

SOUTHROCK PROPERTY COMPANY TWO ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

&

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

για την περίοδο από 1 Μαρτίου 2023 έως 29 Φεβρουάριου 2024

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε.

ΕΔΡΑ : ΔΗΜΟΣ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ/ΑΤΤΙΚΗΣ

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 158624601000

Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΠΕΙΡΑΙΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία SOUTHROCK PROPERTY COMPANY TWO 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 ουσιωδών 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. Χρηματοοικονομικά μέσα	20
2.5. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	22
2.6. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	22
2.7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	22
2.8. Μετοχικό κεφάλαιο	22
2.9. Εμπορικές υποχρεώσεις	22
2.10. Δάνεια	22
2.11. Φόρος εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος	23
2.12. Αναγνώριση εσόδων	23
2.13. Αναγνώριση εξόδων	24
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	24
3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	24
3.2. Εκτίμηση εύλογων αξιών	26
3.3. Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	26
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	27
4.1. Κρίσιμες λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις	27
4.2. Κρίσιμες αξιολογήσεις στις εφαρμοζόμενες λογιστικές πολιτικές	28
5. Αναβαλλόμενη φορολογία	28
6. Προκαταβολές αποθεμάτων	28
7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	29
8. Ταμειακά διαθέσιμα	29
9. Μετοχικό κεφάλαιο	29
10. Λοιπά αποθεματικά	30
11. Δανεισμός	30
12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	31
13. Γενικά λειτουργικά έξοδα	31
14. Λοιπά κέρδη/ζημιές	31

15. Χρηματοοικονομικά (έξοδα) / έσοδα - καθαρά	32
16. Φόρος εισοδήματος	32
17. Συνδεδεμένα μέρη	33
17.1. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	33
17.2. Υπόλοιπα και συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	33
18. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	33
19. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς.....	34
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή.....	35

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

Σύμφωνα με το άρθρο 150 παρ.1 του ν. 4548/2018 παρουσιάζεται κατωτέρω η δραστηριότητα της Εταιρείας κατά την 3η διαχειριστική χρήση από 1 Μαρτίου 2023 έως 29 Φεβρουαρίου 2024. Η παρούσα έκθεση παρέχει συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την ετήσια χρηματοοικονομική έκθεση της Εταιρείας.

1. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΜΟΝΤΕΛΟΥ

Η SOUTHROCK PROPERTY COMPANY TWO ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ, (η Εταιρεία), ιδρύθηκε το 2021. Ως μοναδικός μέτοχος της εταιρείας είναι 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 158624601000 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 16 Ιανουαρίου του 2029.

3. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

Οικονομική θέση της Εταιρείας

Την 29/02/2024 τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας παρουσιάζονται θετικά κατά 251.337 €.

Τα κυριότερα μεγέθη της περιόδου 1/3/2023 – 29/02/2024 έχουν ως εξής:

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	1/03/2023 - 29/2/2024	1/3/2022 - 28/2/2023
Λειτουργικό Αποτέλεσμα (EBITDA)	(277.244)	(1.029.347)
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	(277.930)	945.742
Καθαρά Κέρδη/(Ζημιές) μετά φόρων	(358.774)	733.136

Οικονομικοί Δείκτες

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

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ		
	1/03/2023 - 29/2/2024	1/3/2022 - 28/2/2023
<u>Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων</u>	<u>-277.930</u>	<u>945.742</u>
<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	<u>251.337</u>	<u>610.110</u>
	= -110,6%	= 155,0%

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗΣ		
	29/2/2024	28/2/2023
<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	<u>251.337</u>	<u>610.110</u>
<u>Σύνολο υποχρεώσεων</u>	<u>22.268</u>	<u>551.487</u>
	= 1128,7%	= 110,6%

	29/2/2024	28/2/2023
<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	<u>251.337</u>	<u>610.110</u>
<u>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	<u>0</u>	<u>81.591</u>
	= #DIV/0!	= 747,8%

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ		
	29/2/2024	28/2/2023
<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	<u>273.605</u>	<u>1.080.007</u>
<u>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>	<u>22.268</u>	<u>543.757</u>
	= 1228,7%	= 198,6%

	29/2/2024	28/2/2023
<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	<u>273.605</u>	<u>1.080.007</u>
<u>Σύνολο ενεργητικού</u>	<u>273.605</u>	<u>1.161.598</u>
	= 100,0%	= 93,0%

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΟ ΚΑΘΑΡΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ		
	29/2/2024	28/2/2023
<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό - Βραχ. υποχρεώσεις</u>	<u>251.337</u>	<u>536.249</u>
<u>Σύνολο ενεργητικού</u>	<u>273.605</u>	<u>1.161.598</u>
	= 91,9%	= 46,2%

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 11 των συνυποβαλλόμενων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Ωστόσο κατά την τρέχουσα χρήση, η Εταιρεία αποπλήρωσε τις δανειακές τις υποχρεώσεις.

Ανάλυση ευαισθησίας δανείων της Εταιρείας σε μεταβολές επιτοκίων

Εάν την 29 Φεβρουαρίου 2024 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα / μειωμένα κατά 1%, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας θα ήταν μειωμένα / αυξημένα κατά €- (28/02/2023: € 143χιλ.). 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 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.

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 Εταιρεία λογιστικοποιεί τα ακίνητα που κατέχει ως αποθέματα, τα οποία και αποτιμώνται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ κόστους κτήσης και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία καθορίζεται ως η εκτιμώμενη τιμή πώλησης (εμπορική αξία) μείον τα έξοδα πώλησης. Η Εταιρεία δεν είχε απόθεμα κατά την 29/2/2024.

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 και λοιπές απαιτήσεις.

Η Εταιρεία αξιολογεί την ύπαρξη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της καθώς και από τις εμπορικές και λοιπές της απαιτήσεις. Κατά την 29/02/2024 η Εταιρεία προχώρησε σε αναγνώριση αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας ύψους € 12.897.

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Οι καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως. Η μακροπρόθεσμη πιστοληπτική αξιολόγηση την 29η Φεβρουαρίου 2024 και 28^η Φεβρουαρίου 2023(σύμφωνα με τον οίκο αξιολόγησης Moody's) έχει ως ακολούθως:

	<u>29/2/2024</u>	<u>28/2/2023</u>
Baa3	234.234	-
Ba2	-	132.058
Σύνολο	<u>234.234</u>	<u>132.058</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 χρηματοοικονομικές και εμπορικές της υποχρεώσεις στους συμφωνηθέντες όρους.

Για την διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας η Εταιρεία 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.

