντός ενός χρονικού πλαισίου που επιτρέπει μια κανονική διοικητική καθυστέρηση και μέσω μίας αγοράς ή ενός μηχανισμού ανταλλαγής, όπου μια συναλλαγή ανταλλαγής θα δημιουργούσε εκτελεστέα δικαιώματα και υποχρεώσεις. Εάν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα, η οικονομική οντότητα απαιτείται να εκτιμήσει την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Ο στόχος της οντότητας, κατά την εκτίμηση της τρέχουσας συναλλαγματικής ισοτιμίας, είναι να αντικατοπτρίζει κατά την ημερομηνία επιμέτρησης, την ισοτιμία στην οποία θα γινόταν μια ομαλή συναλλαγή ανταλλαγής μεταξύ των συμμετεχόντων στην αγορά υπό τις επικρατούσες οικονομικές συνθήκες. Οι τροποποιήσεις σημειώνουν ότι μια οικονομική οντότητα μπορεί να χρησιμοποιήσει μια παρατηρήσιμη συναλλαγματική ισοτιμία χωρίς προσαρμογή ή άλλη τεχνική εκτίμησης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση της Εταιρείας βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίπτωσης στις οικονομικές καταστάσεις.

- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του**

Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση της Εταιρείας βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίπτωσης στις οικονομικές καταστάσεις.

### **3. Ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές**

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί βάσει των ακόλουθων ουσιωδών λογιστικών πολιτικών.

#### **3.1 Αντικείμενο δραστηριότητας**

Η Εταιρεία έχει ως αντικείμενο την κατασκευή και εκμετάλλευση ακινήτων.

#### **3.2 Συναλλαγματικές μετατροπές**

##### **(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης**

Τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, επιμετρώνται με χρήση του νομίσματος του οικονομικού περιβάλλοντος, μέσα στο οποίο λειτουργεί (λειτουργικό νόμισμα). Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

## **(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα**

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των ισοτιμιών που υφίστανται κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα κατά τη διάρκεια της χρήσης και κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης με τις υπάρχουσες ισοτιμίες, καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, θεωρούνται ως τμήμα της εύλογης αξίας και συνεπώς καταχωρούνται όπου και οι διαφορές της εύλογης αξίας.

### **3.3 Επενδύσεις σε ακίνητα**

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης τους συμπεριλαμβανομένων και των εξόδων απόκτησης. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης τα επενδυτικά ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους η οποία εξετάζεται κάθε εξάμηνο.

Σε περίπτωση ιδιοχρησιμοποίησης, το επενδυτικό ακίνητο αποαναγνωρίζεται και μεταφέρεται στα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία την ημερομηνία μεταφοράς. Εάν ένα ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του ΔΛΠ 16.

Τα επενδυτικά ακίνητα αποαναγνωρίζονται είτε κατά τη διάθεσή τους (δηλαδή κατά την ημερομηνία κατά την οποία ο αποδέκτης αποκτά τον έλεγχο του επενδυτικού ακινήτου σύμφωνα με τις απαιτήσεις για τον προσδιορισμό του χρόνου εκπλήρωσης υποχρέωσης εκτέλεσης στο ΔΠΧΑ 15) είτε όταν αποσύρεται οριστικά από τη χρήση και δεν αναμένεται μελλοντικό οικονομικό όφελος από τη διάθεσή του. Η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος διάθεσης και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την περίοδο διαγραφής. Κατά τον καθορισμό του ποσού του ανταλλάγματος που πρέπει να συμπεριληφθεί στο κέρδος ή τη ζημία που προκύπτει από τη διαγραφή επενδυτικών ακινήτων, ο Όμιλος εξετάζει τα αποτελέσματα του μεταβλητού ανταλλάγματος, την ύπαρξη σημαντικής συνιστώσας χρηματοδότησης, το μη χρηματικό αντάλλαγμα και το αντάλλαγμα που καταβάλλεται στον αγοραστή (εάν υπάρχει) σύμφωνα με τις απαιτήσεις για τον καθορισμό της τιμής συναλλαγής στο ΔΠΧΑ 15.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλες εκροών) που θα ήταν αναμενόμενες, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Η λογιστική αξία που αναγνωρίζεται στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας αντικατοπτρίζει τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης. Κάθε κέρδος ή ζημιά που προκύπτει από μεταβολή στην εύλογη αξία της επένδυσης, συνιστά αποτέλεσμα και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσεως της χρήσης στην οποία προκύπτει.

Οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση ακολουθούν τη λογιστική πολιτική των επενδυτικών ακινήτων. Το IAS 40 Επενδύσεις σε ακίνητα δεν απαιτεί τα κέρδη/ζημίες αποτίμησης των ολοκληρωμένων επενδυτικών ακινήτων να γνωστοποιούνται χωριστά από εκείνα των υπό ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων.

### **3.4 Άυλα περιουσιακά στοιχεία**

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αποσβένονται σύμφωνα με την ωφέλιμη ζωή. Η ωφέλιμη ζωή επανεξετάζεται σε ετήσια βάση.

- **Σήματα και άδειες**

Τα σήματα και οι άδειες αποτιμώνται στο κόστος κτήσης όπως προκύπτει από τα σχετικά τιμολόγια μείον τις αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία έχει προσδιοριστεί από 5 έως 20 έτη.

- **Λογισμικό – λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία**

Οι άδειες λογισμικού αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τις αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών και ο συντελεστής απόσβεσης είναι 15%.

