

SOUTHROCK PROPERTY COMPANY SIX ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

&

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

για την περίοδο από 1 Μαρτίου 2022 έως 28 Φεβρουάριου 2023

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε.

ΕΔΡΑ : ΔΗΜΟΣ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ/ΑΤΤΙΚΗΣ

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 162357401000

Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΠΕΙΡΑΙΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία SOUTHROCK PROPERTY COMPANY SIX ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ	4
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	11
Κατάσταση Αποτελεσμάτων	12
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	13
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	14
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	15
1. Γενικές πληροφορίες.....	15
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών	15
2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....	15
2.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	17
2.3. Συναλλαγματικές μετατροπές	19
2.4. Επενδύσεις σε ακίνητα	19
2.5. Χρηματοοικονομικά μέσα.....	20
2.6. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	22
2.7. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	22
2.8. Αποθέματα - Ακίνητα ως στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού	23
2.9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	23
2.10. Μετοχικό κεφάλαιο	23
2.11. Εμπορικές υποχρεώσεις.....	23
2.12. Δάνεια	23
2.13. Φόρος εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος	24
2.14. Προβλέψεις	24
2.15. Μισθώσεις.....	25
2.16. Αναγνώριση εσόδων.....	25
2.17. Αναγνώριση εξόδων	26
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	26
3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	26
3.2. Εκτίμηση εύλογων αξιών	28
3.3. Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	28
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	29
4.1. Κρίσιμες λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις	29
4.2. Κρίσιμες αξιολογήσεις στις εφαρμοζόμενες λογιστικές πολιτικές	31
5. Επενδυτικά ακίνητα	31
6. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις.....	33
7. Μακροπρόθεσμα Χρηματοοικονομικά στοιχεία	34
8. Προκαταβολές Αποθεμάτων	34
9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις.....	35
10. Ταμειακά διαθέσιμα	35

11. Μετοχικό κεφάλαιο	35
12. Δανεισμός	36
13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	38
14. Κύκλος εργασιών	38
15. Γενικά λειτουργικά έξοδα	38
16. Λοιπά έσοδα	38
17. Χρηματοοικονομικά έξοδα	39
18. Φόρος εισοδήματος	39
19. Συνδεδεμένα μέρη	40
19.1. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	40
19.2. Υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη.....	40
20. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	40
21. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς	41
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού	42

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία SOUTHROCK PROPERTY COMPANY SIX ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

Σύμφωνα με το άρθρο 150 παρ.1 του ν. 4548/2018 παρουσιάζεται κατωτέρω η δραστηριότητα της Εταιρείας κατά την 2η διαχειριστική χρήση από 1 Μαρτίου 2022 έως 28 Φεβρουαρίου 2023. Η παρούσα έκθεση παρέχει συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την ετήσια χρηματοοικονομική έκθεση της Εταιρείας.

1. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΜΟΝΤΕΛΟΥ

Η SOUTHROCK PROPERTY COMPANY SIX ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ, (η Εταιρεία), ιδρύθηκε το 2022. Ως μοναδικός μέτοχος της εταιρείας ορίζεται η «Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF».

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Καλλιθέας επί της Λεωφόρου Ανδρέα Συγγρού 328-330, ΤΚ 17673, Αθήνα.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 162357401000 και η διάρκειά της έχει οριστεί ως αόριστη.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Κύριος σκοπός της Εταιρείας είναι η αγορά ακινήτων, πώληση αυτών, καθώς και η ανέγερση οικοδομών επί οικοπέδων που θα αγοράζει.

2. ΑΡΧΕΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό της Συμβούλιο, το οποίο απαρτίζεται από 3 μέλη έως 5 μέλη. Η διάρκεια της θητείας του ορίζεται μέχρι τις 17 Ιανουαρίου του 2027.

3. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

Επενδυτικά Ακίνητα

Η Εταιρεία έχει στη κατοχή της επενδυτικά ακίνητα, τα οποία κατά την 28/2/2023 εκτιμήθηκαν σε εύλογη αξία € 31.160.000. Η Εταιρεία αναγνώρισε στη κατάσταση αποτελεσμάτων κέρδος από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας ποσού € 9.527.583.

Οικονομική θέση της Εταιρείας

Για τη χρήση που έληξε την 28 Φεβρουαρίου 2023, το σύνολο του κύκλου εργασιών ύψους € 292.271 προέκυψε από την εκμίσθωση του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας.

Την 28/2/2023 τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας παρουσιάζονται θετικά κατά € 5.548.217.

Τα κυριότερα μεγέθη της Εταιρείας, όπως αυτά αποτυπώνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, είναι τα εξής:

	28/02/2023	28/02/2022
Επενδύσεις σε ακίνητα	31.160.000	-
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος	21.650.000	9.150.000
Ίδια κεφάλαια	5.698.221	(127.519)
Δανειακές Υποχρεώσεις	46.309.235	21.379.909

Οικονομικοί Δείκτες

Ακολουθούν οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας σε ετησιοποιημένη βάση ώστε να παρέχουν πληρέστερη πληροφόρηση για τη περίοδο που έκλεισε:

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ		
	1/3/2022 - 28/02/2023	17/1/2022 - 28/02/2022
<u>Κέρδη προ φόρων</u>	<u>7.437.322</u>	<u>(163.462)</u>
<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	5.698.221 = 130,5%	(127.519) = 128,2%

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗΣ		
	28/02/2023	28/02/2022
<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	<u>5.698.221</u>	<u>(127.519)</u>
Σύνολο υποχρεώσεων	48.320.012 = 11,8%	21.473.933 = -0,6%

	28/02/2023	28/02/2022
<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	<u>5.698.221</u>	<u>(127.519)</u>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	52.810.250 = 10,8%	9.185.943 = -1,4%

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ		
	28/02/2023	28/02/2022
<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	<u>1.207.984</u>	<u>12.160.471</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	789.076 = 153,1%	171.333 = 7097,6%

	28/02/2023	28/02/2022
<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	<u>1.207.984</u>	<u>12.160.471</u>
Σύνολο ενεργητικού	54.018.234 = 2,2%	21.346.414 = 57,0%

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΟ ΚΑΘΑΡΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ		
	28/02/2023	28/02/2022
<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό - Βραχ.</u>	<u>418.908</u>	<u>11.989.138</u>
<u>υποχρεώσεις</u>	<u>54.018.234</u>	<u>21.346.414</u>
Σύνολο ενεργητικού	54.018.234 = 0,8%	21.346.414 = 56,2%

4. ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Η Εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως, ενδεικτικά, κινδύνους αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο επιτοκίων και κίνδυνο μεταβολής τιμών), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις.

Κίνδυνος αγοράς

Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου είναι ο κίνδυνος διακύμανσης της αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων εξαιτίας αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς. Τα έσοδα και ροή μετρητών από εργασίες της Εταιρείας είναι ουσιαστικά ανεξάρτητα από αλλαγές στα επιτόκια της αγοράς, αφού η Εταιρεία δεν έχει σημαντικά περιουσιακά στοιχεία που να είναι κυμαινόμενα.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται

να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων.

Η Εταιρεία παρακολουθεί συστηματικά και σε συνεχή βάση τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και αξιολογεί την ανάγκη λήψης σχετικών θέσεων για την αντιστάθμιση των κινδύνων, όταν και εφόσον αυτοί κρίνονται σημαντικοί. Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου σε σχέση με τις δανειακές υποχρεώσεις της, καθώς το επιτόκιο που έχει οριστεί είναι μεταβλητό, όπως αναγράφεται στη σημείωση 12 των συνυποβαλλόμενων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Ανάλυση ευαισθησίας δανείων της Εταιρείας σε μεταβολές επιτοκίων

Εάν την 28 Φεβρουαρίου 2023 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα / μειωμένα κατά 1%, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας θα ήταν μειωμένα / αυξημένα κατά €339χιλ. (28/02/2022: € 214χιλ.). Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η καθαρή θέση της Εταιρείας.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς ουσιαστικά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις προκύπτουν/είναι εκφρασμένα σε Ευρώ, το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της εμπορικής αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται:

- i) από τις εξελίξεις στην κατηγορία που δραστηριοποιείται η Εταιρεία,
- ii) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της,
- iii) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας, και
- iv) από τον πληθωρισμό (αφορά την αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων της Εταιρείας από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του)

Η έκθεση της Εταιρείας σε αυτόν τον κίνδυνο είναι περιορισμένη καθώς το επενδυτικό ακίνητο της δεν ήταν μισθωμένο την 28/02/2023.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και από τις εμπορικές απαιτήσεις.

Μέρος των ανοιχτών υπολοίπων έχουν ληφθεί μέχρι και την ημερομηνία υπογραφής των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και η Διοίκηση εκτιμά ότι το σύνολο των υπολοίπων είναι ανακτήσιμο. Ως εκ τούτου δεν έχει η Εταιρεία δεν έχει προχωρήσει σε πρόβλεψη απομείωσης.

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Οι καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως. Η μακροπρόθεσμη πιστοληπτική αξιολόγηση την 28η Φεβρουαρίου 2022 και την 28η Φεβρουαρίου 2023 (σύμφωνα με τον οίκο αξιολόγησης Moody's) έχει ως ακολούθως:

	<u>28/02/2023</u>	<u>28/02/2022</u>
Ba2	134.304	-
B3	-	600.000
Σύνολο	<u>134.304</u>	<u>600.000</u>

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας της Εταιρείας αντιπροσωπεύει τον κίνδυνο της Εταιρείας να μην έχει επαρκείς ταμειακές ροές προκειμένου να μπορεί να ανταποκριθεί στις οικονομικές και εμπορικές της υποχρεώσεις στους συμφωνηθέντες όρους.

Για την διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας η Εταιρεία προϋπολογίζει και παρακολουθεί τακτικά τις χρηματοροές της για να εξασφαλίσει ότι διαθέτει επαρκή ρευστότητα για την κάλυψη των αναγκών της. Ο προϋπολογισμός των ταμειακών ροών της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη τα σχέδια της Εταιρείας για τη χρηματοδότηση του χρέους, την τήρηση των συμβατικών όρων των συμβάσεων δανεισμού και εφόσον συντρέχει περίπτωση, τις εφαρμόσιμες εξωτερικές ρυθμιστικές ή νομικές απαιτήσεις.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 28 Φεβρουαρίου 2023 και 2022 αντίστοιχα:

Ο πίνακας ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων έχει ως κατωτέρω:

28/02/2023				
	Εντός 1 έτους	2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	323.101	-	-	323.101
Δανειακές υποχρεώσεις	378.938	45.930.297	-	46.309.235
Σύνολο	702.039	45.930.297	-	46.632.336
28/02/2022				
	Εντός 1 έτους	2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	80.381	-	-	80.381
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	21.302.600	21.302.600
Σύνολο	80.381	-	21.302.600	21.382.981

Στην ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα ποσά από λοιπούς φόρους / τέλη.

Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας εφαρμόζονται προκειμένου να αναγνωρίζονται και να αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, να τίθενται όρια ανάληψης κινδύνου και να εφαρμόζονται έλεγχοι ως προς αυτά. Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου και τα σχετικά συστήματα εξετάζονται περιοδικά ώστε να ενσωματώνουν τις αλλαγές που παρατηρούνται στις συνθήκες της αγοράς και στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Ευρύτερη ανάλυση των παραγόντων χρηματοοικονομικού κινδύνου στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία και των μεθόδων διαχείρισής τους παρατίθεται στη σημ. 3 «Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου» των συνοποβαλλόμενων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

5. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΓΙΑ ΤΟ 2023**Μακροοικονομικό περιβάλλον**

Η ελληνική οικονομία διατήρησε την αναπτυξιακή της δυναμική παρά τις αυξανόμενες πληθωριστικές πιέσεις και τις επιπτώσεις της εισβολής της Ρωσίας στην Ουκρανία. Η αναβληθείσα ζήτηση των νοικοκυριών και οι συσσωρευμένες αποταμιεύσεις του ιδιωτικού τομέα λόγω της πανδημίας, σε συνδυασμό με τις υψηλές επιδόσεις του τουριστικού τομέα και τη συνεχιζόμενη δημοσιονομική στήριξη, συνέβαλαν στην άνοδο της οικονομικής δραστηριότητας. Βασικές συνιστώσες της ανάπτυξης ήταν η ιδιωτική κατανάλωση, οι εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών και οι επενδύσεις, οι οποίες υποστηρίχθηκαν και από την ενίσχυση των επιχειρηματικών κερδών. Αντίθετα, η αύξηση των εισαγωγών, σε μεγάλο βαθμό λόγω της σημαντικής ανόδου των τιμών των εισαγόμενων ενεργειακών προϊόντων, της ανόδου της ιδιωτικής κατανάλωσης και των

επενδύσεων, καθώς και της θετικής πορείας της βιομηχανικής παραγωγής, συνέβαλε αρνητικά στη μεταβολή του ΑΕΠ.