Ο πίνακας ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων έχει ως κατωτέρω:

	29/2/2024		
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	21.268	-	21.268
Σύνολο	21.268	-	21.268

	28/2/2023		
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	422.206	-	422.206
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	-	7.730	7.730
Σύνολο	422.206	7.730	429.936

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 συνυποβαλλόμενων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

5. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΓΙΑ ΤΟ 2024

Η παγκόσμια οικονομία επιβραδύνθηκε το 2023. Ωστόσο, αποδεικνύεται ανθεκτικότερη σε σχέση με ό,τι προβλεπόταν στην αρχή του έτους. Παρατηρείται όμως σημαντική ανομοιομορφία στις οικονομικές εξελίξεις. Η αυστηροποίηση της νομισματικής πολιτικής, η σταδιακή απόσυρση της δημοσιονομικής στήριξης, ο επίμονα υψηλός πληθωρισμός, αν και μειούμενος, το υψηλό χρέος, οι επιπτώσεις του πολέμου στην Ουκρανία, ο γεωοικονομικός κατακερματισμός και η εκ νέου αύξηση της αβεβαιότητας από τον Οκτώβριο λόγω των γεωπολιτικών εντάσεων στη Μέση Ανατολή επιδρούν αρνητικά στην οικονομική δραστηριότητα και στις προσδοκίες. Ο παγκόσμιος πληθωρισμός, αν και συνεχίζει να υποχωρεί ως αποτέλεσμα της αύξησης των επιτοκίων νομισματικής πολιτικής και της υποχώρησης των διεθνών τιμών των βασικών εμπορευμάτων, παραμένει σε υψηλά επίπεδα και οι δευτερογενείς επιδράσεις φαίνεται ότι ενσωματώνονται σταδιακά στον πυρήνα του. Οι κίνδυνοι για την παγκόσμια οικονομική μεγέθυνση παραμένουν σημαντικοί. Πιο συγκεκριμένα, η έντονη γεωπολιτική αβεβαιότητα, η διάβρωση των πραγματικών εισοδημάτων από τον πληθωρισμό και το υψηλό κόστος εξυπηρέτησης δανείων ενδέχεται να εξακολουθήσουν να έχουν αρνητική επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα το 2024.

Στην Ελλάδα, η οικονομία συνέχισε κατά τη διάρκεια του 2023 να αναπτύσσεται με ικανοποιητικό αλλά επιβραδυνόμενο ρυθμό, πολύ πιο ισχυρό πάντως από ό,τι στην ευρωζώνη. Ο γενικός πληθωρισμός σημείωσε σημαντική επιβράδυνση, πρωτίστως λόγω της συνεχιζόμενης υποχώρησης των τιμών των ενεργειακών αγαθών. Ωστόσο, οι ανοδικές πιέσεις στις τιμές των επεξεργασμένων τροφίμων, των μη ενεργειακών

βιομηχανικών αγαθών και των υπηρεσιών διατήρησαν τον πυρήνα του πληθωρισμού σε υψηλά επίπεδα. Συγκεκριμένα, ο εναρμονισμένος πληθωρισμός κατά τη διάρκεια του 2023 επιβραδύνθηκε σημαντικά, κυρίως λόγω της μεγάλης υποχώρησης των τιμών των ενεργειακών αγαθών. Ειδικότερα, αποκλιμακώθηκε από 7,3% τον Ιανουάριο σε 2,9% το Νοέμβριο. Ωστόσο, ο γενικός δείκτης χωρίς την ενέργεια κατέγραψε υψηλούς ρυθμούς.

Αναμένεται περαιτέρω αποκλιμάκωση του εναρμονισμένου πληθωρισμού μέσα στο επόμενο έτος, καθώς όλες οι συνιστώσες του προβλέπεται ότι θα κινηθούν πλέον καθοδικά, με εξαίρεση την ενέργεια. Το διεθνές περιβάλλον όμως και ιδιαιτέρως οι γεωπολιτικές εξελίξεις δημιουργούν κλίμα αβεβαιότητας με έντονους ανοδικούς κινδύνους.

Την περίοδο Ιανουαρίου-Σεπτεμβρίου 2023 η οικονομική δραστηριότητα επιβραδύνθηκε έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2022, αλλά παρέμεινε ανθεκτική (+2,2%), ιδίως σε σύγκριση με τις επιδόσεις της ευρωζώνης. Βασικές συνιστώσες της ανάπτυξης παρέμειναν η ιδιωτική κατανάλωση, οι εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών και ο ακαθάριστος σχηματισμός πάγιου κεφαλαίου, αν και η επιβράδυνση του διεθνούς εμπορίου και ο υψηλός πληθωρισμός επέδρασαν καθοδικά στις εν λόγω συνιστώσες του ΑΕΠ. Η αύξηση των εισαγωγών, η οποία αποδίδεται σε μεγάλο βαθμό στην άνοδο της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων, συνέβαλε αρνητικά στη δυναμική του ΑΕΠ. Τέλος, η βελτίωση των συνθηκών στην αγορά εργασίας, λόγω της υποχώρησης του ποσοστού ανεργίας, της ικανοποιητικής ανόδου της απασχόλησης και της αύξησης των ονομαστικών μισθών, συνέβαλε στη στήριξη των εισοδημάτων των νοικοκυριών.

Η ανεργία κατά τον μήνα Σεπτέμβριο 2023 υποχώρησε σημαντικά στο 10% έναντι 12,1% τον Σεπτέμβριο 2022. Σύμφωνα με τις τρέχουσες προβλέψεις της Τράπεζας της Ελλάδος, ο ρυθμός ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας το 2023 αναμένεται να διαμορφωθεί στο 2,4%, να αυξηθεί οριακά στο 2,5% το 2024 και το 2025 και να υποχωρήσει ελαφρά στο 2,3% το 2026. Συνεπώς, η ελληνική οικονομία προβλέπεται να αναπτυχθεί με ταχύτερους ρυθμούς σε σύγκριση με την ευρωζώνη. Ο πληθωρισμός, βάσει του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, εκτιμάται ότι θα συνεχίσει την καθοδική του πορεία. Το 2023 αναμένεται να υποχωρήσει σε 4,1%, από 9,3% το 2022, αντανακλώντας τη μεγάλη μείωση των τιμών των ενεργειακών αγαθών. Μέχρι το τέλος της περιόδου πρόβλεψης (2026), ο πληθωρισμός θα συγκλίνει προς το στόχο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (2%).