Οι δαπάνες που απαιτούνται για τη διατήρηση του λογισμικού καταχωρούνται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται. Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται για την ανάπτυξη συγκεκριμένων λογισμικών που ελέγχονται από τον Όμιλο (in – house developments), καταχωρούνται ως άυλα περιουσιακά στοιχεία όταν ισχύουν οι εξής προϋποθέσεις: α) δημιουργείται ένα συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο, β) πιθανολογείται ότι το δημιουργούμενο περιουσιακό στοιχείο θα αποφέρει μελλοντικά οικονομικά οφέλη και γ) το κόστος ανάπτυξης μπορεί να προσδιοριστεί αξιόπιστα. Τέτοιες δαπάνες περιλαμβάνουν αμοιβές προσωπικού και αναλογία γενικών εξόδων. Σε περίπτωση αντικατάστασης λογισμικού από νέο πρόγραμμα, εφόσον το παλαιό δε χρησιμοποιείται, διαγράφεται από το Μητρώο Παγίων και η αναπόσβεστη αξία του επιβαρύνει τα αποτελέσματα χρήσης.

Σε περίπτωση αναβάθμισης λογισμικού, το εν λόγω κόστος προστίθεται στην αξία κτήσης και υπολογίζονται αποσβέσεις στη νέα αξία κτήσης.

### **3.5 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων εκτός της υπεραξίας**

Τα στοιχεία ενεργητικού ελέγχονται για απομείωση της αξίας τους, όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δε θα ανακτηθεί δηλαδή ότι η λογιστική τους αξία υπερβαίνει το ποσό που ανακτάται από τη χρήση ή την πώλησή τους.

Η ανακτήσιμη αξία, είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας, μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας χρήσεως του περιουσιακού στοιχείου. Η αξία χρήσης προσδιορίζεται με προεξόφληση των μελλοντικών ροών με το κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο. Εάν η ανακτήσιμη αξία είναι μικρότερη της αναπόσβεστης, τότε η αναπόσβεστη αξία μειώνεται έως το ύψος της

ανακτήσιμης.

Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία προκύπτουν, εκτός εάν το περιουσιακό στοιχείο έχει αναπροσαρμοστεί, οπότε η ζημία απομείωσης, κατά το ποσό που καλύπτεται από προηγούμενες υπεραξίες, μειώνει το αντίστοιχο αποθεματικό αναπροσαρμογής. Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού εξετάζεται το κατά πόσο ζημιές απομείωσης που είχαν αναγνωρισθεί στο παρελθόν υφίστανται ή έχουν μειωθεί. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, πραγματοποιείται επαναπροσδιορισμός του ανακτήσιμου ποσού του περιουσιακού στοιχείου. Όταν σε μεταγενέστερη χρήση η ζημία απομείωσης πρέπει να αναστραφεί, η αναπόσβεστη αξία του περιουσιακού στοιχείου αυξάνεται έως το ύψος της αναθεωρημένης εκτίμησης της ανακτήσιμης αξίας. Η νέα αναπόσβεστη αξία δεν υπερβαίνει την αναπόσβεστη αξία που θα είχε προσδιορισθεί εάν δεν είχε καταχωρηθεί η ζημία απομείωσης σε προηγούμενες χρήσεις.

### **3.6 Κυκλοφορούντα / Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού: ταξινόμηση**

Η Εταιρεία παρουσιάζει τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού στην κατάσταση οικονομικής θέσης με βάση την ταξινόμηση σε κυκλοφορούντα / μη κυκλοφορούντα.

Ένα περιουσιακό στοιχείο ταξινομείται στην κατηγορία κυκλοφορούν όταν:

- Αναμένεται να υλοποιηθεί ή έχει προβλεφθεί να πωληθεί ή να καταναλωθεί εντός της επόμενης χρήσης λειτουργίας
- Διατηρείται κυρίως για σκοπούς εμπορικούς
- Αναμένεται να υλοποιηθεί μέσα σε δώδεκα μήνες μετά την περίοδο αναφοράς

Ή είναι Ταμειακά διαθέσιμα ή ισοδύναμα μετρητών, εκτός εάν έχουν αποκλεισθεί από την ανταλλαγή ή τη χρήση τους για να διακανονίσουν μια υποχρέωση για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την περίοδο αναφοράς.

Όλα τα άλλα περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται ως μη κυκλοφορούντα.

Μια υποχρέωση είναι τρέχουσα όταν:

- Αναμένεται να τακτοποιηθεί εντός της επόμενης χρήσης λειτουργίας
- Διατηρείται κυρίως για σκοπούς εμπορικούς
- Διευκρινίζεται ότι θα διακανονιστεί μέσα σε δώδεκα μήνες μετά την περίοδο αναφοράς

Δεν υπάρχει κανένα άνευ όρων δικαίωμα να αναβάλει την επίλυση της υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την περίοδο αναφοράς

Οι όροι της υποχρέωσης που θα μπορούσαν, κατά την επιλογή του αντισυμβαλλομένου, να οδηγήσουν σε διακανονισμό της με την έκδοση χρηματοοικονομικών προϊόντων δεν επηρεάζουν την ταξινόμησή της.

Η Εταιρεία ταξινομεί όλες τις λοιπές υποχρεώσεις ως μη κυκλοφορούντες.