Ο πληθωρισμός διαμορφώθηκε σε ιδιαίτερα υψηλό επίπεδο το 2022, στο 7,2%, κυρίως λόγω της ανοδικής πορείας των τιμών των ενεργειακών αγαθών, αλλά και των ανατιμήσεων στα είδη διατροφής. Εκτιμάται ότι σταδιακά θα αποκλιμακωθεί το 2023 και περαιτέρω το 2024, σε 5,8% και 3,6% αντιστοίχως, κυρίως λόγω της αναμενόμενης κάμψης των τιμών της ενέργειας και της αρνητικής επίδρασης της βάσης σύγκρισης.

Οι προσδοκίες των επιχειρήσεων σε όλους τους κλάδους παρουσίασαν διακυμάνσεις και κατέγραψαν, όπως και ο δείκτης εμπιστοσύνης των καταναλωτών, σταδιακή επιδείνωση λόγω των έντονων πληθωριστικών πιέσεων και της γενικευμένης ανησυχίας σχετικά με τον ενεργειακό εφοδιασμό σε διεθνές επίπεδο.

Η σημαντική αύξηση της οικονομικής δραστηριότητας το πρώτο εξάμηνο του 2022 συνοδεύθηκε από αξιοσημείωτη βελτίωση της αγοράς εργασίας. Συγκεκριμένα, η απασχόληση αυξήθηκε κατά 8,9% σε σύγκριση με το πρώτο εξάμηνο του 2021, ενώ το ποσοστό ανεργίας υποχώρησε στο 13,1%. Η αγορά εργασίας έχει ανακάμψει μετά την πανδημία και αναμένεται να συνεχίσει να βελτιώνεται μεσοπρόθεσμα, παρά την αύξηση της αβεβαιότητας που έχει προκαλέσει ο πόλεμος στην Ουκρανία και τον υψηλό πληθωρισμό.

Το 2022 η ελληνική αγορά ακινήτων προσέκλυσε έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον και υψηλή ζήτηση για κατοικίες και υψηλών προδιαγραφών επαγγελματικές χρήσεις. Ωστόσο, παρά τη δυναμική η οποία διατηρείται, οι επιπτώσεις από τη σταδιακή αύξηση του κόστους των υλικών και της ενέργειας, την άνοδο των επιτοκίων και τις πληθωριστικές πιέσεις αποτυπώνονται ήδη στη μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας. Ωστόσο, το ενδιαφέρον για την ελληνική αγορά, ιδιαίτερα για ακίνητα υψηλών προδιαγραφών, παραμένει υψηλό και αναμένεται να συνεχιστεί και να υποστηριχθεί από αναπλάσεις μεγάλης εμβέλειας στο Λεκανοπέδιο Αττικής καθώς και από τη βελτίωση των υποδομών σε εθνικό επίπεδο.

Το 2023 ο ρυθμός ανάπτυξης αναμένεται να επιβραδυνθεί στο 1,5%, εξαιτίας της αναμενόμενης κάμψης της οικονομικής δραστηριότητας στην ευρωζώνη και της σημαντικής υποχώρησης του ρυθμού αύξησης της ιδιωτικής κατανάλωσης. Επιπλέον, τόσο η δημοσιονομική πολιτική όσο και η νομισματική πολιτική αναμένεται να επιδράσουν συσταλτικά στην οικονομική δραστηριότητα το 2023. Για το 2024 και το 2025 αναμένεται ανάπτυξη 3,0% και 2,9% αντίστοιχα υπό την προϋπόθεση ότι αφενός η γεωπολιτική κρίση θα έχει αποκλιμακωθεί και θα έχουν μειωθεί οι τιμές της ενέργειας και αφετέρου ότι η ελληνική οικονομία θα συνεχίσει να ενισχύεται σημαντικά από το διεθνή τουρισμό.

Οι επενδύσεις αναμένεται να αυξηθούν με πολύ υψηλούς ρυθμούς καθ' όλη την περίοδο πρόβλεψης 2022-2025, 10% κατά μέσο όρο ετησίως, υποστηριζόμενες από την ενίσχυση της ρευστότητας στον τραπεζικό τομέα και από την αξιοποίηση των διαθέσιμων ευρωπαϊκών πόρων. Ειδικότερα, τα επόμενα χρόνια η Ελλάδα θα λάβει στήριξη ύψους 40 δισεκ. ευρώ περίπου από το μακροπρόθεσμο προϋπολογισμό της ΕΕ 2021-2027 και 30 δισεκ. ευρώ από το Μηχανισμό Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας έως το 2026. Αυτοί οι πόροι αναμένεται να προσελκύσουν επι πρόσθετα ιδιωτικά κεφάλαια. Ταυτόχρονα, αναμένεται η προσέλκυση αυξημένων ξένων άμεσων και έμμεσων επενδύσεων.

Η Εταιρεία, σε συνδυασμό με τη μητρική της, εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και οι κατάλληλες ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της.

6. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της 2 συγκροτήματα από βίλες στον Άγιο Ιωάννη και στη Φωκό στη Μύκονο.

7. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

8. ΛΟΙΠΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ι) Απόκτηση ιδίων μετοχών

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 παρ. 2 του ν.4548/2018, οι ανώνυμες εταιρείες μπορούν, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων τους να αποκτούν ίδιες μετοχές μέχρι ποσοστού 10% του συνόλου των μετοχών τους. Η Εταιρεία δεν έχει κάνει χρήση της ως άνω δυνατότητας που παρέχει ο νόμος.

ii) Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δεν διατηρεί κανένα υποκατάστημα.

iii) Τομέας έρευνας και ανάπτυξης

Η Εταιρεία δεν διενεργεί έξοδα έρευνας και ανάπτυξης.

9. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον.

10. ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Στην παρούσα ενότητα περιλαμβάνονται οι σημαντικότερες συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και συνδεδεμένων με αυτή προσώπων (συνδεδεμένα μέρη).

α) Έξοδα

		1/3/2022	17/1/2022
	Σημ.	έως 28/02/2023	έως 28/02/2022
Southrock Asset Management	15	396.538	22.875
EOS Matrix Ενημέρωση ΑΕ	15	2.160	267
EOS MATRIX GREECE MON ΑΕ Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια & Πιστώσεις	15	4.000	1.322
Σύνολο		402.698	24.464

β) Χρηματοοικονομικά έξοδα

		1/3/2022	17/1/2022
	Σημ.	έως 28/02/2023	έως 28/02/2022
Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF	17	2.799.207	90.950
Σύνολο		2.799.207	90.950

Στην παρούσα ενότητα περιλαμβάνονται τα σημαντικότερα υπόλοιπα μεταξύ της Εταιρείας και συνδεδεμένων με αυτή προσώπων (συνδεδεμένα μέρη).

α) Λοιπές απαιτήσεις

	Σημ.	28/02/2023	28/02/2022
EOS Invest EE GmbH	9	-	2.698.800
Σύνολο		-	2.698.800

β) Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη

	Σημ.	28/02/2023	28/02/2022
Southrock Asset Management	13	122.927	28.365
EOS Matrix Ενημέρωση ΑΕ	13	-	277
EOS MATRIX GREECE MON ΑΕ Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια & Πιστώσεις	13	-	1.639
Σύνολο		122.927	30.281

γ) Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη

	Σημ.	28/02/2023	28/02/2022
Southrock Property Company Two	13	-	2.500
Σύνολο		-	2.500

δ) Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη

	Σημ.	28/02/2023	28/02/2022
Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF	12	46.309.235	21.379.909
Σύνολο		46.309.235	21.379.909

11. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Το διοικητικό συμβούλιο πιστεύει ότι οι συνυποβαλλόμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις οι οποίες έχουν ετοιμαστεί με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), μαζί με τις σημειώσεις επ' αυτών απεικονίζουν την περιουσιακή διάρθρωση και την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 28η Φεβρουαρίου 2023.

Αθήνα, 02/06/2023

Ο Πρόεδρος
Και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο
Αντιπρόεδρος

Αντώνιος Μεσσάδος
Α.Δ.Τ.: ΑΡ 514055

Ιωάννης Δελικανάκης
Α.Δ.Τ.: ΑΜ 140112

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	28/02/2023	28/02/2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	31.160.000	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	6	-	35.943
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος	7	21.650.000	9.150.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	9	250	-
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού		52.810.250	9.185.943
Κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού			
Προκαταβολές αποθεμάτων	8	-	8.853.800
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	9	1.073.647	2.706.671
Προπληρωμένα έξοδα		32	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	134.304	600.000
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού		1.207.984	12.160.471
Σύνολο ενεργητικού		54.018.234	21.346.414
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	25.000	-
Αποτελέσματα εις νέον		5.673.221	(127.519)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		5.698.221	(127.519)
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	12	45.930.297	21.302.600
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	6	1.600.639	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		47.530.936	21.302.600
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	13	410.138	94.024
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	12	378.938	77.309
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		789.076	171.333
Σύνολο υποχρεώσεων		48.320.012	21.473.933
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		54.018.234	21.346.414

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημ.	1/3/2022 έως 28/02/2023	17/1/2022 έως 28/02/2022
Συνεχιζόμενες λειτουργίες			
Κύκλος εργασιών	14	292.271	-
Καθαρά λειτουργικά έσοδα		292.271	-
Γενικά λειτουργικά έξοδα	15	(918.094)	(72.511)
Κέρδος από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία		9.527.583	-
Λοιπά έσοδα	16	340.000	-
Λοιπά κέρδη/(ζημιές) - καθαρά		1.508	-
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		9.243.268	(72.511)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	17	1.002.585	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	17	(2.808.531)	(90.951)
Χρηματοοικονομικά έσοδα - καθαρά		(1.805.946)	(90.951)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων		7.437.322	(163.462)
Φόρος εισοδήματος	18	(1.636.582)	35.943
Κέρδη / (ζημιές) χρήσης		5.800.740	(127.519)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 17 Ιανουαρίου 2022	-	-	-	-
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	(127.519)	(127.519)
Συγκεντρωτικά συνολικά έξοδα χρήσης	-	-	(127.519)	(127.519)
Εγκεκριμένο μετοχικό κεφάλαιο	25.000	-	-	25.000
Μη καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο	(25.000)	-	-	(25.000)
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2022	-	-	(127.519)	(127.519)
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου 2022	-	-	(127.519)	(127.519)
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	5.800.740	5.800.740
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	-	-	5.800.740	5.800.740
Καταβλημένο μετοχικό κεφαλαίο	25.000	-	-	25.000
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2023	25.000	-	5.673.221	5.698.221

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

		1/3/2022 έως 28/02/2023	17/1/2022 έως 28/02/2022
	Σημ.		
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων		7.437.322	(163.462)
Προσαρμογές για:			
Κέρδος από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία		(9.527.583)	-
Ζημιά από τροποποίηση δανεισμού – 10% test		-	-
Έσοδα τόκων	17	(1.002.585)	-
Έξοδα τόκων	17	2.808.531	90.951
Απόσβεση του κόστους τροποποίησης δανεισμού		-	-
		(284.315)	(72.511)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		1.292.741	(7.871)
Αύξηση των εμπορικών υποχρεώσεων		(103.767)	80.382
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		904.660	
Καταβληθέντες τόκοι και λοιπά έξοδα τραπεζών		(1.143.449)	-
Καθαρές ταμειακές εκροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(238.789)	-
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα		(12.778.617)	-
Αγορές χρηματοοικονομικών στοιχείων		(21.650.000)	-
Πωλήσεις χρηματοοικονομικών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		10.492.585	-
Καθαρές ταμειακές εκροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(23.936.032)	-
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου		25.000	-
Δάνεια αναληφθέντα		36.150.000	600.000
Καταβολή κεφαλαίου δανείων		(12.465.875)	-
Καθαρές ταμειακές εισροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		23.709.125	600.000
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(465.696)	600.000
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης/περιόδου		600.000	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης/ περιόδου		134.304	600.000

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Η «SOUTHROCK PROPERTY COMPANY SIX ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» (η «Εταιρεία») με τον διακριτικό τίτλο «SOUTHROCK PROPCO6» ιδρύθηκε στην Καλλιθέα, Αττικής την 17 Ιανουαρίου 2022. Ως μοναδικός μέτοχος της εταιρείας είναι ορίζεται η «Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF».