Η ελληνική αγορά ακινήτων συνέχισε και το 2023 να προσελκύει το επενδυτικό ενδιαφέρον, με αποτέλεσμα οι τιμές των ακινήτων να κινηθούν περαιτέρω ανοδικά, ιδιαίτερα στα ακίνητα υψηλών προδιαγραφών, η αυξημένη ζήτηση των οποίων, τόσο από το εξωτερικό όσο και από το εσωτερικό της χώρας, δεν καλύπτεται από την τρέχουσα περιορισμένη προσφορά. Όμως, ορισμένοι πρόδρομοι δείκτες της εγχώριας αγοράς ακινήτων, αλλά και η εξέλιξη των τιμών σε ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο, υποδηλώνουν ενδεχομένως ηπιότερους ρυθμούς αύξησης των τιμών των ακινήτων τα επόμενα τρίμηνα, ειδικά για τα ακίνητα χαμηλότερης ζήτησης.

Η ισχυρή ανθεκτικότητα της ελληνικής οικονομίας που αποτυπώθηκε στις εξελίξεις του 2022 και του 2023 προβλέπεται να επιβεβαιωθεί και το 2024, με τον οικονομικό κύκλο να διατηρείται σε φάση ανόδου με συνεπή και μεγάλη διαφοροποίηση από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο. Η ισχυρή δυναμική της ελληνικής οικονομίας εκτιμάται ότι θα οδηγήσει σε θετικές επιδόσεις παρά την οικονομική αβεβαιότητα που αναμένεται να συνεχίσει να επικρατεί σε ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο. Ωστόσο, οι τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις και συγκεκριμένα η εξέλιξη του πολέμου στην Ουκρανία και των συγκρούσεων στη Μέση Ανατολή είναι μία πρόσθετη πηγή κινδύνου. Οι εν λόγω εξελίξεις μπορεί να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στη διεθνή οικονομική δραστηριότητα, ιδίως μέσω των τιμών της ενέργειας. Πέραν της εξέλιξης του πολέμου και της πιθανότητας αναβίωσης της ενεργειακής κρίσης, επιπλέον παράγοντες κινδύνου και αβεβαιότητας εντοπίζονται στην πολιτική νομισματικής σύσφιξης, που ακολουθείται διεθνώς με σκοπό την καταπολέμηση των πληθωριστικών πιέσεων. Συγκεκριμένα, υφίσταται σημαντική αβεβαιότητα ως προς την πιθανότητα περαιτέρω αυξήσεων των επιτοκίων, αλλά και ως προς την ταχύτητα με την οποία η αύξηση του κόστους του χρήματος θα επηρεάσει την οικονομική δραστηριότητα και ως προς την επίδρασή της στην καταναλωτική συμπεριφορά των νοικοκυριών και στην επενδυτική ζήτηση.

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 δεν έχει στην ιδιοκτησία της επενδυτικά ακίνητα.

7. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

8. ΛΟΙΠΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

i) 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) Λοιπά Έσοδα

	Σημ.	1/03/2023 έως 29/2/2024	1/3/2022 έως 28/2/2023
Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF	16	14.186	-
Σύνολο		14.186	-

α) Έξοδα

	Σημ.	1/03/2023 έως 29/2/2024	1/3/2022 έως 28/2/2023
Southrock Asset Management	13	95.995	211.875
EOS Matrix Ενημέρωση ΑΕ	13	2.160	2.160
EOS Next Services SRL	13	-	62.934
Σύνολο		98.155	276.969

β) Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Σημ.	1/03/2023 έως 29/2/2024	1/3/2022 έως 28/2/2023
Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF	15	81	1.272.466
Σύνολο		81	1.272.466

Τα «Λοιπά έσοδα» αφορούν έσοδο της Εταιρεία από επανατιμολογήσεις εξόδων σε συνδεδεμένο μέρος.

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

α) Εμπορικές απαιτήσεις

	Σημ.	29/2/2024	28/2/2023
Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF	7	14.186	-
Σύνολο		14.186	-

β) Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη

	Σημ.	29/2/2024	28/2/2023
Southrock Asset Management	12	11.289	-
Σύνολο		11.289	-

γ) Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη

Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF

Σύνολο

Σημ.	29/2/2024	28/2/2023
11	-	7.730
	-	7.730

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 29η Φεβρουαρίου 2024.

Αθήνα 21/06/2024

Ο Πρόεδρος
Και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο
Αντιπρόεδρος

Αντώνιος Μεσσάδος
Α.Δ.Τ.: ΑΡ 514055

Ιωάννης Δεληκανάκης
Α.Δ.Τ.: ΑΜ 140112

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	29/2/2024	28/2/2023
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού			
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	5	-	81.591
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού		-	81.591
Κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού			
Προκαταβολές αποθεμάτων	6	-	720.000
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	7	39.370	227.949
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	234.234	132.058
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού		273.605	1.080.007
Σύνολο ενεργητικού		273.605	1.161.598
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	25.000	25.000
Λοιπά αποθεματικά	10	8.333	8.333
Αποτελέσματα εις νέον		218.004	576.777
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		251.337	610.110
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	11	-	7.730
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		-	7.730
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	12	22.268	434.220
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		-	109.538
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		22.268	543.757
Σύνολο υποχρεώσεων		22.268	551.487
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		273.605	1.161.598

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημ.	1/03/2023 έως 29/2/2024	1/3/2022 έως 28/2/2023
Συνεχιζόμενες λειτουργίες			
Γενικά λειτουργικά έξοδα	13	(277.893)	(1.145.371)
Λοιπά έσοδα	17	14.186	-
Λοιπά κέρδη/(ζημίες) - καθαρά	14	(13.537)	116.024
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		(277.244)	(1.029.347)
 Χρηματοοικονομικά έσοδα	15	-	3.249.692
Χρηματοοικονομικά έξοδα	15	(686)	(1.274.603)
Χρηματοοικονομικά (έξοδα) / έσοδα - καθαρά		(686)	1.975.089
 (Ζημίες) / κέρδη προ φόρων		(277.930)	945.742
Φόρος εισοδήματος	16	(80.844)	(212.606)
(Ζημίες) / κέρδη περιόδου		(358.774)	733.136

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου 2022	25.000		(148.025)	(123.025)
Καθαρές ζημιές χρήσης	-	-	733.136	733.136
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	-	-	733.136	733.136
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	8.333	(8.333)	-
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2023	25.000	8.333	576.778	610.111
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου 2023	25.000	8.333	576.778	610.111
Καθαρές ζημιές χρήσης	-	-	(358.774)	(358.774)
Συγκεντρωτικά συνολικά έξοδα χρήσης	-	-	(358.774)	(358.774)
Υπόλοιπο την 29 Φεβρουαρίου 2024	25.000	8.333	218.004	251.337