### **3.7 Χρηματοοικονομικά μέσα – αρχική αναγνώριση και επιμέτρηση**

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται στην εύλογη αξία τους πλέον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (Fair Value through Profit and Loss – FVPL), του κόστους συναλλαγής. Οι χρεωστικοί τίτλοι επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, στο αναπόσβεστο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (Fair Value through Other Comprehensive Income – FVOCI). Τα κριτήρια ταξινόμησης των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων είναι δύο: α) το επιχειρηματικό μοντέλο διαχείρισης των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που εφαρμόζει η Εταιρεία και β) το κατά πόσον οι συμβατικές ταμειακές ροές αντιπροσωπεύουν «αποκλειστικές πληρωμές κεφαλαίου και τόκων» επί του ονομαστικού ποσού του κεφαλαίου που δεν έχει εξοφληθεί (το «κριτήριο SPPI – Solely Payments for Principal and Interest»). Τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται και μεταγενέστερα επιμετρώνται ως εξής:

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε συμμετοχικούς τίτλους ταξινομούνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων, χωρίς εκ νέου αναγνώρισης των κερδών ή των ζημιών στα αποτελέσματα με την αποαναγνώριση. Η Εταιρεία σκοπεύει να διακρατήσει αυτούς τους συμμετοχικούς τίτλους για το ορατό μέλλον και αποφάσισε αμετάκλητα να τους ταξινομήσει στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων μετά την αρχική αναγνώριση ή μετάβαση. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, οι συμμετοχικοί τίτλοι που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων δεν υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης.

### **3.8 Απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού**

*Περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος*

Για τις εμπορικές απαιτήσεις, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των πιστωτικών ζημιών ECL. Ως εκ τούτου, η Εταιρεία δεν παρακολουθεί τις μεταβολές στον πιστωτικό κίνδυνο, αλλά αναγνωρίζει ένα ποσοστό ζημιών που βασίζεται στην ECL σε όλη τη διάρκεια της ζωής σε κάθε περίοδο αναφοράς. Η Εταιρεία έχει καταρτίσει πίνακα προβλέψεων που βασίζεται στην ιστορική εμπειρία των πιστωτικών ζημιών, προσαρμοσμένη με μελλοντικούς παράγοντες κατάλληλους για τους οφειλότες και το οικονομικό περιβάλλον.

### **3.9 Εμπορικές απαιτήσεις**

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και ύστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος μείον τις προβλέψεις για απομείωση, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και λαμβάνοντας υπόψη τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές.

Αναλυτικότερα, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του προτύπου υπολογίζοντας τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές με βάση τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για ολόκληρη τη ζωή τους. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την εμπειρία του παρελθόντος για να προσδιορίσει τον κίνδυνο αθέτησης πληρωμών καθώς και τις πληροφορίες για το μέλλον στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς σχετικά με τους

οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

Όταν υπάρχει ένδειξη για απομείωση των απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλουμένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στη συνέχεια, λογίζονται τόκοι με το ίδιο επιτόκιο επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

### **3.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

Τα διαθέσιμα και ισοδύναμα διαθέσιμων περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις, υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

### **3.11 Μετοχικό κεφάλαιο**

Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του αποθεματικού υπέρ το άρτιο. Το κόστος κήσεως των ιδίων μετοχών μειωμένο με το φόρο εισοδήματος (εάν συντρέχει περίπτωση), εμφανίζεται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, μέχρις ότου οι ίδιες μετοχές πωληθούν ή ακυρωθούν. Κάθε κέρδος ή ζημιά από πώληση ιδίων μετοχών καθαρό από άμεσα για την συναλλαγή λοιπά κόστη και φόρο εισοδήματος, αν συντρέχει περίπτωση, εμφανίζεται ως αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια.

### **3.12 Δανεισμός**

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους μειωμένα με τα τυχόντα άμεσα κόστη για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Οι τόκοι και τα συναφή έξοδα δανείων που ελήφθησαν για την αγορά ή κατασκευή παγίου κεφαλαιοποιούνται. Από την έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας των παγίων και μετά, οι τόκοι του δανείου βαρύνουν τα αποτελέσματα της εταιρείας. Σε περίπτωση λήψης δανείου για κατασκευή παγίου σύμφωνα και με τη Δανειακή Σύμβαση θα συνδέεται η Σύμβαση του δανείου με το εν λόγω πάγιο. Σε διαφορετική περίπτωση, για τον προσδιορισμό του μέρους του δανείου που αφορά το συγκεκριμένο πάγιο θα πρέπει να εφαρμοστεί μέθοδος προσδιορισμού της αναλογίας των τόκων που κεφαλαιοποιούνται και αυτών που θα επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της εταιρείας. Σε περίπτωση εσόδων που έχουν προκύψει από επένδυση μέρους του δανείου που έχει ληφθεί για την κατασκευή ενός παγίου, τα εν λόγω έσοδα μειώνουν τους προς κεφαλαιοποίηση τόκους.

Έξοδα δανείων που καταβάλλονται κατά την υπογραφή των νέων πιστώσεων αναγνωρίζονται ως έξοδα του δανείου εφόσον γίνει ανάληψη μέρους ή και του συνόλου της νέας πιστωτικής γραμμής. Σε αυτή την περίπτωση καταχωρούνται ως μελλοντικά έξοδα δανείων μέχρι να γίνει η ανάληψη. Εφόσον δεν χρησιμοποιηθούν τα νέα δάνεια, μερικώς ή στο σύνολό τους, τότε αυτά τα έξοδα περιλαμβάνονται στα προπληρωθέντα έξοδα και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια ζωής της σχετικής πιστωτικής γραμμής.



### 3.13 Φόρος

Η Εταιρεία ως θυγατρική εταιρείας Α.Ε.Α.Π., σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα ( $10,0\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ} + 1,0\%)$ ), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Σύμφωνα με την παρ. 2 του αρ. 45 του ν. 4389/2016 θεσπίστηκε κατώτατο όριο φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων (ήτοι 0,75% σε ετήσια βάση). Σημειώνεται ότι το άρθρο 53 του ν. 4646/2019 κατήργησε το κατώτατο όριο του οφειλόμενου φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο.