Η τρέχουσα περίοδος (1/3/2022 – 28/2/2023) αποτελεί την δεύτερη εταιρική χρήση της εταιρείας.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Κύριος σκοπός της Εταιρείας είναι η αγορά ακινήτων, πώληση αυτών, όπως και η δυνατότητα μίσθωση ακινήτων, καθώς και η ανέγερση οικοδομών επί οικοπέδων που θα αγοράζει.

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Καλλιθέας επί της Λεωφόρου Ανδρέα Συγγρού 328-330, ΤΚ 17673, Αθήνα.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 162357401000 και η διάρκειά της έχει οριστεί ως αόριστη.

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 28 Φεβρουαρίου 2023, που αποτελούν τις πρώτες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 02/06/2023 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Μεσσάδος Αντώνιος Σαράντης	Πρόεδρος Διοικ. Συμβουλίου και Διευθ. Σύμβουλος
Δεληκανάκης Ιωάννης Αναστάσιος	Αντιπρόεδρος Διοικ. Συμβουλίου
Ramcke Marwin Holger	Μέλος Διοικ. Συμβουλίου

Η διάρκεια της θητείας του ορίζεται μέχρι και την 28/12/2027.

2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν από την Εταιρεία κατά τη σύνταξη αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω και είναι σύμφωνες με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε 28/2/2022 αφού επιπρόσθετα ληφθούν υπόψη οι τροποποιήσεις προτύπων οι οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1/1/2022 όπως αναλυτικά αναφέρονται στη σημείωση 2.2.

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ έγινε σε προαιρετική βάση. Ως εκ τούτου, η εφαρμογή των ΔΠΧΑ είναι υποχρεωτική για πέντε συνεχόμενες ετήσιες περιόδους από την πρώτη εφαρμογή τους.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί στη βάση της συνεχιζόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going concern basis), καθώς αξιολογώντας όλα τα δεδομένα, η Διοίκηση εκτιμά ότι η Εταιρεία θα συνεχίσει να επιτυγχάνει θετικές χρηματοροές αυξάνοντας την κερδοφορία της.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από την Διοίκηση στην διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας αναφέρονται στη Σημείωση 4.

Προοπτικές και αναμενόμενη εξέλιξη για το 2023

Μακροοικονομικό περιβάλλον

Η ελληνική οικονομία διατήρησε την αναπτυξιακή της δυναμική παρά τις αυξανόμενες πληθωριστικές πιέσεις και τις επιπτώσεις της εισβολής της Ρωσίας στην Ουκρανία. Η αναβληθείσα ζήτηση των νοικοκυριών και οι συσσωρευμένες αποταμιεύσεις του ιδιωτικού τομέα λόγω της πανδημίας, σε συνδυασμό με τις υψηλές επιδόσεις του τουριστικού τομέα και τη συνεχιζόμενη δημοσιονομική στήριξη, συνέβαλαν στην άνοδο της οικονομικής δραστηριότητας. Βασικές συνιστώσες της ανάπτυξης ήταν η ιδιωτική κατανάλωση, οι εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών και οι επενδύσεις, οι οποίες υποστηρίχθηκαν και από την ενίσχυση των επιχειρηματικών κερδών. Αντίθετα, η αύξηση των εισαγωγών, σε μεγάλο βαθμό λόγω της σημαντικής ανόδου των τιμών των εισαγόμενων ενεργειακών προϊόντων, της ανόδου της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων, καθώς και της θετικής πορείας της βιομηχανικής παραγωγής, συνέβαλε αρνητικά στη μεταβολή του ΑΕΠ.

Ο πληθωρισμός διαμορφώθηκε σε ιδιαίτερα υψηλό επίπεδο το 2022, στο 7,2%, κυρίως λόγω της ανοδικής πορείας των τιμών των ενεργειακών αγαθών, αλλά και των ανατιμήσεων στα είδη διατροφής. Εκτιμάται ότι σταδιακά θα αποκλιμακωθεί το 2023 και περαιτέρω το 2024, σε 5,8% και 3,6% αντιστοίχως, κυρίως λόγω της αναμενόμενης κάμψης των τιμών της ενέργειας και της αρνητικής επίδρασης της βάσης σύγκρισης.

Οι προσδοκίες των επιχειρήσεων σε όλους τους κλάδους παρουσίασαν διακυμάνσεις και κατέγραψαν, όπως και ο δείκτης εμπιστοσύνης των καταναλωτών, σταδιακή επιδείνωση λόγω των έντονων πληθωριστικών πιέσεων και της γενικευμένης ανησυχίας σχετικά με τον ενεργειακό εφοδιασμό σε διεθνές επίπεδο.

Η σημαντική αύξηση της οικονομικής δραστηριότητας το πρώτο εξάμηνο του 2022 συνοδεύθηκε από αξιοσημείωτη βελτίωση της αγοράς εργασίας. Συγκεκριμένα, η απασχόληση αυξήθηκε κατά 8,9% σε σύγκριση με το πρώτο εξάμηνο του 2021, ενώ το ποσοστό ανεργίας υποχώρησε στο 13,1%. Η αγορά εργασίας έχει ανακάμψει μετά την πανδημία και αναμένεται να συνεχίσει να βελτιώνεται μεσοπρόθεσμα, παρά την αύξηση της αβεβαιότητας που έχει προκαλέσει ο πόλεμος στην Ουκρανία και τον υψηλό πληθωρισμό.

Το 2022 η ελληνική αγορά ακινήτων προσέκλυσε έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον και υψηλή ζήτηση για κατοικίες και υψηλών προδιαγραφών επαγγελματικές χρήσεις. Ωστόσο, παρά τη δυναμική η οποία διατηρείται, οι επιπτώσεις από τη σταδιακή αύξηση του κόστους των υλικών και της ενέργειας, την άνοδο των επιτοκίων και τις πληθωριστικές πιέσεις αποτυπώνονται ήδη στη μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας. Ωστόσο, το ενδιαφέρον για την ελληνική αγορά, ιδιαίτερα για ακίνητα υψηλών προδιαγραφών, παραμένει υψηλό και αναμένεται να συνεχιστεί και να υποστηριχθεί από αναπλάσεις μεγάλης εμβέλειας στο Λεκανοπέδιο Αττικής καθώς και από τη βελτίωση των υποδομών σε εθνικό επίπεδο.

Το 2023 ο ρυθμός ανάπτυξης αναμένεται να επιβραδυνθεί στο 1,5%, εξαιτίας της αναμενόμενης κάμψης της οικονομικής δραστηριότητας στην ευρωζώνη και της σημαντικής υποχώρησης του ρυθμού αύξησης της ιδιωτικής κατανάλωσης. Επιπλέον, τόσο η δημοσιονομική πολιτική όσο και η νομισματική πολιτική αναμένεται να επιδράσουν συσταλτικά στην οικονομική δραστηριότητα το 2023. Για το 2024 και το 2025 αναμένεται ανάπτυξη 3,0% και 2,9% αντίστοιχα υπό την προϋπόθεση ότι αφενός η γεωπολιτική κρίση θα έχει αποκλιμακωθεί και θα έχουν μειωθεί οι τιμές της ενέργειας και αφετέρου ότι η ελληνική οικονομία θα συνεχίσει να ενισχύεται σημαντικά από το διεθνή τουρισμό.

Οι επενδύσεις αναμένεται να αυξηθούν με πολύ υψηλούς ρυθμούς καθ' όλη την περίοδο πρόβλεψης 2022-2025, 10% κατά μέσο όρο ετησίως, υποστηριζόμενες από την ενίσχυση της ρευστότητας στον τραπεζικό τομέα και από την αξιοποίηση των διαθέσιμων ευρωπαϊκών πόρων. Ειδικότερα, τα επόμενα χρόνια η Ελλάδα θα λάβει στήριξη ύψους 40 δισεκ. ευρώ περίπου από το μακροπρόθεσμο προϋπολογισμό της ΕΕ 2021-2027 και 30 δισεκ. ευρώ από το Μηχανισμό Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας έως το 2026. Αυτοί οι πόροι αναμένεται να προσελκύσουν επι πρόσθετα ιδιωτικά κεφάλαια. Ταυτόχρονα, αναμένεται η προσέλκυση αυξημένων ξένων άμεσων και έμμεσων επενδύσεων.

Η Εταιρεία, σε συνδυασμό με τη μητρική της, εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και οι κατάλληλες ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της.

2.2. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Ορισμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) και είναι υποχρεωτικά για τις λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2022 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της επίδρασης αυτών των προτύπων, τροποποιήσεων προτύπων και διερμηνειών από την Εταιρεία, έχει ως εξής:

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής

Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022.

ΔΔΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση»

Η τροποποίηση απαγορεύει στην οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενσώματου παγίου τυχόν έσοδα που λαμβάνονται από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οντότητα προετοιμάζει το πάγιο για την προοριζόμενη χρήση του. Απαιτεί επίσης από τις οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των δαπανών που σχετίζονται με τέτοια παραγόμενα είδη που δεν αποτελούν αποτέλεσμα της συνήθους δραστηριότητας της οντότητας. Η παρούσα τροποποίηση δεν επηρεάζει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΔΠ 37 (Τροποποίηση) «Ελαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα σχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση. Η παρούσα τροποποίηση δεν επηρεάζει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο»

Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΔΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης. Η παρούσα τροποποίηση δεν επηρεάζει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών.

ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι εταιρείες να αναγνωρίζουν αναβαλλόμενη φορολογία σε συγκεκριμένες συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές, όπως οι μισθώσεις για τους μισθωτές και οι υποχρεώσεις αποκατάστασης.

ΔΠΧΑ 17 (Τροποποίηση) «Αρχική Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17 και ΔΠΧΑ 9 – Συγκριτική πληροφόρηση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Η τροποποίηση είναι μια επιλογή μετάβασης που σχετίζεται με τη συγκριτική πληροφόρηση σχετικά με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που παρουσιάζονται κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17. Η τροποποίηση αποσκοπεί στο να βοηθήσει τις οντότητες να αποφύγουν προσωρινές λογιστικές αναντιστοιχίες μεταξύ χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ασφαλιστικών συμβολαίων, και ως εκ τούτου να βελτιώσει τη χρησιμότητα της συγκριτικής πληροφόρησης για τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

- **Τροποποίηση του 2020 «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»**

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την ΕΕ.

- **Τροποποιήσεις του 2022 «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρα»**

Οι νέες τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν το δικαίωμα αναβολής διακανονισμού υπόκειται στη συμμόρφωση της οικονομικής οντότητας με καθορισμένους όρους (ρήτρες), αυτή η τροποποίηση θα ισχύει μόνο για συνθήκες που υφίστανται όταν η συμμόρφωση εξετάζεται κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των πληροφοριών που παρέχει μια οικονομική οντότητα όταν το δικαίωμά της να αναβάλλει τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης υπόκειται σε συμμόρφωση με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς.