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	1/03/2023 έως 29/2/2024	1/3/2022 έως 28/2/2023
Ζημίες προ φόρων		(277.930)	945.742
Προσαρμογές για:			
Απομείωση χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου		12.897	-
Αναστροφή απομείωση χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου	14	-	(135.797)
Έσοδα τόκων	15	-	(3.249.692)
Έξοδα τόκων	15	686	1.274.603
		(264.348)	(1.165.144)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		895.682	(648.512)
Αύξηση των εμπορικών υποχρεώσεων		(390.998)	(25.175)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		240.336	(1.838.831)
Καταβληθέντες τόκοι και λοιπά έξοδα τραπεζών		(686)	(1.625.692)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(129.744)	(136.568)
Καθαρές ταμειακές εκροές από λειτουργικές δραστηριότητες		109.906	(3.601.091)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		-	13.384.644
Καθαρές ταμειακές εκροές από επενδυτικές δραστηριότητες		-	13.384.644
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Καταβολή κεφαλαίου δανείων		(7.730)	(11.716.052)
Καθαρές ταμειακές εκροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(7.730)	(11.716.052)
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		102.176	(1.932.499)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		132.058	2.064.557
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης		234.234	132.058

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Η «SOUTHROCK PROPERTY COMPANY TWO ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» (η «Εταιρεία») με τον διακριτικό τίτλο «SOUTHROCK PROPCO2» ιδρύθηκε στην Καλλιθέα, Αττικής την 18 Μαρτίου 2021. Ως μοναδικός μέτοχος της εταιρείας είναι η «Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF».

Η τρέχουσα περίοδος (01/3/2023 – 29/2/2024) αποτελεί την τρίτη 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 158624601000 και η διάρκειά της έχει οριστεί ως αόριστη.

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 29 Φεβρουαρίου 2024, που αποτελούν τις τρίτες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 21/06/2024 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
Παλιατσάρας Μηνάς	Μέλος Διοικ. Συμβουλίου

Η διάρκεια της θητείας του ορίζεται μέχρι και την 16^η Ιανουαρίου 2029.

2. Σύνοψη ουσιωδών λογιστικών αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω.

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 ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί στη βάση της συνεχιζόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας (Going concern basis), καθώς αξιολογώντας όλα τα δεδομένα, η Διοίκηση θεωρεί ότι η Εταιρεία θα έχει επαρκή χρηματοδότηση για να εξυπηρετηθούν οι χρηματοδοτικές και λειτουργικές της ανάγκες στο άμεσο μέλλον.

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 2024

Η παγκόσμια οικονομία επιβραδύνθηκε το 2023. Ωστόσο, αποδεικνύεται ανθεκτικότερη σε σχέση με ό,τι προβλεπόταν στην αρχή του έτους. Παρατηρείται όμως σημαντική ανομοιομορφία στις οικονομικές εξελίξεις. Η αυστηροποίηση της νομισματικής πολιτικής, η σταδιακή απόσυρση της δημοσιονομικής στήριξης, ο επίμονα υψηλός πληθωρισμός, αν και μειούμενος, το υψηλό χρέος, οι επιπτώσεις του πολέμου στην Ουκρανία, ο γεωοικονομικός κατακερματισμός και η εκ νέου αύξηση της αβεβαιότητας από τον Οκτώβριο λόγω των γεωπολιτικών εντάσεων στη Μέση Ανατολή επιδρούν αρνητικά στην οικονομική δραστηριότητα και στις προσδοκίες. Ο παγκόσμιος πληθωρισμός, αν και συνεχίζει να υποχωρεί ως αποτέλεσμα της αύξησης των επιτοκίων νομισματικής πολιτικής και της υποχώρησης των διεθνών τιμών των βασικών εμπορευμάτων, παραμένει σε υψηλά επίπεδα και οι δευτερογενείς επιδράσεις φαίνεται ότι ενσωματώνονται σταδιακά στον πυρήνα του. Οι κίνδυνοι για την παγκόσμια οικονομική μεγέθυνση παραμένουν σημαντικοί. Πιο συγκεκριμένα, η έντονη γεωπολιτική αβεβαιότητα, η διάβρωση των πραγματικών εισοδημάτων από τον πληθωρισμό και το υψηλό κόστος εξυπηρέτησης δανείων ενδέχεται να εξακολουθήσουν να έχουν αρνητική επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα το 2024.

Στην Ελλάδα, η οικονομία συνέχισε κατά τη διάρκεια του 2023 να αναπτύσσεται με ικανοποιητικό αλλά επιβραδυνόμενο ρυθμό, πολύ πιο ισχυρό πάντως από ό,τι στην ευρωζώνη. Ο γενικός πληθωρισμός σημείωσε σημαντική επιβράδυνση, πρωτίστως λόγω της συνεχιζόμενης υποχώρησης των τιμών των ενεργειακών αγαθών. Ωστόσο, οι ανοδικές πιέσεις στις τιμές των επεξεργασμένων τροφίμων, των μη ενεργειακών βιομηχανικών αγαθών και των υπηρεσιών διατήρησαν τον πυρήνα του πληθωρισμού σε υψηλά επίπεδα. Συγκεκριμένα, ο εναρμονισμένος πληθωρισμός κατά τη διάρκεια του 2023 επιβραδύνθηκε σημαντικά, κυρίως λόγω της μεγάλης υποχώρησης των τιμών των ενεργειακών αγαθών. Ειδικότερα, αποκλιμακώθηκε από 7,3% τον Ιανουάριο σε 2,9% το Νοέμβριο. Ωστόσο, ο γενικός δείκτης χωρίς την ενέργεια κατέγραψε υψηλούς ρυθμούς.

Αναμένεται περαιτέρω αποκλιμάκωση του εναρμονισμένου πληθωρισμού μέσα στο επόμενο έτος, καθώς όλες οι συνιστώσες του προβλέπεται ότι θα κινηθούν πλέον καθοδικά, με εξαίρεση την ενέργεια. Το διεθνές περιβάλλον όμως και ιδιαιτέρως οι γεωπολιτικές εξελίξεις δημιουργούν κλίμα αβεβαιότητας με έντονους ανοδικούς κινδύνους.