### 3.14 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει παρούσες νομικές ή τεκμαιρόμενες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκρών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία.

Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανακλούν την παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για τη διευθέτηση της υποχρέωσης.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός αν η πιθανότητα εκροής πόρων οι οποίοι ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι πιθανή.

Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών οφελών είναι πιθανή.

### 3.15 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων

Τα έσοδα αποτιμώνται στην εύλογη αξία των πωλήσεων αγαθών και παροχής υπηρεσιών, καθαρά από Φόρο Προστιθέμενης Αξίας, εκπτώσεις και επιστροφές. Τα ενδοομιλικά έσοδα απαλείφονται.

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

- *Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις:* Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις. Τα έσοδα από μεταβλητά μισθώματα καταχωρούνται στην χρήση την οποία αφορούν.
- *Παροχή υπηρεσιών:* Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών συμπεριλαμβάνουν τα έσοδα από είσπραξη κοινοχρήστων και λογίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες, με βάση το στάδιο

ολοκλήρωσης της παρεχόμενης υπηρεσίας σε σχέση με το σύνολο των παρεχόμενων υπηρεσιών.

- *Έσοδα από τόκους:* Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.
- *Μερίσματα:* Τα μερίσματα, λογίζονται ως έσοδα, όταν θεμελιώνεται το δικαίωμα είσπραξής τους. Το συγκεκριμένο δικαίωμα θεμελιώνεται κατόπιν απόφασης Γενικής Συνέλευσης (τακτικής ή έκτακτης). Τα έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα σε δεδουλευμένη βάση.
- *Κόστος δανεισμού:* Τα κόστη αναδοχής, τα νομικά και τα λοιπά άμεσα κόστη που πραγματοποιούνται, σχετικά με την έκδοση μακροπρόθεσμων δανείων, αναμορφώνουν το ποσό των δανείων αυτών και καταχωρούνται στα αποτελέσματα, με βάση τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου κατά τη διάρκεια της σύμβασης του δανείου. Το κόστος δανεισμού αναγνωρίζεται ως έξοδο την περίοδο που πραγματοποιείται εκτός από την περίπτωση η Εταιρεία κεφαλαιοποιεί κόστος δανεισμού σύμφωνα με το ΔΛΠ 23.

### **3.16 Συμφηφισμός απαιτήσεων - υποχρεώσεων**

Ο συμφηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με υποχρεώσεις και η απεικόνιση του καθαρού ποσού στις οικονομικές καταστάσεις πραγματοποιείται μόνο εφόσον υπάρχει νόμιμο δικαίωμα για συμφηφισμό και υπάρχει πρόθεση για διακανονισμό του

### **3.17 Από - αναγνώριση χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων**

#### *Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού*

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού (ή κατά περίπτωση το μέρος ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού ή το μέρος μίας ομάδας χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού) από - αναγνωρίζονται όταν:

- τα δικαιώματα για την εισροή ταμειακών πόρων έχουν εκπνεύσει,
- Η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει το δικαίωμα στην εισροή ταμειακών πόρων από το συγκεκριμένο στοιχείο ενεργητικού ή έχει αναλάβει ταυτόχρονα μία υποχρέωση προς τρίτους να τα εξοφλήσει πλήρως χωρίς σημαντική καθυστέρηση υπό την μορφή σύμβασης μεταβίβασης ενώ παράλληλα είτε (α) έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη ή (β) δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη, αλλά έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου.

Όπου η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει τα δικαιώματα εισροής ταμειακών πόρων από το συγκεκριμένο στοιχείο ενεργητικού αλλά παράλληλα δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη ή τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου, τότε το στοιχείο του ενεργητικού αναγνωρίζεται στο βαθμό της συνεχιζόμενης συμμετοχής της Εταιρείας στο περιουσιακό στοιχείο αυτό. Η συνεχιζόμενη συμμετοχή η οποία έχει τη μορφή εγγύησης επί του μεταβιβαζόμενου στοιχείου αποτιμάται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ του αρχικού υπολοίπου του στοιχείου ενεργητικού και του μέγιστου ποσού που μπορεί η Εταιρεία να κληθεί να καταβάλλει.

#### *Χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού*

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού από - αναγνωρίζονται όταν η υποχρέωση διακόπτεται, ακυρώνεται ή εκπνέει. Στην περίπτωση όπου μία υφιστάμενη υποχρέωση αντικαθίσταται από μία άλλη

από τον ίδιο δανειστή αλλά με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, ή στην περίπτωση όπου υπάρχουν ουσιαστικές αλλαγές στους όρους μίας υφιστάμενης υποχρέωσης, τότε από - αναγνωρίζεται η αρχική υποχρέωση και αναγνωρίζεται μία νέα υποχρέωση και η διαφορά που προκύπτει στα υπόλοιπα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης.

#### **4. Διαχείριση κινδύνου**

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την Οικονομική Διεύθυνση με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Οικονομική Διεύθυνση προσδιορίζει, εκτιμά και αντισταθμίζει τους κινδύνους. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει γραπτές οδηγίες και κατευθύνσεις για τη γενική διαχείριση των κινδύνων καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων.