Οι τροποποιήσεις του 2022 άλλαξαν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020. Ως αποτέλεσμα, οι τροποποιήσεις του 2020 και του 2022 ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ως αποτέλεσμα της ευθυγράμμισης των ημερομηνιών έναρξης ισχύος, οι τροποποιήσεις του 2022 θα υπερισχύουν των τροποποιήσεων του 2020 όταν και οι δύο τίθενται σε ισχύ το 2024. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επαναεμίσθωση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Η τροποποίηση διευκρινίζει πώς μια οικονομική οντότητα λογιστικοποιεί μια πώληση και επαναμίσθωση μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης όπου ορισμένες ή όλες οι πληρωμές μισθωμάτων είναι μεταβλητές πληρωμές που δεν εξαρτώνται από δείκτη ή επιτόκιο είναι πιο πιθανό να επηρεαστούν. Μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις απαιτήσεις αναδρομικά σε συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που συνήφθησαν μετά την ημερομηνία κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφάρμοσε αρχικά το ΔΠΧΑ 16. Η τροποποίηση δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Η Διοίκηση αξιολογεί αν οι παραπάνω τροποποιήσεις θα έχουν επίδραση στα χρηματοοικονομικά στοιχεία της Εταιρείας.

2.3. Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με τη χρήση των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εκκαθάριση τέτοιων συναλλαγών κατά την διάρκεια της χρήσης και από την μετατροπή των νομισματικών στοιχείων σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

2.4. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται ή για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και για τα δύο, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το πάγιο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται σε εύλογη αξία. Ως εύλογη αξία ορίζεται η τιμή που θα εισέπραττε η Εταιρεία κατά την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή η τιμή που θα κατέβαλε προκειμένου να μεταβιβάσει μια υποχρέωση, σε μια συνηθισμένη συναλλαγή ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς, κατά την ημερομηνία της αποτίμησης, στην κύρια αγορά του στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων ή στην πιο συμφέρουσα αγορά για το στοιχείο, στην περίπτωση που δεν υφίσταται κύρια αγορά.

Εφόσον υπάρχει ενεργή αγορά, η εύλογη αξία βασίζεται στις τιμές αυτές αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου.

Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή τεχνικές που χρησιμοποιούν εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην καταγεγραμμένη εύλογη αξία και δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς, όπως για παράδειγμα η μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ροών.

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, χρησιμοποιούνται οι τεχνικές αυτές και διεξάγονται κάθε έτος από ανεξάρτητους εκτιμητές και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Συγκεκριμένα, η μέθοδος αποτίμησης που χρησιμοποιείται είναι η ακόλουθη:

Μέθοδος Προεξοφλημένων ταμειακών ροών: Κατά τη συγκεκριμένη μέθοδο, ο εκτιμητής κάνει μια μελλοντική πρόβλεψη του εισοδήματος το οποίο θα παράγει το προς εκτίμηση ακίνητο για κάποια δεδομένη χρονική στιγμή

Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία προχωρά στην πώληση του επενδυτικού ακινήτου ή όταν δεν αναμένονται οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία.

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις επενδύσεις σε ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

Αν η χρήση ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί και το ακίνητο χαρακτηριστεί ως επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης του αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του ΔΛΠ 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.5. Χρηματοοικονομικά μέσα

Αρχική αναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μία χρηματοοικονομική υποχρέωση αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας, όταν η Εταιρεία καθίσταται μέρος των συμβατικών όρων του μέσου.

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Κατά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται στην εύλογη αξία πλέον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν επιμετρούνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την απόκτηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Το κόστος συναλλαγών που σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Μετά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θα επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων, στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Η ταξινόμηση βασίζεται στα εξής δύο κριτήρια:

- Τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που θα πρέπει να συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου («SPPI» κριτήριο), και

- Το επιχειρηματικό μοντέλο σύμφωνα με το οποίο τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαχειρίζονται. Το ΔΠΧΑ 9 βάσει των επιχειρηματικών μοντέλων αναγνωρίζει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στόχος των οποίων είναι:

- Η διακράτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών,

- Η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και

- Η εμπορία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από-αναγνωρίζονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές λήγει ή μεταβιβάζεται και η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Χρηματοοικονομικά Στοιχεία που επιμετρώνται στο Αποσβεσμένο Κόστος

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο επιμετράται στο αποσβεσμένο κόστος με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου όταν πληρείται το «SPPI» κριτήριο και εφαρμόζεται ένα επιχειρηματικό μοντέλο το οποίο συνίσταται στην διακράτηση του χρηματοοικονομικού στοιχείου με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνονται στα κονδύλια «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» (Σημείωση 2.9), «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις», (Σημείωση 2.7) και «Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος» που παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Το πραγματικό επιτόκιο είναι το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές εισροές κατά την αναμενόμενη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου στην λογιστική αξία προ προβλέψεων απομείωσης του στοιχείου. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η Εταιρεία εκτιμά τις αναμενόμενες ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους του χρηματοοικονομικού μέσου.

Με εξαίρεση τα αγορασμένα ή δημιουργημένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία απομειωμένης πιστωτικής αξίας (purchased or originated credit impaired – POCI), οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δεν λαμβάνονται υπόψη στον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου.

Ένα μέσο είναι POCI εάν έχει αγοραστεί με σημαντικά μειωμένη τιμή σε σχέση με την ονομαστική του αξία (deep discount), που αντιπροσωπεύει τις πραγματοποιηθείσες πιστωτικές ζημιές. Τα POCI αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους με τα έσοδα από τόκους να αναγνωρίζονται μεταγενέστερα βάσει του πραγματικού επιτοκίου προσαρμοσμένου στον πιστωτικό κίνδυνο, το οποίο είναι το επιτόκιο το οποίο προεξοφλεί με ακρίβεια τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές κατά την αναμενόμενη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου στο αποσβεσμένο κόστος αυτού. Η Εταιρεία συμπεριλαμβάνει τις αρχικές αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές στις εκτιμώμενες ταμειακές ροές κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου προσαρμοσμένου στον πιστωτικό κίνδυνο.

Απομείωση

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων τα δεδομένα αναφορικά με το κατά πόσον η αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί ως ακολούθως:

Η Εταιρεία αναγνωρίζει πρόβλεψη ζημιάς έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμούνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα σε όλες τις συμβατικές ταμειακές ροές που είναι απαιτητές σύμφωνα με τη σύμβαση και όλες τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία προσδοκά να εισπράξει, προεξοφλημένες με βάση το κατά προσέγγιση αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται σε δύο στάδια. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού μέσου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για το εν λόγω χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος του χρηματοοικονομικού μέσου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής, ανεξάρτητα από το πότε προέκυψε η αθέτηση.

Τα POCI κατατάσσονται ως απομειωμένα λόγω πιστωτικού κινδύνου. Για τα POCI, η Εταιρεία αναγνωρίζει τις δυσμενείς μεταβολές στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές πλήρους διάρκειας ζωής από την αρχική τους αναγνώριση ως πρόβλεψη ζημιάς, με αναγνώριση των μεταβολών στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Τυχόν ευνοϊκές μεταβολές για τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία αποτελούν κέρδη από αντιλογισμό απομείωσης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, ακόμη και αν οι αναμενόμενες ταμειακές ροές που προκύπτουν υπερβαίνουν τις εκτιμώμενες ταμειακές ροές κατά την αρχική τους αναγνώριση.

(β) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά επιμετρώνται στην εύλογη αξία μείον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την ανάληψή τους. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος, εκτός και αν διακρατώνται προς διαπραγμάτευση ή έχουν προσδιοριστεί ως επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος, οι τόκοι υπολογίζονται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται ως έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός αν βαρύνουν το κόστος περιουσιακών στοιχείων.

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή πρέπει να πραγματοποιηθεί εντός ενός έτους ή λιγότερο. Διαφορετικά, καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.6. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όταν υπάρχει νομικό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και παράλληλα, υπάρχει η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης μπορούν να γίνουν ταυτόχρονα.

2.7. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι τα ποσά που οφείλονται από τους πελάτες για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν σε αυτούς κατά τις συνήθειες δραστηριότητες της Εταιρείας. Εάν η είσπραξη των απαιτήσεων αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός 12 μηνών από το τέλος της χρήσης καταχωρούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, διαφορετικά, καταχωρούνται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρούμενων και των ζημιών απομείωσης (Σημείωση 2.5).

Η Εταιρεία δεν έχει εμπορικές απαιτήσεις κατά την ημερομηνία αναφοράς.

2.8. Αποθέματα - Ακίνητα ως στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού

Τα ακίνητα ως στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού περιλαμβάνουν ακίνητα της Εταιρείας, που έχουν αποκτηθεί ως αποτέλεσμα πλειστηριασμών με σκοπό την πλήρη ή μερική ικανοποίηση των απαιτήσεων της Εταιρείας. Τα ακίνητα αυτά περιλαμβάνονται στα «Αποθέματα» στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Τα ακίνητα ως στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού περιλαμβάνουν ακίνητα τα οποία δεν ικανοποιούν τις προϋποθέσεις του Δ.Λ.Π. 40, καθώς προτεραιότητα της Εταιρείας είναι η πώληση των ακινήτων, και όχι η μακροχρόνια εκμίσθωσή τους ή η επένδυση στη μακροπρόθεσμη κεφαλαιακή ανατίμησή τους. Τα ακίνητα αυτά, λογιστικοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Λ.Π 2 «Αποθέματα». Η αποτίμηση τους γίνεται στην χαμηλότερη τιμή μεταξύ του κόστους κτήσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος κτήσης των αποθεμάτων ακινήτων υπολογίζεται σύμφωνα με την μέθοδο του εξατομικευμένου κόστους ενώ η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης, μείον τα έξοδα που σχετίζονται με την πώληση.

Τα αποθέματα ακινήτων ως στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού αποαναγνωρίζονται κατά την διάθεση τους από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Η διαφορά μεταξύ της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας μείον τα έξοδα πώλησης και της λογιστικής αξίας των ακινήτων αποτελεί το αποτέλεσμα (κέρδος/ ζημία) της διάθεσης των ακινήτων. Το αποτέλεσμα αυτό αποτυπώνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η Εταιρεία θεωρεί ως χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποιήσης και χαμηλού ρίσκου.

2.10. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας. Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται, αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων μειωμένα κατά το φόρο εισοδήματος που αναλογεί σε αυτά.

2.11. Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις υποχρεώσεις για πληρωμή προϊόντων και υπηρεσιών που αποκτήθηκαν κατά τις συνήθεις δραστηριότητες της Εταιρείας από τους προμηθευτές. Οι εμπορικές υποχρεώσεις καταχωρούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις όταν η πληρωμή τους πρέπει να πραγματοποιηθεί μέσα στο επόμενο έτος. Αν η πληρωμή τους μπορεί να γίνει και πέραν του έτους, τότε καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σύμφωνα με τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

2.12. Δάνεια

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους ως εισπραχθέντα ποσά μείον τα τυχόν άμεσα έξοδα για την απόκτησή τους. Μεταγενέστερα, αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρού από σχετικά έξοδα συναλλαγών) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος κατά τη διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Έξοδα δανείων που προκύπτουν κατά την υπογραφή των νέων πιστώσεων αναγνωρίζονται ως έξοδα του δανείου στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα 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 ολικά, τότε αυτά τα έξοδα περιλαμβάνονται στα προπληρωθέντα έξοδα και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της σχετικής πιστωτικής γραμμής.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός εάν η Εταιρεία έχει το ανεπιφύλακτο δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά από την ημερομηνία αναφοράς.