Την περίοδο Ιανουαρίου-Σεπτεμβρίου 2023 η οικονομική δραστηριότητα επιβραδύνθηκε έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2022, αλλά παρέμεινε ανθεκτική (+2,2%), ιδίως σε σύγκριση με τις επιδόσεις της ευρωζώνης. Βασικές συνιστώσες της ανάπτυξης παρέμειναν η ιδιωτική κατανάλωση, οι εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών και ο ακαθάριστος σχηματισμός πάγιου κεφαλαίου, αν και η επιβράδυνση του διεθνούς εμπορίου και ο υψηλός πληθωρισμός επέδρασαν καθοδικά στις εν λόγω συνιστώσες του ΑΕΠ. Η αύξηση των εισαγωγών, η οποία αποδίδεται σε μεγάλο βαθμό στην άνοδο της ιδιωτικής κατανάλωσης και των επενδύσεων, συνέβαλε αρνητικά στη δυναμική του ΑΕΠ. Τέλος, η βελτίωση των συνθηκών στην αγορά εργασίας, λόγω της υποχώρησης του ποσοστού ανεργίας, της ικανοποιητικής ανόδου της απασχόλησης και της αύξησης των ονομαστικών μισθών, συνέβαλε στη στήριξη των εισοδημάτων των νοικοκυριών.

Η ανεργία κατά τον μήνα Σεπτέμβριο 2023 υποχώρησε σημαντικά στο 10% έναντι 12,1% τον Σεπτέμβριο 2022. Σύμφωνα με τις τρέχουσες προβλέψεις της Τράπεζας της Ελλάδος, ο ρυθμός ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας το 2023 αναμένεται να διαμορφωθεί στο 2,4%, να αυξηθεί οριακά στο 2,5% το 2024 και το 2025 και να υποχωρήσει ελαφρά στο 2,3% το 2026. Συνεπώς, η ελληνική οικονομία προβλέπεται να αναπτυχθεί με ταχύτερους ρυθμούς σε σύγκριση με την ευρωζώνη. Ο πληθωρισμός, βάσει του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, εκτιμάται ότι θα συνεχίσει την καθοδική του πορεία. Το 2023 αναμένεται να υποχωρήσει σε 4,1%, από 9,3% το 2022, αντανakλώντας τη μεγάλη μείωση των τιμών των ενεργειακών αγαθών. Μέχρι το τέλος της περιόδου πρόβλεψης (2026), ο πληθωρισμός θα συγκλίνει προς το στόχο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (2%).

Η ελληνική αγορά ακινήτων συνέχισε και το 2023 να προσελκύει το επενδυτικό ενδιαφέρον, με αποτέλεσμα οι τιμές των ακινήτων να κινηθούν περαιτέρω ανοδικά, ιδιαίτερα στα ακίνητα υψηλών προδιαγραφών, η αυξημένη ζήτηση των οποίων, τόσο από το εξωτερικό όσο και από το εσωτερικό της χώρας, δεν καλύπτεται από την τρέχουσα περιορισμένη προσφορά. Όμως, ορισμένοι πρόδρομοι δείκτες της εγχώριας αγοράς ακινήτων, αλλά και η εξέλιξη των τιμών σε ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο, υποδηλώνουν ενδεχομένως ηπιότερους ρυθμούς αύξησης των τιμών των ακινήτων τα επόμενα τρίμηνα, ειδικά για τα ακίνητα χαμηλότερης ζήτησης.

Η ισχυρή ανθεκτικότητα της ελληνικής οικονομίας που αποτυπώθηκε στις εξελίξεις του 2022 και του 2023 προβλέπεται να επιβεβαιωθεί και το 2024, με τον οικονομικό κύκλο να διατηρείται σε φάση ανόδου με συνεπή και μεγάλη διαφοροποίηση από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο. Η ισχυρή δυναμική της ελληνικής οικονομίας

εκτιμάται ότι θα οδηγήσει σε θετικές επιδόσεις παρά την οικονομική αβεβαιότητα που αναμένεται να συνεχίσει να επικρατεί σε ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο. Ωστόσο, οι τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις και συγκεκριμένα η εξέλιξη του πολέμου στην Ουκρανία και των συγκρούσεων στη Μέση Ανατολή είναι μία πρόσθετη πηγή κινδύνου. Οι εν λόγω εξελίξεις μπορεί να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στη διεθνή οικονομική δραστηριότητα, ιδίως μέσω των τιμών της ενέργειας. Πέραν της εξέλιξης του πολέμου και της πιθανότητας αναβίωσης της ενεργειακής κρίσης, επιπλέον παράγοντες κινδύνου και αβεβαιότητας εντοπίζονται στην πολιτική νομισματικής σύσφιξης, που ακολουθείται διεθνώς με σκοπό την καταπολέμηση των πληθωριστικών πιέσεων. Συγκεκριμένα, υφίσταται σημαντική αβεβαιότητα ως προς την πιθανότητα περαιτέρω αυξήσεων των επιτοκίων, αλλά και ως προς την ταχύτητα με την οποία η αύξηση του κόστους του χρήματος θα επηρεάσει την οικονομική δραστηριότητα και ως προς την επίδρασή της στην καταναλωτική συμπεριφορά των νοικοκυριών και στην επενδυτική ζήτηση.

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 2023 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 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» και Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και, μαζί με τις Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 που εκδόθηκαν τον Ιούνιο του 2020, αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση και παρουσίαση των ασφαλιστήριων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία οντότητα παρέχει σχετικές πληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά με αυτά τα συμβόλαια. Το νέο πρότυπο επιλύει τα προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το ΔΠΧΑ 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρώνται σε τρέχουσες αξίες και όχι σε ιστορικό κόστος.

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 12 «Φόρος εισοδήματος» (Τροποποιήσεις): Διεθνής φορολογική μεταρρύθμιση – Πρότυποι κανόνες του δεύτερου πυλώνα (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις εισάγουν μια υποχρεωτική προσωρινή εξαίρεση από τη λογιστικοποίηση των αναβαλλόμενων φόρων που προκύπτουν από τη διεθνή φορολογική μεταρρύθμιση του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ). Οι τροποποιήσεις εισάγουν επίσης στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης.

Η προσωρινή εξαίρεση ισχύει άμεσα και αναδρομικά, σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, ενώ οι στοχευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης, θα ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.

Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν επηρεάζουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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.

- **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 αναβάλει 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.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Υποχρέωση Μίσθωσης σε Πώληση και Επαναμίσθωση» (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.

ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (Τροποποιήσεις) - Γνωστοποιήσεις: Χρηματοοικονομικές Συμφωνίες Προμηθευτών (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να γνωστοποιούν πληροφορίες σχετικά με τις Χρηματοδοτικές Συμφωνίες τους με Προμηθευτές (Supplier Finance Arrangements), όπως όρους και προϋποθέσεις, λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που αποτελούν μέρος τέτοιων συμφωνιών, εύρος ημερομηνιών λήξης πληρωμών και πληροφορίες κινδύνου ρευστότητας. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» (Τροποποιήσεις) - Μη δυνατότητα ανταλλαγής νομίσματος (εφαρμόζεται στις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να εφαρμόζουν μια συνεπή προσέγγιση στην αξιολόγηση του εάν ένα νόμισμα μπορεί να ανταλλάσσεται με άλλο νόμισμα και, όταν δεν μπορεί, στον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας που θα χρησιμοποιηθεί και των γνωστοποιήσεων που πρέπει να παρέχονται. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)

Το ΔΠΧΑ 18 εκδόθηκε τον Απρίλιο του 2024. Καθορίζει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις, και αντικαθιστά το ΔΛΠ 1. Ο στόχος του είναι να διευκολύνει τους επενδυτές να συγκρίνουν τις επιδόσεις και τις μελλοντικές προοπτικές των εταιρειών, τροποποιώντας τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των πληροφοριών στις κύριες οικονομικές καταστάσεις, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το νέο πρότυπο:

- απαιτεί την παρουσίαση δύο νέων καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων - λειτουργικά κέρδη και κέρδη πριν από τη χρηματοδότηση και τους φόρους εισοδήματος.
- απαιτεί γνωστοποίηση των δεικτών απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση μιας εταιρείας - υποσύνολα εσόδων και εξόδων που δεν προσδιορίζονται από τα ΔΠΧΑ που περιλαμβάνονται στις δημόσιες επικοινωνίες για να κοινοποιήσουν την άποψη της διοίκησης για την οικονομική απόδοση μιας εταιρείας. Για την προώθηση της διαφάνειας, μια εταιρεία θα πρέπει να παρέχει συμφωνία μεταξύ αυτών των μέτρων και των συνόλων ή των υποσυνόλων που καθορίζονται από τα ΔΠΧΑ.
- ενισχύει τις απαιτήσεις για τη συνάθροιση και τον διαχωρισμό της πληροφορίας για να βοηθήσει μια εταιρεία να παρέχει χρήσιμες πληροφορίες.
- απαιτεί περιορισμένες αλλαγές στην κατάσταση ταμειακών ροών για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας, καθορίζοντας ένα συνεπές σημείο εκκίνησης για την έμμεση μέθοδο παρουσίασης ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και καταργώντας τις επιλογές για την ταξινόμηση των ταμειακών ροών τόκων και μερισμάτων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή. Δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Δεν αναμένονται σημαντικές επιπτώσεις από την εφαρμογή των παραπάνω προτύπων και τροποποιήσεων προτύπων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις 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. 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 αποσβεσμένο 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 ουσιαδώς 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 2.7), «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις», (Σημείωση 2.6) 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.

2.5. 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.

2.6. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι τα ποσά που οφείλονται από τους πελάτες για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν σε αυτούς κατά τις συνήθεις 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 2.4).

2.7. 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 ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

2.8. 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.

2.9. 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.

2.10. 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.

2.11. 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.

2.12. 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.

2.13. 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 11 των συνυποβαλλόμενων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Ωστόσο κατά την τρέχουσα χρήση, η Εταιρεία αποπλήρωσε τις δανειακές τις υποχρεώσεις.

Ανάλυση ευαισθησίας δανείων της Εταιρείας σε μεταβολές επιτοκίων

Εάν την 29 Φεβρουαρίου 2024 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα / μειωμένα κατά 1%, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας θα ήταν μειωμένα / αυξημένα κατά €- (28/02/2023: € 143χιλ.). Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η καθαρή θέση της Εταιρείας.

Κίνδυνος μεταβολής στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της 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 Εταιρεία λογιστικοποιεί τα ακίνητα που κατέχει ως αποθέματα, τα οποία και αποτιμώνται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ κόστους κτήσης και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία καθορίζεται ως η εκτιμώμενη τιμή πώλησης (εμπορική αξία) μείον τα έξοδα πώλησης. Η Εταιρεία δεν είχε απόθεμα κατά την 29/2/2024.

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 και λοιπές απαιτήσεις.

Η Εταιρεία αξιολογεί την ύπαρξη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της καθώς και από τις εμπορικές και λοιπές της απαιτήσεις. Κατά την 29/02/2024 η Εταιρεία προχώρησε σε αναγνώριση αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας ύψους € 12.897.

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

	29/2/2024	28/2/2023
Baa3	234.234	-
Ba2	-	132.058
Σύνολο	234.234	132.058

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 χρηματοοικονομικές και εμπορικές της υποχρεώσεις στους συμφωνηθέντες όρους.

Για την διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας η Εταιρεία 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.

Ο πίνακας ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων έχει ως κατωτέρω:

	29/2/2024		
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	21.268	-	21.268
Σύνολο	21.268	-	21.268
	28/2/2023		
	Εντός 1 έτους	1 έως 2 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	422.206	-	422.206
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	-	7.730	7.730
Σύνολο	422.206	7.730	429.936

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.

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 29 Φεβρουαρίου 2024 παρουσιάζονται στον πιο κάτω πίνακα.

	29/2/2024	28/2/2023
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	-	7.730
Σύνολο υποχρεώσεων από μισθώσεις	-	7.730
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(234.234)	(132.058)
Καθαρός δανεισμός	(234.234)	(124.328)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	251.337	610.110
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	17.103	485.782
Συντελεστής μόχλευσης	-	-25,59%

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

	29/2/2024	28/2/2023
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	234.234	132.058
Δανεισμός - πληρωτέος μετά από ένα έτος	-	(7.730)
Καθαρός δανεισμός	234.234	124.328

	Λοιπά πάγια	Δανειακές υποχρεώσεις		
	Ταμειακά διαθέσιμα / τράπεζα	Δανειακές υποχρεώσεις εντός 1 έτους	Δανειακές υποχρεώσεις μετά από 1 έτους	Σύνολο
Καθαρός δανεισμός την 1/3/2022	2.064.557	(542.980)	(27.954.700)	(26.433.123)
Ταμειακές ροές	(1.932.499)	542.980	29.028.566	27.639.047
Μη ταμειακές κινήσεις - Χρεωθέντες τόκοι	-	-	(1.081.596)	(1.081.596)
Μη ταμειακές κινήσεις - Χρεωθέντα χρηματοοικονομικά έξοδα	-	-	190.870	190.870
Μη ταμειακές κινήσεις - Φόρος τόκων	-	-	(190.870)	(190.870)
Καθαρός δανεισμός την 28/2/2023	132.058	-	(7.730)	124.328
Καθαρός δανεισμός την 1/03/2023	132.058	-	(7.730)	124.328
Ταμειακές ροές	102.176	-	7.805	109.981
Μη ταμειακές κινήσεις - Χρεωθέντες τόκοι	-	-	(75)	(75)
Μη ταμειακές κινήσεις - Χρεωθέντα χρηματοοικονομικά έξοδα	-	-	(6)	(6)
Μη ταμειακές κινήσεις - Φόρος τόκων	-	-	6	6
Καθαρός δανεισμός την 29/2/2024	234.234	-	-	234.234

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 εκπιπόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο εισόδημα το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπόμενων 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.