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει την μεθοδολογία "Enterprise Risk Management" (ERM) η οποία διευκολύνει και επιτρέπει στην οργάνωση τον εντοπισμό, την αξιολόγηση και τη διαχείριση κινδύνων μέσω μιας δομημένης προσέγγισης. Η μεθοδολογία βασίζεται στο πλαίσιο COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) ERM, το οποίο παρέχει κατευθύνσεις για τον τρόπο ενσωμάτωσης πρακτικών ERM και αποτυπώνει τις αρχές εφαρμογής τους. Στο πλαίσιο αυτό εντοπίστηκαν και αξιολογήθηκαν κίνδυνοι οι οποίοι καταγράφηκαν στο αρχείο τήρησης κινδύνων (Risk Register) της Εταιρείας.

Οι Παράγοντες Κινδύνου που αφορούν την Εταιρεία που ενδέχεται να επηρεάσουν τις δραστηριότητες, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις προοπτικές της, συνοψίζονται ως ακολούθως:

##### **4.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με Μακροοικονομικές Συνθήκες και Συνθήκες Αγοράς Ακινήτων**

- Μία παρατεταμένη οικονομική ύφεση, ως συνέπεια επίδρασης γεγονότων όπως για παράδειγμα η πανδημία του κορωνοϊού COVID-19 ή άλλων μακροοικονομικών και γεωπολιτικών εξελίξεων, η οποία θα οδηγούσε σε μείωση των εσόδων από μισθώματα ή στη μείωση της εύλογης αξίας του ακινήτου της Εταιρείας, θα μπορούσε να έχει ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.
- Η αξία του ακινήτου της Εταιρείας υπόκειται σε απρόβλεπτες διακυμάνσεις των οικονομικών συνθηκών και των συνθηκών της αγοράς ακινήτων. Τυχόν σημαντικές αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύνανται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

##### **4.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Δραστηριότητα της Εταιρείας**

- Τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών με όρους δυσμενέστερους για την Εταιρεία, ιδίως στην περίπτωση των κυριότερων μισθωτών (σε επίπεδο Ετησιοποιημένου Μισθώματος), ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων της Εταιρείας.
- Η διεύρυνση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες ως προς την απόκτηση ή και την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων. Τα παραπάνω ενδέχεται

να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέλιξη ή και εξέταση, η Εταιρεία να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη με ενδεχόμενο να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας.

- Η αποτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας ενέχει υποκειμενικότητα, είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων και παρουσιάζει διακυμάνσεις. Ως εκ τούτου, ενδεχόμενες σημαντικές αρνητικές μεταβολές της εύλογης αξίας του ακινήτου της Εταιρείας στο μέλλον θα επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.
- Σεισμοί, φυσικές καταστροφές, ταραχές, τρομοκρατικές επιθέσεις ή πόλεμοι καθώς και πανδημίες ή μεταδοτικές ασθένειες μπορεί να επηρεάσουν δυσμενώς τη δραστηριότητα της Εταιρείας. Επιπλέον, η Εταιρεία ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα για τα οποία δεν δύναται να ασφαλιστεί ή για τα οποία η ασφαλιστική κάλυψη προβλέπει περιορισμό της αποζημίωσης ή ακόμη και ολική εξαίρεση. Τέτοια γεγονότα δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας.
- Η Εταιρεία ενδέχεται μελλοντικά να βρεθεί αντιμέτωπος με πιθανές αξιώσεις στο πλαίσιο της ανάπτυξης, ανέγερσης και ανακαίνισης των ακινήτων του, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις ενδέχεται να εξαρτάται από την εκπλήρωση υποχρεώσεων τρίτων εργολάβων. Τα παραπάνω ενδέχεται να οδηγήσουν σε αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας.
- Σε περίπτωση που η Εταιρεία αναγκαστεί να προβεί σε πωλήσεις ακινήτων λόγω ενδεχόμενης περιορισμένης ρευστότητας ή και αδυναμίας δημιουργίας θετικών ταμειακών ροών από τις λειτουργικές δραστηριότητες της Εταιρείας, ενδέχεται να μην είναι σε θέση να προβεί στην πώληση αυτών ή να μην είναι σε θέση να τα διαθέσει σε ευνοϊκούς όρους. Ως εκ τούτου, τα παραπάνω δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας.

#### **4.3 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Χρηματοδότηση των Δραστηριοτήτων της Εταιρείας**

- Η χρήση μόχλευσης ενδέχεται να αυξήσει τον πιστωτικό και επιτοκιακό κίνδυνο της Εταιρείας, οι οποίοι δύνανται να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας. Επιπλέον, ενδεχόμενη μη συμμόρφωση με περιοριστικές ρήτρες (covenants) και άλλες διατάξεις σε υφιστάμενες ή μελλοντικές συμβάσεις χρηματοδότησής τους θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε σταυροειδή αθέτηση υποχρεώσεων (cross-default) των χρηματοδοτικών συμβάσεων.