Κόστος δανεισμού

Το κόστος δανεισμού που πραγματοποιείται κατά τη διάρκεια αγοράς, ή κατασκευαστικής περιόδου ενός παγίου στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις και απαιτεί ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να καταστεί έτοιμο για χρήση, κεφαλαιοποιείται στο κόστος των παγίων στοιχείων σύμφωνα με το ΔΛΠ 23 «Κόστος Δανεισμού». Το υπόλοιπο κόστος δανεισμού καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπού συνολικού εισοδήματος με την πραγματοποίησή του. Το κόστος δανεισμού αποτελείται από τους τόκους και άλλα έξοδα που η Εταιρεία πραγματοποιεί σε σχέση με το δανεισμό κεφαλαίων.

2.13. Φόρος εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος

Ο φόρος της χρήσης αποτελείται από τον τρέχοντα και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος, εκτός και αν σχετίζεται με ποσά που έχουν αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Σε αυτήν την περίπτωση ο φόρος αναγνωρίζεται επίσης στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή στα ίδια κεφάλαια αντίστοιχα.

Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος επί των κερδών υπολογίζεται σύμφωνα με τον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος που ισχύει στην Ελλάδα. Η δαπάνη για τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει το φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει των κερδών της Εταιρείας, όπως αναμορφώνονται στις φορολογικές της δηλώσεις και τις τυχόν προβλέψεις για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις και υπολογίζεται σύμφωνα με τους θεσμοθετημένους ή ουσιαστικά θεσμοθετημένους φορολογικούς συντελεστές.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με τη μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που εμφανίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές και νόμους που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς και αναμένεται να ισχύσουν όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις θα πραγματοποιηθούν ή οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις τακτοποιηθούν.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο βαθμό για τον οποίο ενδέχεται να υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος από τη χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται μόνο εάν επιτρέπεται νομικά ο συμψηφισμός φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων και εφόσον οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις προκύπτουν από την ίδια φορολογούσα αρχή και υπάρχει η πρόθεση η τακτοποίηση να γίνει με συμψηφισμό.

2.14. Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μια τρέχουσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση που απορρέει από παρελθόντα γεγονότα, είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για την εξόφληση της υποχρέωσης και το απαιτούμενο ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Προβλέψεις δεν αναγνωρίζονται για μελλοντικές λειτουργικές ζημιές.

Όπου υπάρχουν διάφορες παρόμοιες υποχρεώσεις, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή κατά την εκκαθάριση προσδιορίζεται με την εξέταση της κατηγορίας υποχρεώσεων συνολικά. Πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμα και εάν η πιθανότητα εκροής σχετικά με οποιοδήποτε στοιχείο που περιλαμβάνεται στην ίδια κατηγορία υποχρεώσεων μπορεί να είναι μικρή.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται στην παρούσα αξία των αναμενόμενων εξόδων που απαιτούνται για να καλύψουν την παρούσα υποχρέωση. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας είναι προ φόρων και αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες αγοραίες εκτιμήσεις για τη χρονική αξία του χρήματος και αυξήσεις που αφορούν στη συγκεκριμένη υποχρέωση. Η αύξηση της πρόβλεψης λόγω έλευσης του χρόνου αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έξοδο.

Η Εταιρεία δεν έχει σχηματίσει προβλέψεις κατά την ημερομηνία αναφοράς.

2.15. Μισθώσεις

Κατά την έναρξη ισχύος μίας σύμβασης, η Εταιρεία αξιολογεί εάν η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μια μίσθωση. Κατά την αξιολόγηση θα πρέπει να εξετασθεί κατά πόσον: α) η εκπλήρωση μιας σύμβασης εξαρτάται από τη χρήση ενός συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου ή στοιχείων και β) η σύμβαση εκχωρεί το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου για ένα χρονικό διάστημα έναντι ανταλλάγματος.

Η Εταιρεία ως μισθωτής

Για τις μισθώσεις στις οποίες συμμετέχει ως μισθωτής, εκτός από μισθώσεις μικρής αξίας ή διάρκειας μικρότερης του έτους των οποίων οι πληρωμές καταχωρούνται με τη σταθερή μέθοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, η Εταιρεία αναγνωρίζει ως στοιχείο του ενεργητικού και του παθητικού το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου και τις υποχρεώσεις μίσθωσης αντίστοιχα.

Το κόστος των δικαιωμάτων χρήσης παγίων συμπεριλαμβάνει το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων που έχουν αναγνωρισθεί, τις αρχικές άμεσα συνδεδεμένες σχετικές δαπάνες και τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ή πριν την ημερομηνία έναρξης, μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων.

Τα δικαιώματα χρήσης παγίων ταξινομούνται ανάλογα με το επιχειρηματικό μοντέλο σε:

- α) Επενδύσεις σε ακίνητα και επιμετρούνται στην εύλογη αξία τους ή
- β) Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Εκτός των περιπτώσεων όπου η Εταιρεία είναι σχετικά βέβαια ότι το μισθωμένο πάγιο θα παρέλθει στην κατοχή της στο τέλος της σύμβασης μίσθωσης, τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης παγίων αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη μικρότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου παγίου και των όρων της σύμβασης μίσθωσης. Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους.

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Λειτουργικές μισθώσεις: Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, απεικονίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα. Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.

Η Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς δεν ήταν μέρος σύμβασης λειτουργικής μίσθωσης.

Χρηματοδοτικές μισθώσεις: Η Εταιρεία προς το παρόν δε διενεργεί, ως εκμισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

2.16. Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα αναγνωρίζονται στο βαθμό που το οικονομικό όφελος αναμένεται να εισρεύσει στην Εταιρεία και το ύψος τους μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα.

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Τα έσοδα από τόκους, που αφορούν σε τόκους από καταθέσεις όψεως, καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Το κέρδος από την πώληση των αποθεμάτων αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία ολοκληρώθηκε η πώληση. Το κέρδος προκύπτει από την διαφορά της αξίας πώλησης και της αξίας του αποθέματος την στιγμή της πώλησης.

2.17. Αναγνώριση εξόδων

Τα έξοδα αναγνωρίζονται σύμφωνα με την αρχή του δεδουλευμένου (accrual basis).

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως, ενδεικτικά, κινδύνους αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο επιτοκίων και κίνδυνο μεταβολής τιμών), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις καθώς και δανειακές υποχρεώσεις.

Κίνδυνος αγοράς

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς ουσιαστικά όλα τα έξοδά της, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις προκύπτουν/είναι εκφρασμένα σε Ευρώ, το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου είναι ο κίνδυνος διακύμανσης της αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων εξαιτίας αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς. Τα έσοδα και ροή μετρητών από εργασίες της Εταιρείας είναι ουσιαστικά ανεξάρτητα από αλλαγές στα επιτόκια της αγοράς, αφού η Εταιρεία δεν έχει σημαντικά περιουσιακά στοιχεία που να είναι κυμαινόμενα.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων.

Η Εταιρεία παρακολουθεί συστηματικά και σε συνεχή βάση τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και αξιολογεί την ανάγκη λήψης σχετικών θέσεων για την αντιστάθμιση των κινδύνων, όταν και εφόσον αυτοί κρίνονται σημαντικοί. Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου σε σχέση με τις δανειακές υποχρεώσεις της, καθώς το επιτόκιο που έχει οριστεί είναι μεταβλητό, όπως αναγράφεται στη σημείωση 12 των συνυποβαλλόμενων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Ανάλυση ευαισθησίας δανείων της Εταιρείας σε μεταβολές επιτοκίων

Εάν την 28 Φεβρουαρίου 2023 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα / μειωμένα κατά 1%, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας θα ήταν μειωμένα / αυξημένα κατά €339χιλ. (28/02/2022: € 214χιλ.). Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η καθαρή θέση της Εταιρείας.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς ουσιαστικά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις προκύπτουν/είναι εκφρασμένα σε Ευρώ, το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της εμπορικής αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται:

- i) από τις εξελίξεις στην κατηγορία που δραστηριοποιείται η Εταιρεία,
- ii) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της,

- iii) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας, και
iv) από τον πληθωρισμό (αφορά την αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων της Εταιρείας από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του)

Η έκθεση της Εταιρείας σε αυτόν τον κίνδυνο είναι περιορισμένη καθώς το επενδυτικό ακίνητο της δεν ήταν μισθωμένο την 28/02/2023.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και από τις εμπορικές απαιτήσεις.

Μέρος των ανοιχτών υπολοίπων έχουν ληφθεί μέχρι και την ημερομηνία υπογραφής των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και η Διοίκηση εκτιμά ότι το σύνολο των υπολοίπων είναι ανακτήσιμο. Ως εκ τούτου δεν έχει η Εταιρεία δεν έχει προχωρήσει σε πρόβλεψη απομείωσης.

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Οι καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως. Η μακροπρόθεσμη πιστοληπτική αξιολόγηση την 28η Φεβρουαρίου 2022 και την 28η Φεβρουαρίου 2023 (σύμφωνα με τον οίκο αξιολόγησης Moody's) έχει ως ακολούθως:

	<u>28/02/2023</u>	<u>28/02/2022</u>
Ba2	134.304	-
B3	-	600.000
Σύνολο	<u>134.304</u>	<u>600.000</u>

Η Εταιρεία αξιολογεί, σε ατομική βάση, την έκθεσή της σε πιστωτικό κίνδυνο που προκύπτει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Η αξιολόγηση αυτή λαμβάνει υπόψη τις αξιολογήσεις από εξωτερικά ιδρύματα αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας και τις εσωτερικές αξιολογήσεις, εάν δεν είναι διαθέσιμες εξωτερικές αξιολογήσεις.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας της Εταιρείας αντιπροσωπεύει τον κίνδυνο της Εταιρείας να μην έχει επαρκείς ταμειακές ροές προκειμένου να μπορεί να ανταποκριθεί στις οικονομικές και εμπορικές της υποχρεώσεις στους συμφωνηθέντες όρους.

Για την διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας η Εταιρεία προϋπολογίζει και παρακολουθεί τακτικά τις χρηματοροές της για να εξασφαλίσει ότι διαθέτει επαρκή ρευστότητα για την κάλυψη των αναγκών της. Ο προϋπολογισμός των ταμειακών ροών της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη τα σχέδια της Εταιρείας για τη χρηματοδότηση του χρέους, την τήρηση των συμβατικών όρων των συμβάσεων δανεισμού και εφόσον συντρέχει περίπτωση, τις εφαρμόσιμες εξωτερικές ρυθμιστικές ή νομικές απαιτήσεις.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 28 Φεβρουαρίου 2023 και 2022 αντίστοιχα:

Ο πίνακας ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων έχει ως κατωτέρω:

	<u>28/02/2023</u>			
	<u>Εντός 1 έτους</u>	<u>2 έως 5 έτη</u>	<u>Άνω των 5 ετών</u>	<u>Σύνολο</u>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	323.101	-	-	323.101
Δανειακές υποχρεώσεις	378.938	45.930.297	-	46.309.235
Σύνολο	<u>702.039</u>	<u>45.930.297</u>	<u>-</u>	<u>46.632.336</u>

	28/02/2022			
	Εντός 1 έτους	2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	80.381	-	-	80.381
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	21.302.600	21.302.600
Σύνολο	80.381	-	21.302.600	21.382.981

Στην ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα ποσά από λοιπούς φόρους / τέλη.

Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας εφαρμόζονται προκειμένου να αναγνωρίζονται και να αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, να τίθενται όρια ανάληψης κινδύνου και να εφαρμόζονται έλεγχοι ως προς αυτά. Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου και τα σχετικά συστήματα εξετάζονται περιοδικά ώστε να ενσωματώνουν τις αλλαγές που παρατηρούνται στις συνθήκες της αγοράς και στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

3.2. Εκτίμηση εύλογων αξιών

Προσδιορισμός εύλογης αξίας

Ως εύλογη αξία ορίζεται η τιμή που θα εισέπραττε η Εταιρεία κατά την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή η τιμή που θα κατέβαλε προκειμένου να μεταβιβάσει μια υποχρέωση, σε μια συνηθισμένη συναλλαγή ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς, κατά την ημερομηνία της αποτίμησης, στην κύρια αγορά του στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων ή στην πιο συμφέρουσα αγορά για το στοιχείο, στην περίπτωση που δεν υφίσταται κύρια αγορά.