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. Αναβαλλόμενη φορολογία

Η ανάλυση των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων παρατίθεται παρακάτω ως εξής:

	29/2/2024	28/2/2023
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		
Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	-	81.591
Σύνολο	-	81.591

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:

	29/2/2024	28/2/2023
Υπόλοιπο αρχές περιόδου	81.591	178.060
(Χρέωση)/Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων	(81.591)	(96.469)
Υπόλοιπο τέλος περιόδου	-	81.591

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

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	Λοιπά	Φορολογικές ζημιές	Λοιπές απαιτήσεις	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2023	161.252	16.808	-	-	178.060
Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων	-	64.783	-	-	64.783
Χρέωση κατάστασης αποτελεσμάτων	(161.252)	-	-	-	(161.252)
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2023	-	81.591	-	-	81.591
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου 2023	-	81.591	-	-	81.591
Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων	-	(81.591)	-	-	(81.591)
Υπόλοιπο την 29 Φεβρουαρίου 2024	-	-	-	-	-

6. Προκαταβολές αποθεμάτων

Η Εταιρεία κατά την προηγούμενη χρήση είχε προκαταβάλει ποσό ύψους € 720.000 για να αγορά ακινήτου μέσω πλειστηριασμού. Το ακίνητο δεν επήλθε στην κατοχή της Εταιρείας και για το λόγο αυτό το ποσό των € 720.000 της επιστράφηκε.

7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις, αναλύονται ως εξής:

Εμπορικές απαιτήσεις	29/2/2024	28/2/2023
Απαιτήσεις πελατών - Συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 17)	14.186	-
Καθαρές εμπορικές απαιτήσεις	14.186	-
Λοιπές απαιτήσεις	29/2/2024	28/2/2023
Ελληνικό Δημόσιο: παρακρατούμενοι & προκαταβλητέοι φόροι	19.176	-
Προκαταβολές σε προμηθευτές	61	61
Ελληνικό Δημόσιο: Χρεωστικό ΦΠΑ	5.947	5.947
Λοιπές απαιτήσεις	12.897	221.940
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης Λοιπών απαιτήσεων	(12.897)	-
Σύνολο λοιπών απαιτήσεων	25.185	227.949
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων	39.371	227.949

Οι αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου ανέρχονται σε € 12.897 (28/02/2023: € -).

Η μεταβολή της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς για τις λοιπές απαιτήσεις αναλύεται ως εξής:

	2024	2023
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου	-	-
Αναμενόμενη πιστωτική ζημία	12.897	-
Υπόλοιπο την 29/28 Φεβρουαρίου	12.897	-

8. Ταμειακά διαθέσιμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

	29/2/2024	28/2/2023
Καταθέσεις όψεως	234.234	132.058
Σύνολο	234.234	132.058

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

	29/2/2024	28/2/2023
Baa3	234.234	-
Ba2	-	132.058
Σύνολο	234.234	132.058

Τα ποσά των καταθέσεων όψεως είναι σε ευρώ.

9. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αναλύεται ως εξής:

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία	Μετοχικό κεφάλαιο	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου 2022	2.500	10,00	25.000	25.000
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2023	2.500		25.000	25.000
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου 2023	2.500	10,00	25.000	25.000
Υπόλοιπο την 29 Φεβρουαρίου 2024	2.500		25.000	25.000

Η Εταιρεία συστάθηκε στις 18 Μαρτίου 2021 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.

10. Λοιπά αποθεματικά

Τα λοιπά αποθεματικά της τρέχουσας χρήσης αναλύονται ως εξής:

	Τακτικό αποθεματικό
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου 2022	
Σχηματισμός Τακτικού Αποθεματικού	8.333
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2023	8.333
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου 2023	8.333
Υπόλοιπο την 29 Φεβρουαρίου 2024	8.333

Από τις διατάξεις των άρθρων 158-163 του Ν. 4548/2018 ρυθμίζεται ο σχηματισμός και η χρησιμοποίηση του τακτικού αποθεματικού ως εξής: Το 5% τουλάχιστον των λογιστικών κερδών κάθε χρήσεως κρατείται, υποχρεωτικά, για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, μέχρις ότου το συσσωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

11. Δανεισμός

Ο δανεισμός της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	29/2/2024	28/2/2023
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό δάνειο	-	7.730
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανεισμών	-	7.730

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

	29/2/2024	28/2/2023
Από 1 έως 2 έτη	-	7.730
Σύνολο	-	7.730

Η κίνηση των δανείων μέσα στη χρήση παρατίθεται παρακάτω:

	2024	2023
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου	7.730	28.497.680
Αποπληρωμή δανεισμού	(7.730)	-
Χρεωθέντες τόκοι δανείου από τη μητρική εταιρεία	75	(27.947.991)
Χρεωθέντα λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα δανείου	6	1.081.596
Φόρος τόκων	(6)	(190.870)
Πληρωμή τόκων	(75)	190.870
Υπόλοιπο την 29/28 Φεβρουαρίου	-	7.730

Ομολογιακό δάνειο ύψους €37,5 εκ. με την Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF

Την 19^η Ιουλίου του 2021 η Εταιρία ήρθε σε συμφωνία για την έκδοση ομολογιακού δανείου μέγιστου ύψους κεφαλαίου €37,5 εκ. με την EOS Invest EE GmbH, και την Bluedomum Ltd. Στις 10 Δεκεμβρίου του 2021 οι αρχικοί ομολογιούχοι μετέφεραν τις ομολογίες στην Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF. Ο σκοπός του δανείου είναι η χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων της Εταιρίας σχετικά με την απόκτηση αποθεμάτων 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 5,23%.

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 2024.

Κατά την τρέχουσα χρήση, η Εταιρεία προχώρησε σε ολοσχερή αποπληρωμή του ποσού συνολικού ύψους € 7.730.