#### **4.4 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Φορολογία, το Νομικό και Κανονιστικό Καθεστώς**

- Τυχόν μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία ή και σε θέσεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής σχετικά με την εφαρμογή ή την ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας, ιδίως εάν

εφαρμόζονται αναδρομικά, θα μπορούσαν να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στο υφιστάμενο επιχειρηματικό μοντέλο και σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα, την επιχειρηματική δραστηριότητα και την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

- Η Εταιρεία υπόκειται σε σύνθετη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων ειδικών νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που αφορούν τις ΑΕΕΑΠ, τη νομοθεσία που εφαρμόζεται στους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων και στην εποπτεία των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών. Τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του ως άνω θεσμικού πλαισίου ή/και τυχόν μελλοντικά σφάλματα συμμόρφωσης της Εταιρείας ως αποτέλεσμα ανεπαρκών ή άλλως αναποτελεσματικών διαδικασιών, λόγω, μεταξύ άλλων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλών ερμηνειών ή είναι υπό διαμόρφωση ή εξαιτίας μιας μεταβολής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.
- Ως αποτέλεσμα των εφαρμοστέων νόμων και κανόνων για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, η Εταιρεία ενδέχεται να επωμισθεί υποχρεώσεις ή να υποβληθεί σε αυξημένο κόστος ή περιορισμούς σχετικά με τη χρήση ή τη διάθεση των ακινήτων του, γεγονός το οποίο ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

#### **4.5 Σημαντικές Επίδικες Υποθέσεις**

Δεν υπάρχουν επίδικες υποθέσεις που η έκβασή τους μπορεί να έχει σημαντικές επιπτώσεις στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας της χρήσης 1/1 - 31/12/2023.

## 5. Ανάλυση δαπανών και λοιπών εσόδων

(α) Οι δαπάνες εμφανίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων ως εξής:

	1/1 - 31/12/2023	1/1 - 31/12/2022
Έξοδα λειτουργίας διάθεσης και αποσβέσεις	1,378	1,236
Καθαρά κέρδη από αναпр. επενδυτ. ακινήτων	(85)	(7,151)
σε εύλογες αξίες		
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	60	20
<b>Σύνολο</b>	<b>1,354</b>	<b>(5,895)</b>

Οι βασικότερες κατηγορίες δαπανών αναλύονται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2023	1/1 - 31/12/2022
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	946	878
Φόροι-τέλη	339	309
Αποσβέσεις	26	1
Καθαρά κέρδη από αναпр. επενδυτ. ακινήτων	(85)	(7,151)
σε εύλογες αξίες		
Λοιπά έξοδα (Διαφήμιση, Αποθηκ. , Μεταφορικά κλπ)	127	67
<b>Σύνολο</b>	<b>1,354</b>	<b>(5,895)</b>

(β) Η ανάλυση των χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων είναι:

	1/1 - 31/12/2023	1/1 - 31/12/2022
Λοιπά έξοδα τραπεζών	1	1
<b>Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

(γ) Τα λοιπά έσοδα αφορούν έσοδα από κοινόχρηστες δαπάνες.

## 6. Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι μεταβολές της αξίας του επενδυτικού ακινήτου εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα:

	31/12/2023	31/12/2022
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	31,500	21,050
Προσθήκες	50	3,299
Απομειώσεις/ Υπεραξίες ακινήτων	85	7,151
<b>Υπόλοιπο Λήξης</b>	<b>31,635</b>	<b>31,500</b>

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας κατά την 31/12/2023 διενεργήθηκε τον Φεβρουάριο του 2024 από πιστοποιημένους εκτιμητές, ήτοι της εταιρείας "ΚΕΝΤΡΙΚΗ – ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ - ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι.Κ.Ε." με δ.τ. "SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε." σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999. Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας του ακινήτου απαιτήσε τη διενέργεια εκτίμησης στην οποία χρησιμοποιήθηκε ο συνδυασμός της Προσέγγισης Αγοράς (Συγκριτική Μέθοδος) και της Προσέγγισης Εισοδήματος

(Επενδυτική Μέθοδος) βάσει της οποίας η αξία των ακινήτων υπολογίζεται κεφαλαιοποιώντας τα πραγματικά ή δυνητικά μισθώματα που μπορούν αυτά να παράγουν. Σε ότι αφορά στη στάθμιση των μεθόδων αποδίδεται ποσοστό 20% στην προσέγγιση αγοράς και 80% στην προσέγγιση εισοδήματος. Η μέθοδος αποτίμησης της εύλογης αξίας ιεραρχήθηκε σε επίπεδο 3. Οι σημαντικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τα καταστήματα λιανικής που μισθώνει η θυγατρική με αντικείμενο εργασιών την εκμετάλλευση ακινήτων ήταν: ΔTK 1,25%, έξοδα πώλησης 1,5% επί της μικτής αξίας εξόδου, έξοδα διαχείρισης 2% επί της μικτής αξίας εξόδου, απόδοση εξόδου (exit yield) 7,55% (2022: 7,45%) και επιτόκιο προεξόφλησης (TRR) 8,55% (2022: 8,45%).

Ως αποτέλεσμα, η αξία του επενδυτικού ακινήτου της εταιρείας στην τρέχουσα χρήση αυξήθηκε κατά ευρώ 85 χιλ. (ευρώ 7,151 χιλ. για το 2022).

Το σύνολο των εσόδων προερχόμενο από την ενοικίαση των επενδυτικών ακινήτων ανέρχεται σε ποσό ευρώ 3,049 χιλ. για το 2023 (ευρώ 1,579 χιλ. για το 2022). Η περίοδος μίσθωσης για την οποία η Εταιρεία εκμισθώνει το επενδυτικό της ακίνητο μέσω λειτουργικών μισθώσεων είναι διάρκειας δέκα έως τριάντα ετών και διέπεται από τη σχετική περί εμπορικής μίσθωσης νομοθεσία. Σημειώνεται ότι σε ορισμένα εμπορικά μισθωτήρια συμβόλαια εμπεριέχεται και όρος μισθώματος βάσει ποσοστού επί των καθαρών πωλήσεων των μισθωτών του ακινήτου.