Μη χρηματοοικονομικά μέσα

Ο παρακάτω πίνακας δείχνει τα επίπεδα των μη χρηματοοικονομικών μέσων ενεργητικού που αποτιμώνται σε εύλογες αξίες σε ετήσια διαστήματα την 28 Φεβρουαρίου 2022.

	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	31.160.000
Σύνολο	-	-	31.160.000

Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας υπολογίζεται με βάση εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητο επαγγελματία - εγκεκριμένο εκτιμητή ακινήτων. Οι σημαντικές παραδοχές αναπτύχθηκαν σε στενή συνεργασία με τη Διοίκηση. Οι διαδικασίες αποτίμησης και οι μεταβολές στην εύλογη αξία, αξιολογούνται από το Διοικητικό Συμβούλιο σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

3.3. Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Η διαχείριση των κεφαλαίων στοχεύει στη διασφάλιση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρείας και την επίτευξη των αναπτυξιακών της σχεδίων σε συνδυασμό με την πιστοληπτική της ικανότητα.

Όπως και οι άλλες εταιρείες του κλάδου, η Εταιρεία παρακολουθεί το κεφάλαιό της με βάση το συντελεστή μόχλευσης. Ο εν λόγω συντελεστής υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το «Σύνολο δανεισμού» (συμπεριλαμβανομένου «βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου δανεισμού» όπως εμφανίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης) μείον «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα». Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως «Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων» όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης συν τον καθαρό δανεισμό.

Τα στοιχεία για τον υπολογισμό του συντελεστή μόχλευσης της Εταιρείας στις 28 Φεβρουαρίου 2022 και 28 Φεβρουαρίου 2023 παρουσιάζονται στον πιο κάτω πίνακα.

	<u>28/02/2023</u>	<u>28/02/2022</u>
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	378.938	77.309
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	45.930.297	21.302.600
Σύνολο υποχρεώσεων από μισθώσεις	46.309.235	21.379.909
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(134.304)	(600.000)
Καθαρός δανεισμός	46.174.931	20.779.909
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	5.698.221	(127.519)
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	51.873.152	20.652.390
 Συντελεστής μόχλευσης	 89,02%	 100,62%

Παρακάτω παρουσιάζεται μια ανάλυση του καθαρού δανεισμού και των κινήσεων αυτού για την παρουσιαζόμενη χρήση.

	<u>28/02/2023</u>	<u>28/02/2022</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	134.304	600.000
Δανεισμός - πληρωτέος μετά από ένα έτος	(45.930.297)	(21.302.600)
Δανεισμός - πληρωτέος μέσα σε ένα έτος	(378.938)	(77.309)
Καθαρός δανεισμός	(46.174.931)	(20.779.909)

	<u>Λοιπά πάγια</u>	<u>Δανειακές υποχρεώσεις</u>		
	<u>Ταμειακά διαθέσιμα / τράπεζα</u>	<u>Δανειακές υποχρεώσεις εντός 1 έτους</u>	<u>Δανειακές υποχρεώσεις μετά από 1 έτους</u>	<u>Σύνολο</u>
Καθαρός δανεισμός την 17/1/2022	-	-	-	-
Ταμειακές ροές	600.000	-	(21.302.600)	(20.702.600)
Μη ταμειακές κινήσεις - Χρεωθέντες τόκοι	-	(77.309)	-	(77.309)
Μη ταμειακές κινήσεις - Χρεωθέντα χρηματοοικονομικά έξοδα	-	13.643	-	13.643
Μη ταμειακές κινήσεις - Φόρος τόκων	-	(13.643)	-	(13.643)
Καθαρός δανεισμός την 28/02/2022	600.000	(77.309)	(21.302.600)	(20.779.909)
 Καθαρός δανεισμός την 1/3/2022	600.000	(77.309)	(21.302.600)	(20.779.909)
Ταμειακές ροές	(465.696)	77.309	(22.627.309)	(23.015.696)
Μη ταμειακές κινήσεις - Κεφαλαιοποιηθέντες τόκοι	-	-	(866.264)	(866.264)
Μη ταμειακές κινήσεις - Χρεωθέντες τόκοι	-	(378.938)	(1.134.125)	(1.513.063)
Μη ταμειακές κινήσεις - Χρεωθέντα χρηματοοικονομικά έξοδα	-	-	(419.881)	(419.881)
Μη ταμειακές κινήσεις - Φόρος τόκων	-	-	419.881	419.881
Καθαρός δανεισμός την 28/02/2023	134.304	(378.938)	(45.930.297)	(46.174.931)

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα δεδομένα.

4.1. Κρίσιμες λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις

λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες αφορούν τα κάτωθι:

Φόρος εισοδήματος

Οι γενικοί φορολογικοί κίνδυνοι για την Εταιρεία αφορούν στην έγκαιρη υποβολή ορθών φορολογικών δηλώσεων, στην πληρωμή των σχετικών ποσών φόρου καθώς και στη συμμόρφωση με όλους τους φορολογικούς νόμους και κανονισμούς και με τους κανόνες αναφοράς, ειδικά τους σχετιζόμενους με τον φόρο εισοδήματος.

Η Εταιρεία υπόκειται σε φόρο εισοδήματος, ΦΠΑ και άλλους φόρους στη Ελλάδα. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις για ζητήματα που δύναται να προκύψουν από φορολογικό έλεγχο, βασιζόμενη σε εκτιμήσεις ότι δύναται να προκύψουν πρόσθετοι φόροι ή να μειωθούν οι φορολογικές ζημιές. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των ζητημάτων είναι διαφορετικό από τα ποσά που είχαν αρχικά αναγνωρισθεί, οι διαφορές επιβαρύνουν τον τρέχοντα φόρο, τον αναβαλλόμενο φόρο και άλλες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις, στην περίοδο κατά την οποία οι διαφορές αυτές θα προσδιοριστούν.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στις περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής βάσης και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσμοθετηθεί και αναμένεται να ισχύουν στις περιόδους που οι διαφορές αυτές αναμένεται να τακτοποιηθούν. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρξει διαθέσιμο φορολογητέο εισόδημα το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη την ύπαρξη μελλοντικών φορολογητέων εισοδημάτων και ακολουθεί μια συνεχή συντηρητική στρατηγική φορολογικού σχεδιασμού κατά την εκτίμηση της ανάκτησης των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων. Οι λογιστικές εκτιμήσεις που σχετίζονται με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις, απαιτούν από τη διοίκηση να κάνει υποθέσεις σχετικά με το χρονικό προσδιορισμό μελλοντικών γεγονότων, όπως της πιθανότητας του αναμενόμενου μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και τις διαθέσιμες δυνατότητες φορολογικού σχεδιασμού.

Εκτίμηση της αξίας του επενδυτικού ακινήτου που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους

Η αποτίμηση των ακινήτων είναι εγγενώς υποκειμενική και αβέβαιη λόγω της ιδιαίτερης φύσης κάθε ακινήτου και της ανάγκης να γίνουν εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά, μεταξύ άλλων, με την απόδοση και το ποσοστό πληρότητας του ακινήτου. Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών.

Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας υπολογίζεται με βάση εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητο επαγγελματία - εγκεκριμένο εκτιμητή ακινήτων, ο οποίος λαμβάνει υπόψη του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

- i) Τρέχουσες τιμές σε μία ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές,
- ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές και,
- iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών (Εισοδηματική μέθοδος).

Αναφορικά με το σημείο (iii) ανωτέρω, για την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, χρησιμοποιούνται παραδοχές, οι οποίες βασίζονται κυρίως στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περιόδοι, υποχρεώσεις συντήρησης καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια και συντελεστές κεφαλαιοποίησης. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα. Περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τις παραδοχές περιλαμβάνονται στη Σημείωση 5.

4.2. Κρίσιμες αξιολογήσεις στις εφαρμοζόμενες λογιστικές πολιτικές

Λογιστική απεικόνιση αγορασμένων χαρτοφυλακίων

Η Διοίκηση θεωρεί ότι τα χαρτοφυλάκια που αποκτήθηκαν μέσα στην χρήση από την Piraeus Bank S.A. πληρούν τις προδιαγραφές προκειμένου να χαρακτηριστούν POCI (Purchased or Originated Credit Impaired) καθώς κατά την αρχική αναγνώριση ο πιστωτικός κίνδυνος ήταν πολύ υψηλός και τα χαρτοφυλάκια αυτά αποκτήθηκαν με σημαντική έκπτωση η οποία αντικατόπτριζε τις πραγματοποιηθείσες πιστωτικές ζημιές. Επιπροσθέτως, σκοπός της Εταιρείας είναι να διακρατήσει τα χαρτοφυλάκια αυτά εισπράττοντας τις αναμενόμενες ταμειακές ροές (κεφάλαιο και τόκος) και όχι να τα μεταπωλήσει και ως εκ τούτου ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ως επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος.

Πέραν των ανωτέρων, δεν υπήρχαν κρίσιμες αξιολογήσεις απαραίτητες για την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας.

5. Επενδυτικά ακίνητα

Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου 2022

Προσθήκες	-
Μεταφορά από προκαταβολές	12.778.617
Κέρδος από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου	8.853.800
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2023	9.527.583
	31.160.000

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της δύο επενδυτικά ακίνητα:

- Συγκρότημα επτά (7) βιλών στον Άγιο Ιωάννη της Μυκόνου. Οι βίλλες είναι ολοκληρωμένες αλλά θα ανακαινιστούν.

Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου την 28/2/2023 προσδιορίσθηκε σε €12.160.000. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε η εισοδηματική μέθοδος (income method) με την προσέγγιση των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (Discounted Cash Flows). Η αποτίμηση κατατάσσεται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3.

Δύο εκ των επτά βιλών είναι ολοκληρωμένες, καθώς οι υπόλοιπες πέντε είναι υπό κατασκευή. Η εύλογη αξία των 2 αυτών βιλών είναι συνολικού ύψους € 3.015.300.

- Συγκρότημα δέκα (10) βιλών στη Φωκό της Μυκόνου. Οι βίλλες είναι ολοκληρωμένες κατά το ήμισυ.

Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου την 28/2/2023 προσδιορίσθηκε σε €19.000.000. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε η εισοδηματική μέθοδος (income method) με την προσέγγιση των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (Discounted Cash Flows). Η αποτίμηση κατατάσσεται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3.