12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, αναλύονται ως εξής:

	29/2/2024	28/2/2023
Προμηθευτές	1.079	50.338
Προμηθευτές - συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 17)	11.289	-
Δεδουλευμένα έξοδα	8.900	371.868
Λοιποί φόροι / τέλη	1.000	12.014
Σύνολο	22.268	434.220
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	22.268	434.220

13. Γενικά λειτουργικά έξοδα

Τα γενικά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	1/03/2023 έως 29/2/2024	1/3/2022 έως 28/2/2023
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	135.515	871.661
Έξοδα ορκωτών ελεγκτών - λογιστών	17.690	36.410
Λοιπά έξοδα	70	2.707
Ενοίκια	2.160	2.160
Λοιποί φόροι- τέλη	122.457	232.433
Σύνολο	277.893	1.145.371

Τα έξοδα από ενοίκια, καθώς και το μεγαλύτερο μέρος των αμοιβών και εξόδων τρίτων, ύψους € 95.995 (2023: € 211.875) προέκυψαν από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (σημείωση 17).

14. Λοιπά κέρδη/ζημιές

Τα λοιπά κέρδη και ζημιές της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	1/03/2023 έως 29/2/2024	1/3/2022 έως 28/2/2023
Λοιπά κέρδη		
Κέρδη από αναστροφή άλλων προβλέψεων	2.005	-
Αναστροφή απομείωσης χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου	-	135.797
Σύνολο λοιπών κερδών	2.005	135.797
Λοιπές ζημιές		
Απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων	(12.897)	-
Καθαρές συναλλαγματικές διαφορές	-	(124)
Φορολ. πρόστιμα & προσαυξήσεις	-	(19.649)
Λοιπά	(2.646)	-
Σύνολο λοιπών ζημιών	(15.542)	(19.773)
Σύνολο λοιπών κερδών / (ζημιών) - καθαρά	(13.537)	116.024

15. Χρηματοοικονομικά (έξοδα) / έσοδα - καθαρά

Τα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

	1/03/2023 έως 29/2/2024	1/3/2022 έως 28/2/2023
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
Έσοδα από προεξόφληση χρηματοοικονομικής απαίτησης	-	3.249.692
Σύνολο	-	3.249.692
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Τόκοι ομολογιακών δανείων	(69)	(1.081.596)
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα δανείου	(12)	(190.870)
Απόσβεση αναβαλλόμενου κόστους τροποποίησης δανεισμού	-	-
Λοιπά έξοδα τραπεζών	(604)	(2.138)
Σύνολο	(685)	(1.274.604)
Πιστωτικοί τόκοι	-	3.249.692
Χρεωστικοί τόκοι	(685)	(1.274.604)
Χρηματοοικονομικά (έξοδα) / έσοδα - καθαρά	(685)	1.975.088

16. 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:

	1/03/2023 έως 29/2/2024	1/3/2022 έως 28/2/2023
Τρέχων φόρος	(747)	116.137
Αναβαλλόμενος φόρος	81.591	96.469
Σύνολο	80.844	212.606
Ζημιές προ φόρων		
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	(277.930)	945.742
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(61.145)	208.063
Φόρος εισοδήματος προηγούμενης χρήσης	966	4.543
Φόρος εισοδήματος προηγούμενης χρήσης	(747)	-
Διαφορές για τις οποίες δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενος φόρος	141.769	-
Σύνολο	80.844	212.606

17. Συνδεδεμένα μέρη

17.1. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη κατά την διάρκεια της περιόδου έχουν ως ακολούθως:

α) Λοιπά Έσοδα

	Σημ.	1/03/2023 έως 29/2/2024	1/3/2022 έως 28/2/2023
Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF	16	14.186	-
Σύνολο		14.186	-

α) Έξοδα

	Σημ.	1/03/2023 έως 29/2/2024	1/3/2022 έως 28/2/2023
Southrock Asset Management	13	95.995	211.875
EOS Matrix Ενημέρωση ΑΕ	13	2.160	2.160
EOS Next Services SRL	13	-	62.934
Σύνολο		98.155	276.969

β) Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Σημ.	1/03/2023 έως 29/2/2024	1/3/2022 έως 28/2/2023
Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF	15	81	1.272.466
Σύνολο		81	1.272.466

Τα «Λοιπά έσοδα» αφορούν έσοδο της Εταιρείας από επανατιμολογήσεις εξόδων σε συνδεδεμένο μέρος.

17.2. Υπόλοιπα και συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Τα υπόλοιπα της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη κατά την διάρκεια της περιόδου έχουν ως ακολούθως:

α) Εμπορικές απαιτήσεις

	Σημ.	29/2/2024	28/2/2023
Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF	7	14.186	-
Σύνολο		14.186	-

β) Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη

	Σημ.	29/2/2024	28/2/2023
Southrock Asset Management	12	11.289	-
Σύνολο		11.289	-

γ) Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη

	Σημ.	29/2/2024	28/2/2023
Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF	11	-	7.730
Σύνολο		-	7.730

18. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

α) 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.

β) Για την χρήσεις που έληξαν 28.2.2022 και 28.2.2023 ο φορολογικός έλεγχος σύμφωνα με το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 για την Εταιρεία έχει ολοκληρωθεί και έχει ληφθεί Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης, χωρίς τη διατύπωση επιφύλαξης ως προς τα φορολογικά αντικείμενα που ελέγχθηκαν. Ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση 29.2.2024 είναι σε εξέλιξη και διενεργείται από την BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε..

Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ 1006/5.1.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται Έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης χωρίς επιφύλαξη για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν το δικό τους φορολογικό έλεγχο.

Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται να επιβληθούν επιπλέον φόροι, τόκοι εκπρόθεσμης υποβολής και πρόστιμα για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές.

Ωστόσο εκτιμάται από τη διοίκηση της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές αν τελικά πραγματοποιηθούν δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

19. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς

Μετά και των ανωτέρω, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 29 Φεβρουαρίου 2024 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Αθήνα, 21/06/2024

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 Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Μέτοχο της Εταιρείας «SOUTHROCK PROPERTY COMPANY TWO A.E.»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «SOUTHROCK PROPERTY COMPANY TWO A.E.» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 29^{ης} Φεβρουαρίου 2024, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας «SOUTHROCK PROPERTY COMPANY TWO A.E.» κατά την 29^η Φεβρουαρίου 2024, 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.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται

σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδης σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των 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 29/02/2024.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία «SOUTHROCK PROPERTY COMPANY TWO 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, 7 Ιουνίου 2024

Η Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια

Κλεοπάτρα Καλογεροπούλου

ΑΜ/ΣΟΕΛ: 36121