Επί του ακινήτου της Εταιρείας έχουν πραγματοποιηθεί μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες (προσθήκες της περιόδου 1/1-31/12/2023) ποσού ευρώ 50 χιλ. (προσθήκες της περιόδου 1/1-31/12/2022 ποσού ευρώ 3,299 χιλ.). Σημειώνεται ότι κατά την 31/12/2022 στην κατάσταση ταμειακών ροών ποσό ευρώ 2,487 χιλ. που αφορά σε Βελτιώσεις Επενδυτικών Ακινήτων, εμφανίζεται στην γραμμή Αύξηση / (μείωση) λογαριασμών υποχρεώσεων (πλην τραπεζών).

## 7. Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις και Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Τα λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία αναλύονται ως εξής:

	31/12/2023	31/12/2022
ΦΠΑ Χρεωστικός	584	1,169
Λοιποί χρεώστες	373	411
<b>Σύνολο</b>	<b>957</b>	<b>1,580</b>

Η μείωση της γραμμής ΦΠΑ Χρεωστικός οφείλεται κυρίως στην ολοκλήρωση της κατασκευής του ακινήτου της Εταιρείας.

Οι μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αφορούν δοσμένες εγγυήσεις σε ΕΥΔΑΠ και ΔΕΗ.

## 8. Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα διαθέσιμα αντιπροσωπεύουν τραπεζικές καταθέσεις διαθέσιμες σε πρώτη ζήτηση αναλύονται ως εξής:

	31/12/2023	31/12/2022
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	2,188	266
<b>Σύνολο</b>	<b>2,188</b>	<b>266</b>

## 9. Μετοχικό Κεφάλαιο και αποθεματικά

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε έξι εκατομμύρια ενενήντα έξι χιλιάδες πεντακόσια τριάντα επτά ευρώ (6,096,537) και διαιρείται σε εξακόσιες εβδομήντα επτά χιλιάδες τριακόσια ενενήντα τρεις (677,393) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εννέα ευρώ (9.00) η κάθε μία. Σημειώνεται ότι μετοχικό κεφάλαιο ποσού 300,003 ευρώ είναι οφειλόμενο και έχει καταχωρηθεί σε λογαριασμό αποθεματικού.

## 10. Χρηματοοικονομικά μέσα και πολιτικές διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων

### 10.1 Πιστωτικός κίνδυνος

#### Έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο

Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού της Εταιρείας, αντιπροσωπεύει τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο. Η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης μη λαμβανομένης οποιασδήποτε μεθόδου αντιστάθμισης ή ασφάλισης ήταν:

	Λογιστική Αξία	
	31/12/2023	31/12/2022
Σε χιλιάδες ευρώ		
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	1,144	2,038
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2,188	266

### 10.2 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας διατηρείται σε χαμηλά επίπεδα, μέσω διατήρησης επαρκών τραπεζικών πιστωτικών ορίων.

Οι συμβατικές λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, συμπεριλαμβανομένων των πληρωμών τόκων και εξαιρώντας τις συμφωνίες συμψηφισμού, παρατίθενται κατωτέρω.

### 10.3 Κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κινδύνους ταμειακών ροών, που λόγω μιας ενδεχόμενης μελλοντικής μεταβολής των κυμαινόμενων επιτοκίων μπορεί να διαφοροποιήσουν θετικά ή αρνητικά τις ταμειακές εισροές ή/ και εκροές που συνδέονται με περιουσιακά στοιχεία ή/ και υποχρεώσεις της Εταιρείας.

#### Ανάλυση ευαισθησίας εύλογης αξίας για χρηματοοικονομικά μέσα μεταβλητού επιτοκίου

Η Εταιρεία δεν έχει δανειακές υποχρεώσεις.

#### Ανάλυση ευαισθησίας εύλογης αξίας για χρηματοοικονομικά μέσα σταθερού επιτοκίου

Η Εταιρεία δεν έχει χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεις σταθερού επιτοκίου που να αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.



## **Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων**

Δεν υφίσταται διαφορά μεταξύ των εύλογων αξιών και των αντίστοιχων λογιστικών των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού (δηλαδή των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων, των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων, των παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων, των δανείων και των χρηματοδοτικών μισθώσεων). Η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου είναι το ποσό που εισπράττεται για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή πληρώνεται για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης σε μία συναλλαγή υπό κανονικές συνθήκες μεταξύ δύο εμπορικά συναλλασσόμενων κατά την ημερομηνία αποτίμησης της. Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2023 προσδιορίστηκε με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση από την Διοίκηση. Σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα ή είναι αυτά περιορισμένα από ενεργές χρηματαγορές οι αποτιμήσεις των εύλογων αξιών έχουν προκύψει από την εκτίμηση της Διοίκησης σύμφωνα με τις διαθέσιμες πληροφορίες που υπάρχουν.

Οι μέθοδοι αποτίμησης της εύλογης αξίας ιεραρχούνται σε τρία επίπεδα:

- Επίπεδο 1: Χρηματιστηριακές αξίες από ενεργές χρηματαγορές για ακριβώς ίδια εμπορεύσιμα στοιχεία,
- Επίπεδο 2: Αξίες που δεν είναι επιπέδου 1 αλλά μπορεί να εντοπισθούν ή να προσδιορισθούν άμεσα ή έμμεσα μέσω χρηματιστηριακών τιμών από ενεργές χρηματαγορές,
- Επίπεδο 3: Αξίες για περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που δεν βασίζονται σε χρηματιστηριακές τιμές από ενεργές χρηματαγορές.

Οι παρακάτω μέθοδοι και παραδοχές χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας για κάθε κατηγορία χρηματοοικονομικού στοιχείου:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις: Η λογιστική αξία είναι σχεδόν ίδια με την εύλογη επειδή είτε η λήξη αυτών των χρηματοοικονομικών στοιχείων είναι βραχυπρόθεσμη είτε δεν υπάρχει συναλλαγματικός κίνδυνος που να επηρεάζει την εύλογη αξία.