Η τελευταία εκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 28/02/2023. Παρακάτω παρατίθενται πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου για την 28/2/2023:

Παρακάτω παρατίθεται η ανάλυση ευαισθησίας της εύλογης αξίας ανά επενδυτικό ακίνητο σε ενδεχόμενη μεταβολή των οικονομικών μεταβλητών που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών της μεθόδου εισοδήματος. Η ανάλυση βασίζεται σε 5 σημεία, όπου το προεξοφλητικό επιτόκιο και ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης μεταβάλλονται κατά 50 μονάδες βάσης (1 μονάδα βάσης = 0,01%) και η εκτίμηση του Δ.Τ.Κ. κατά 5%. Συγκεκριμένα:

28/2/2023

Επενδυτικό ακίνητο	Κατηγορία	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%) - Discount rate	Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (%) - Exit yield	Εκτίμηση Δ.Τ.Κ. (%) - ERV
Βίλες στη Φωκό, Μύκονος	Βίλες προς ενοικίαση	19.000.000	Εισοδηματική μέθοδος (Income approach) - Προσέγγιση μέσω των προεξοφλημένων ταμειακών ροών - Discounted Cash Flows (DCF)	9,5%	7,4%	2%
Βίλες στον Άγιο Ιωάννη, Μύκονος	Βίλες προς ενοικίαση	12.160.000	Εισοδηματική μέθοδος (Income approach) - Προσέγγιση μέσω των προεξοφλημένων ταμειακών ροών - Discounted Cash Flows (DCF)	9,0%	7,4%	2%

Παρακάτω παρατίθεται η ανάλυση ευαισθησίας της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων σε ενδεχόμενη μεταβολή των οικονομικών μεταβλητών που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών της μεθόδου εισοδήματος. Συγκεκριμένα:

Βίλες στον Άγιο Ιωάννη, Μύκονος

Παρούσα Αξία % μεταβολή				Κόστη		
		10.00%	5.00%	0.00%	-5.00%	-10.00%
Έσοδα (πωλήσεις & εισόδημα)	10%	13,482.45	13,769.30	14,056.15	14,343.00	14,629.85
		10.90%	13.20%	15.60%	18.00%	20.30%
	5%	12,533.88	12,820.74	13,107.59	13,394.44	13,681.29
		3.10%	5.40%	7.80%	10.20%	12.50%
	0%	11,585.32	11,872.18	12,159.03	12,445.88	12,732.73
		-4.70%	-2.40%	0.00%	2.40%	4.70%
	-5%	10,636.76	10,923.61	11,210.47	11,497.32	11,784.17
		-12.50%	-10.20%	-7.80%	-5.40%	-3.10%
	-10%	9,688.20	9,975.05	10,261.91	10,548.76	10,835.61
		-20.30%	-18.00%	-15.60%	-13.20%	-10.90%

Παρούσα Αξία % μεταβολή				Κόστη		
		10.00%	5.00%	0.00%	-5.00%	-10.00%
Συντελεστής κεφαλαιοποίησης	-50bps	11,631.04	11,918.22	12,205.39	12,492.57	12,779.74
		-4.30%	-2.00%	0.40%	2.70%	5.10%
	-25bps	11,608.14	11,895.15	12,182.17	12,469.18	12,756.19
		-4.50%	-2.20%	0.20%	2.60%	4.90%
	0bps	11,585.32	11,872.18	12,159.03	12,445.88	12,732.73
		-4.70%	-2.40%	0.00%	2.40%	4.70%
	+25bps	11,562.59	11,849.29	12,135.98	12,422.67	12,709.36
		-4.90%	-2.50%	-0.20%	2.20%	4.50%
	+50bps	11,539.95	11,826.48	12,113.02	12,399.55	12,686.08
		-5.10%	-2.70%	-0.40%	2.00%	4.30%

Βίλες στη Φωκό, Μύκονος

Παρούσα Αξία % μεταβολή				Κόστη		
		10.00%	5.00%	0.00%	-5.00%	-10.00%
Έσοδα (πωλήσεις & εισόδημα)	10%	20,928.65	21,447.26	21,965.87	22,484.49	23,003.10
		10.20%	12.90%	15.60%	18.40%	21.10%
	5%	19,443.89	19,962.50	20,481.11	20,999.72	21,518.33
		2.40%	5.10%	7.80%	10.50%	13.30%
	0%	17,959.12	18,477.73	18,996.34	19,514.96	20,033.57
		-5.50%	-2.70%	0.00%	2.70%	5.50%
	-5%	16,474.36	16,992.97	17,511.58	18,030.19	18,548.80
		-13.30%	-10.50%	-7.80%	-5.10%	-2.40%
	-10%	14,989.59	15,508.20	16,026.81	16,545.43	17,064.04
		-21.10%	-18.40%	-15.60%	-12.90%	-10.20%

Παρούσα Αξία % μεταβολή				Κόστη		
		10.00%	5.00%	0.00%	-5.00%	-10.00%
Συντελεστής κεφαλαιοποίησης	-50bps	18,154.78	18,674.88	19,194.99	19,715.09	20,235.20
		-4.40%	-1.70%	1.00%	3.80%	6.50%
	-25bps	18,056.62	18,575.98	19,095.33	19,614.69	20,134.05
		-4.90%	-2.20%	0.50%	3.30%	6.00%
	0bps	17,959.12	18,477.73	18,996.34	19,514.96	20,033.57
		-5.50%	-2.70%	0.00%	2.70%	5.50%
	+25bps	17,862.28	18,380.14	18,898.01	19,415.88	19,933.75
		-6.00%	-3.20%	-0.50%	2.20%	4.90%
	+50bps	17,766.08	18,283.21	18,800.34	19,317.47	19,834.60
		-6.50%	-3.80%	-1.00%	1.70%	4.40%

6. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων παρατίθεται παρακάτω ως εξής:

	<u>28/02/2023</u>	<u>28/02/2022</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		
Πληρωτέες μετά από 12 μήνες	<u>(2.096.068)</u>	<u>-</u>
Σύνολο	<u>(2.096.068)</u>	<u>-</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		
Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	<u>495.429</u>	<u>35.943</u>
Σύνολο	<u>495.429</u>	<u>35.943</u>
Σύνολο	<u>(1.600.639)</u>	<u>35.943</u>

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος προκύπτουν από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και υπολογίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσμοθετηθεί και αναμένεται να ισχύουν στις περιόδους που οι διαφορές αυτές αναμένεται να απαλειφθούν. Βάσει του Ν. 4799/2021 όπως αυτός κυρώθηκε το Μάιο του 2021, ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων ορίστηκε σε 22%.

Η ανάλυση στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η ακόλουθη:

	<u>28/02/2023</u>	<u>28/02/2022</u>
Υπόλοιπο αρχές περιόδου/χρήσης	35.943	-
(Χρέωση)/Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων	(1.636.582)	35.943
Υπόλοιπο τέλος περιόδου/χρήσης	(1.600.639)	35.943

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις/υποχρεώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής είναι η παρακάτω:

<u>Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Φορολογικές ζημιές</u>	<u>Σύνολο</u>
Υπόλοιπο την 17 Ιανουαρίου 2022	-	-	-
Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων	5.445	30.498	35.943
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2022	5.445	30.498	35.943
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου 2022	5.445	30.498	35.943
Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων	11.980	447.506	459.486
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2023	17.425	478.004	495.429

<u>Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις</u>	<u>Επενδυτικά ακίνητα</u>
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου 2022	-
Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων	(2.096.068)
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2023	(2.096.068)

7. Μακροπρόθεσμα Χρηματοοικονομικά στοιχεία

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος, αναλύονται ως εξής:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Υπόλοιπο αρχές περιόδου/χρήσης	9.150.000	-
Προσθήκες χρήσης/περιόδου	21.990.000	9.150.000
Τόκοι περιόδου	1.002.585	-
Εισπράξεις περιόδου	(340.000)	-
Αποαναγνώριση χαρτοφυλακίου	(10.152.585)	-
Υπόλοιπο τέλος περιόδου/χρήσης	21.650.000	9.150.000

Στις 21 Ιανουαρίου 2022, η Εταιρεία προέβη στην αγορά χαρτοφυλακίου απαιτήσεων αξίας 9.150.000€. Η Εταιρεία αποφάσισε να συμμετάσχει στο πλειστηριασμό των ακινήτων που είχαν υποθηκευτεί στο εν λόγω χαρτοφυλάκιο και προχώρησε στην αποαναγνώριση του χαρτοφυλακίου.

Στις 18 Μαρτίου 2022, η Εταιρεία προέβη στην αγορά χαρτοφυλακίου απαιτήσεων αξίας € 21.650.000. Κατά την τρέχουσα χρήση, η Εταιρεία εισέπραξε ποσό ύψους € 340.000.

8. Προκαταβολές Αποθεμάτων

Το ποσό των 8.853.800€ αφορά προκαταβολές κτήσης παγίων στοιχείων βάσει σύμβασης για συμμετοχή σε δημοπρασίες. Κατά την τρέχουσα χρήση ολοκληρώθηκε η αγορά των εν λόγω ακινήτων.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία αποφάσισε να προχωρήσει με την αξιοποίηση των ακινήτων και η προκαταβολή ενσωματώθηκε στα «Επενδυτικά ακίνητα» (σημείωση 5).

9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις, αναλύονται ως εξής:

	28/02/2023	28/02/2022
Εμπορικές απαιτήσεις		
Απαιτήσεις πελατών	213.900	-
Καθαρές εμπορικές απαιτήσεις	213.900	-
Λοιπές απαιτήσεις		
Προκαταβολές σε προμηθευτές	12.304	-
Δοσμένες Εγγυήσεις	250	-
Ελληνικό Δημόσιο: Χρεωστικό ΦΠΑ	847.443	7.871
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	-	2.698.800
Σύνολο λοιπών απαιτήσεων	859.997	2.706.671
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων	1.073.897	2.706.671
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	250	-
Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.073.647	2.706.671
Σύνολο	1.073.897	2.706.671

10. Ταμειακά διαθέσιμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

	28/02/2023	28/02/2022
Καταθέσεις όψεως	134.304	600.000
Σύνολο	134.304	600.000

Ο ακόλουθος πίνακας απεικονίζει τα ποσά καταθέσεων, εκτός του ταμείου, ανά κλάση πιστοληπτικής αξιολόγησης από την εταιρεία Moody's

	28/02/2023	28/02/2022
Ba2	134.304	-
B3	-	600.000
Σύνολο	134.304	600.000

Τα ποσά των καταθέσεων όψεως είναι σε ευρώ.

11. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αναλύεται ως εξής:

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία	Μετοχικό κεφάλαιο	Σύνολο
Υπόλοιπο την 17 Ιανουαρίου 2022	-		-	-
Εγκεκριμένο μετοχικό κεφάλαιο	2.500	10,00	25.000	25.000
Μη καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο	(2.500)	10,00	(25.000)	(25.000)
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2022	-		-	-

Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου 2022

Καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο

Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2023

			-	-
	2.500	10,00	25.000	25.000
	2.500		25.000	25.000

Η Εταιρεία συστάθηκε στις 17 Ιανουαρίου 2022 και το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ορίστηκε στη συνολική αξία των € 25.000, διαιρούμενο σε 2.500 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 10 η κάθε μία. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο.

12. Δανεισμός

Ο δανεισμός της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	28/02/2023	28/02/2022
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό δάνειο	45.930.297	21.302.600
Σύνολο μακροπρόθεσμου δανεισμού	45.930.297	21.302.600
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός		
Χρεωθέντες τόκοι	378.938	77.309
Σύνολο βραχυπρόθεσμου δανεισμού	378.938	77.309
Σύνολο δανεισμού	46.309.235	21.379.909

Οι ημερομηνίες λήξης των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας και η μεταβολή μέσα στις χρήσεις έχουν ως εξής:

	28/02/2023	28/02/2022
Μέχρι 1 έτος	378.938	77.309
Από 2 έως 5 έτη	45.930.297	-
Άνω των 5 ετών	-	21.302.600
Σύνολο	46.309.235	21.379.909

Η κίνηση των δανείων μέσα στη χρήση παρατίθεται παρακάτω:

	2023	2022
Υπόλοιπο έναρξης	21.379.909	-
Δάνεια ληφθέντα μέσα στη χρήση	36.150.000	21.302.600
Αποπληρωμή δανεισμού	(12.465.875)	-
Κεφαλαιοποιηθέντες τόκοι	866.264	-
Χρεωθέντες τόκοι δανείου από τη μητρική εταιρεία	1.513.063	77.309
Πληρωμή τόκων	(1.134.125)	-
Χρεωθέντα λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα δανείου	419.881	(13.643)
Φόρος τόκων	(419.881)	13.643
Υπόλοιπο λήξης	46.309.235	21.379.909

Ομολογιακό δάνειο ύψους €26 εκ. με την Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF

Την 20^η Ιανουαρίου του 2022 η Εταιρία ήρθε σε συμφωνία για την έκδοση ομολογιακού δανείου μέγιστου ύψους κεφαλαίου €26 εκ. με την Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF. Ο σκοπός του δανείου είναι η χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων της Εταιρίας σχετικά με την απόκτηση ακινήτων ως στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

Το επιτόκιο του δανείου αποτελείται από το αρχικό ετήσιο επιτόκιο 5,59% ,όπως αυτό έχει ορισθεί στη σύμβαση και επαναπροσδιορίζεται σε ετήσια βάση, λαμβάνοντας υπόψιν το μέσο μεταβλητό επιτοκίου αναχρηματοδότησης της μητρικής εταιρείας, καθώς και την μεταβολή του πιστοληπτικού κινδύνου της χώρας. Το πραγματικό επιτόκιο διαμορφώνεται στα 5,39%.

Στη σύμβαση δανείου αναφέρεται επίσης ότι σε περίπτωση που το διάστημα αποπληρωμής των τόκων, όπως έχει ορίζεται στην σύμβαση, παρέλθει τότε το ποσό αυτό κεφαλαιοποιείται σε μορφή έκδοσης νέου ομολόγου με επιτόκιο το οριζόμενο επιτόκιο συν 2%. Κατά την τρέχουσα χρήση, τόκοι ύψους € 328.730 κεφαλαιοποιήθηκαν και εξοφλήθηκαν κατά τη λήξη της χρήσης.

Η ημερομηνία λήξης του δανείου είναι η 31^η Δεκεμβρίου του 2027.

Η Εταιρεία έχει λάβει το συνολικό κεφάλαιο του ομολογιακού δανείου και στις 28 Φεβρουαρίου 2023 προέβη στη μερική αποπληρωμή του κεφαλαίου, ύψους € 11.595.328.

Δυνάμει της από 19 Σεπτεμβρίου 2022 η Εταιρεία και ο ομολογιούχος, συμφώνησαν να προχωρήσουν στην τροποποίηση των όρων της σύμβασης του υφιστάμενου ομολογιακού δανείου.

Ειδικότερα, σύμφωνα με τους όρους του νέου ομολογιακού δανείου αποφασίστηκε η αύξηση κεφαλαίου δανείου ως το συνολικό ποσό των €1.000.000, εκ το οποίο λήφθηκε το ποσό των € 598.800.

Επιπρόσθετα η Εταιρεία προχώρησε σε αποπληρωμή μέρους του κεφαλαίου, ύψους € 11.595.328.

Κατά την 28/2/2023 το υπόλοιπο του δανείου ανέρχεται σε € 10.003.471.

Ομολογιακό δάνειο ύψους €25 εκ. με την Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF

Την 8^η Φεβρουαρίου του 2022 η Εταιρία ήρθε σε συμφωνία για την έκδοση ομολογιακού δανείου μέγιστου ύψους κεφαλαίου €25 εκ. με την Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF. Ο σκοπός του δανείου είναι η χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων της Εταιρίας σχετικά με την απόκτηση ακινήτων ως στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

Το επιτόκιο του δανείου αποτελείται από το αρχικό ετήσιο επιτόκιο 5,59% ,όπως αυτό έχει ορισθεί στη σύμβαση και επαναπροσδιορίζεται σε ετήσια βάση, λαμβάνοντας υπόψιν το μέσο μεταβλητό επιτοκίου αναχρηματοδότησης της μητρικής εταιρείας, καθώς και την μεταβολή του πιστοληπτικού κινδύνου της χώρας. Το πραγματικό επιτόκιο διαμορφώνεται στα 5,39%.

Στη σύμβαση δανείου αναφέρεται επίσης ότι σε περίπτωση που το διάστημα αποπληρωμής των τόκων, όπως έχει ορίζεται στην σύμβαση, παρέλθει τότε το ποσό αυτό κεφαλαιοποιείται σε μορφή έκδοσης νέου ομολόγου με επιτόκιο το οριζόμενο επιτόκιο συν 2%.

Η ημερομηνία λήξης του δανείου είναι η 31^η Δεκεμβρίου του 2027.

Η Εταιρεία έχει λάβει το συνολικό ποσό των € 14.153.800 και στις 28 Φεβρουαρίου 2023 προέβη στη μερική αποπληρωμή του κεφαλαίου, ύψους € 332.041.

Κατά την 28/2/2023 το υπόλοιπο του δανείου ανέρχεται σε € 13.821.758.

Ομολογιακό δάνειο ύψους €40 εκ. με την Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF

Την 3^η Μαρτίου του 2022 η Εταιρία ήρθε σε συμφωνία για την έκδοση ομολογιακού δανείου μέγιστου ύψους κεφαλαίου €40 εκ. με την Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF. Ο σκοπός του δανείου είναι η χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων της Εταιρίας σχετικά με την απόκτηση ακινήτων ως στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

Το επιτόκιο του δανείου αποτελείται από το αρχικό ετήσιο επιτόκιο 4,48% όπως αυτό έχει ορισθεί στη σύμβαση και επαναπροσδιορίζεται σε ετήσια βάση, λαμβάνοντας υπόψιν το μέσο μεταβλητό επιτοκίου αναχρηματοδότησης της μητρικής εταιρείας, καθώς και την μεταβολή του πιστοληπτικού κινδύνου της χώρας. Το πραγματικό επιτόκιο διαμορφώνεται στα 5,36%.

Στη σύμβαση δανείου αναφέρεται επίσης ότι σε περίπτωση που το διάστημα αποπληρωμής των τόκων, όπως έχει ορίζεται στην σύμβαση, παρέλθει τότε το ποσό αυτό κεφαλαιοποιείται σε μορφή έκδοσης νέου ομολόγου με επιτόκιο το οριζόμενο επιτόκιο συν 2%. Το ύψος των κεφαλαιοποιημένων τόκων ανέρχεται σε € 405.067.

Η ημερομηνία λήξης του δανείου είναι η 31^η Δεκεμβρίου του 2027.

Μέχρι και την λήξη της περιόδου το ποσό που έχει εκταμιευτεί ανέρχεται σε €21.700.00.

Κατά την 28/2/2023 το υπόλοιπο του δανείου ανέρχεται σε € 22.105.067.

13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, αναλύονται ως εξής:

	<u>28/02/2023</u>	<u>28/02/2022</u>
Προμηθευτές	3.930	10.767
Προμηθευτές - συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 19)	122.927	30.281
Δεδουλευμένα έξοδα	196.244	36.833
Λοιποί φόροι / τέλη	83.567	13.643
Λοιπές υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	-	2.500
Προκαταβολές πελατών	3.470	-
Σύνολο	410.138	94.024
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	410.138	94.024

14. Κύκλος εργασιών

	<u>1/3/2022</u> <u>έως 28/02/2023</u>	<u>17/1/2022</u> <u>έως 28/02/2022</u>
Έσοδα από εκμισθώσεις	292.271	-
Σύνολο	292.271	-

15. Γενικά λειτουργικά έξοδα

Τα γενικά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<u>1/3/2022</u> <u>έως 28/02/2023</u>	<u>17/1/2022</u> <u>έως 28/02/2022</u>
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	752.255	44.259
Ασφάλιστρα	20.000	950
Επισκευές και συντηρήσεις	33.087	-
Έξοδα ορκωτών ελεγκτών - λογιστών	24.520	24.420
Λοιπά έξοδα	78.626	22
Ενοίκια	2.160	267
Λοιποί φόροι- τέλη	7.445	2.593
Σύνολο	918.094	72.511

16. Λοιπά έσοδα

	<u>1/3/2022</u> <u>έως 28/02/2023</u>	<u>17/1/2022</u> <u>έως 28/02/2022</u>
Λοιπά	340.000	-
Σύνολο	340.000	-

17. Χρηματοοικονομικά έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

	1/3/2022 έως 28/02/2023	17/1/2022 έως 28/02/2022
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
Έσοδα από προεξόφληση χρηματοοικονομικής απαίτησης	1.002.585	-
Σύνολο	1.002.585	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Τόκοι ομολογιακών δανείων	(2.379.326)	(77.310)
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα δανείου	(419.881)	(13.643)
Λοιπά έξοδα τραπεζών	(9.324)	-
Σύνολο	(2.808.531)	(90.953)
Πιστωτικοί τόκοι	1.002.585	-
Χρεωστικοί τόκοι	(2.808.531)	(90.953)
Χρηματοοικονομικά έξοδα - καθαρά	(1.805.946)	(90.953)

18. Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει Ν. 4799/2021 με συντελεστή 22% επί του φορολογητέου εισοδήματος.

Τα ποσά φόρων που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

	1/3/2022 έως 28/02/2023	17/1/2022 έως 28/02/2022
Αναβαλλόμενος φόρος	1.636.582	(35.943)
Σύνολο	1.636.582	(35.943)

Ο φόρος επί των αποτελεσμάτων προ φόρων της Εταιρείας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τον συντελεστή φόρου που ισχύει στην Ελλάδα ως εξής:

	1/3/2022 έως 28/02/2023	17/1/2022 έως 28/02/2022
Κέρδη (ζημιές) προ φόρων	7.437.322	(163.462)
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	1.636.211	(35.962)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	372	18
Σύνολο	1.636.582	(35.943)

19. Συνδεδεμένα μέρη

19.1. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Στην παρούσα ενότητα περιλαμβάνονται οι σημαντικότερες συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και συνδεδεμένων με αυτή προσώπων (συνδεδεμένα μέρη),

α) Έξοδα

	Σημ.	1/3/2022 έως 28/02/2023	17/1/2022 έως 28/02/2022
Southrock Asset Management	15	396.538	22.875
EOS Matrix Ενημέρωση ΑΕ	15	2.160	267
EOS MATRIX GREECE MON ΑΕ Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια & Πιστώσεις	15	4.000	1.322
Σύνολο		402.698	24.464

β) Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Σημ.	1/3/2022 έως 28/02/2023	17/1/2022 έως 28/02/2022
Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF	17	2.799.207	90.950
Σύνολο		2.799.207	90.950

19.2. Υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

Στην παρούσα ενότητα περιλαμβάνονται τα σημαντικότερα υπόλοιπα μεταξύ της Εταιρείας και συνδεδεμένων με αυτή προσώπων (συνδεδεμένα μέρη),

α) Λοιπές απαιτήσεις

	Σημ.	28/02/2023	28/02/2022
EOS Invest EE GmbH	9	-	2.698.800
Σύνολο		-	2.698.800

β) Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη

	Σημ.	28/02/2023	28/02/2022
Southrock Asset Management	13	122.927	28.365
EOS Matrix Ενημέρωση ΑΕ	13	-	277
EOS MATRIX GREECE MON ΑΕ Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια & Πιστώσεις	13	-	1.639
Σύνολο		122.927	30.281

γ) Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη

	Σημ.	28/02/2023	28/02/2022
Southrock Property Company Two	13	-	2.500
Σύνολο		-	2.500

δ) Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη

	Σημ.	28/02/2023	28/02/2022
Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF	12	46.309.235	21.379.909
Σύνολο		46.309.235	21.379.909

20. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας.

21. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς

Μετά και των ανωτέρω, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 28 Φεβρουαρίου 2023 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Αθήνα 02/06/2023

Ο Πρόεδρος
και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο
Αντιπρόεδρος

Αντώνιος Μεσσάδος
Α.Δ.Τ.: ΑΡ 514055

Ιωάννης Δεληκανάκης
Α.Δ.Τ.: ΑΜ 140112

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου
Ευάγγελος Μαυρογιάννης
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 0085923



PwC ACCOUNTING A.E.
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 1494

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «SOUTHROCK PROPERTY COMPANY SIX MON. A.E.»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «SOUTHROCK PROPERTY COMPANY SIX MONΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 28^{ης} Φεβρουαρίου 2023, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας «SOUTHROCK PROPERTY COMPANY SIX MONΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» κατά την 28^η Φεβρουαρίου 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 χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών 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.

Άλλο Θέμα

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 28/02/2022 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την 27/12/2022 έκθεση ελέγχου με σύμφωνη γνώμη.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών 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 κι 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 28/02/2023.

Β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία «SOUTHROCK PROPERTY COMPANY SIX ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.



BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.

Λ. Μεσογείων 449, Αγ. Παρασκευή

ΑΜ ΣΟΕΛ: 173

Αγ. Παρασκευή, 02 Ιουνίου 2023

Η Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια

Κλεοπάτρα Καλογεροπούλου

ΑΜ/ΣΟΕΛ: 36121