Κατά τη διάρκεια της χρήσεως δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ των επιπέδων 1 και 2 ούτε μεταφορές εντός και εκτός του επιπέδου 3 κατά την επιμέτρηση της εύλογης αξίας. Επίσης, κατά τη διάρκεια της ίδιας χρήσης δεν υπήρξε μεταβολή στο σκοπό κάποιου χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που θα οδηγούσε σε διαφορετική ταξινόμηση αυτού του στοιχείου.

### **11. Δάνεια**

Κατά την 31/12/2023 και την 31/12/2022 η Εταιρεία δεν έχει δάνεια.

### **12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2023	31/12/2022
Προμηθευτές	153	507
Δεδουλευμένα έξοδα	85	128
Μερίσματα πληρωτέα	300	0
Υποχρεώσεις από φόρους	0	56
<b>Ασφαλιστικοί οργανισμοί</b>	<b>538</b>	<b>691</b>

Το κονδύλι στη γραμμή Υποχρεώσεις από φόρους αφορά κυρίως στον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) για το ακίνητο της Εταιρείας.

Οι Άλλες Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις αφορούν ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων.

### 13. Φόρος

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τα έτη 2021 – 2023. Η Εταιρεία για τις χρήσεις 2021 και 2022 έχει υπαχθεί στον φορολογικό έλεγχο των τακτικών Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών με βάση τις διατάξεις του άρθρου 65 α του Ν.4174/2013. Έλαβε Πιστοποιητικό Φορολογικής Συμμόρφωσης για τις χρήσεις 2021 και 2022 ενώ, ο έλεγχος για τη χρήση 2023 είναι σε εξέλιξη. Κατά την ολοκλήρωση του ελέγχου, η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις, πέρα από αυτές που έχουν καταχωρηθεί και απεικονίζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις. Η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, και υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων.

Ο φόρος υπολογίστηκε σε ποσό ευρώ 155 χιλ. για τη περίοδο 1/1 - 31/12/2023 (για τη περίοδο 1/1 - 31/12/2022 ποσό ευρώ 41 χιλ.) και έχει καταχωρηθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Η υποχρέωση του φόρου κατά την 31/12/2023 ανήλθε σε ποσό ευρώ 89 χιλ. (31/12/2022: ποσό ευρώ 29 χιλ.) και έχει καταχωρηθεί στην γραμμή Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις.

Για την Εταιρεία δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή και απαιτήσεις.

### 14. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Οι δεσμεύσεις της Εταιρείας κατά την 31/12/2023 είναι:

- Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 180 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 2286Σ/2023 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ της ALPHA BANK, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων υπέρ της μητρικής εταιρείας TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, για λογαριασμό και όφελος των Ομολογιούχων Ομολογιούχων δανειστών υπέρ της μητρικής εταιρείας TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ.
- Η Εταιρεία προς εξασφάλιση υποχρεώσεων που απορρέουν από εκδοθέν ομολογιακό δάνειο για το οποίο έχει παράσχει εταιρική εγγύηση, έχει συστήσει ενέχυρα πρώτης τάξης προς τον εκπρόσωπο των ομολογιούχων δανειστών υπέρ της μητρικής εταιρείας TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, επί των

απαιτήσεων που απορρέουν από συγκεκριμένους τραπεζικούς λογαριασμούς και επί των μισθωτικών συμβάσεων που έχει συμβληθεί ως εκμισθώτρια.

- Έχουν παρασχεθεί από την Εταιρεία εγγυήσεις προς τον εκπρόσωπο των ομολογιούχων δανειστών υπέρ της μητρικής εταιρείας TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για εξασφάλιση υποχρεώσεων ποσού ευρώ 75,000 χιλ.

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην περιουσιακή κατάσταση της Εταιρείας.

## 15. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Ως συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας θεωρούνται η μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, οι εταιρείες του ομίλου FOURLIS A.E. Συμμετοχών και οι θυγατρικές της, οι συγγενείς επιχειρήσεις και η Διοίκησή της.

Στον παρακάτω πίνακα αναλύονται οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 και την 31 Δεκεμβρίου 2022.

(ποσά εκφραζόμενα σε χιλιάδες ευρώ)

		31/12/2023	31/12/2022
<b>Απαιτήσεις από:</b>	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	300	300
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>300</b>	<b>300</b>
<b>Υποχρεώσεις προς:</b>	FOURLIS HOLDINGS SA	11	15
	TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ	323	0
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>334</b>	<b>15</b>

Στις παραπάνω συναλλαγές περιλαμβάνεται υποχρέωση από μερίσματα ποσού ευρώ 300 χιλ. προς την μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ.

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη κατά την χρήση 1/1-31/12/2023 και την χρήση 1/1-31/12/2022 αναλύονται ως εξής:

(ποσά εκφραζόμενα σε χιλιάδες ευρώ)

	1/1 - 31/12/2023	1/1 - 31/12/2022
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	31	12
<b>Σύνολο</b>	<b>31</b>	<b>12</b>

## 16. Μεταγενέστερα του Ισολογισμού Γεγονότα

Δεν υπάρχουν γεγονότα μεταγενέστερα της 31/12/2023 που να επηρεάζουν σημαντικά την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας.

## **Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης της Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης**

Οι Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις, η Έκθεση Ελέγχου του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή και η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 01/01 – 31/12/2023 έχουν αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση: [trade-estates.com](http://trade-estates.com).