

SOUTHROCK PROPERTY COMPANY SIX 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.: 162357401000

Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΠΕΙΡΑΙΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με την επωνυμία SOUTHROCK PROPERTY COMPANY SIX ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ	4
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	11
Κατάσταση Αποτελεσμάτων	12
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	13
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	14
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	15
1. Γενικές πληροφορίες	15
2. Σύνοψη 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. Επενδύσεις σε ακίνητα	19
2.5. Χρηματοοικονομικά μέσα	20
2.6. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	22
2.7. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	23
2.8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	23
2.9. Μετοχικό κεφάλαιο	23
2.10. Εμπορικές υποχρεώσεις	23
2.11. Δάνεια	23
2.12. Φόρος εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος	24
2.13. Αναγνώριση εσόδων	24
2.14. Αναγνώριση εξόδων	24
2.15. Μεταβολές λογιστικών πολιτικών και εκτιμήσεων και διόρθωση λαθών	24
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	26
3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	26
3.2. Εκτίμηση εύλογων αξιών	29
3.3. Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	29
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	30
4.1. Κρίσιμες λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις	30
4.2. Κρίσιμες αξιολογήσεις στις εφαρμοζόμενες λογιστικές πολιτικές	31
5. Επενδυτικά ακίνητα	32
6. Μακροπρόθεσμα Χρηματοοικονομικά στοιχεία	36
7. Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	36
8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	37
9. Ταμειακά διαθέσιμα	37
10. Μετοχικό κεφάλαιο	38
11. Δανεισμός	38
12. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	40

13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	41
14. Κύκλος εργασιών	41
15. Γενικά λειτουργικά έξοδα	41
16. Λοιπά έσοδα	42
17. Λοιπά κέρδη/(ζημίες) - καθαρά	42
18. Χρηματοοικονομικά έξοδα	42
19. Φόρος εισοδήματος	42
20. Συνδεδεμένα μέρη	43
20.1. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	43
20.2. Υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη.....	43
21. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	44
22. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς.....	44
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού.....	45

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

Σύμφωνα με το άρθρο 150 παρ.1 του ν. 4548/2018 παρουσιάζεται κατωτέρω η δραστηριότητα της Εταιρείας κατά την 3η διαχειριστική χρήση από 1 Μαρτίου 2023 έως 28 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 SIX ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ, (η Εταιρεία), ιδρύθηκε το 2023. Ως μοναδικός μέτοχος της εταιρείας ορίζεται η «Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF».

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

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

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

2. ΑΡΧΕΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό της Συμβούλιο, το οποίο απαρτίζεται από 3 μέλη έως 5 μέλη. Η διάρκεια της θητείας του ορίζεται μέχρι τις 16 Ιανουαρίου του 2029.

3. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

Επενδυτικά Ακίνητα

Η Εταιρεία έχει στη κατοχή της επενδυτικά ακίνητα, τα οποία κατά την 29/2/2024 εκτιμήθηκαν σε εύλογη αξία € 32.530.000 (2022: € 28.487.000). Η Εταιρεία αναγνώρισε στη κατάσταση αποτελεσμάτων κέρδος από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας ποσού € 961.377 (2022: € 6.854.583).

Οικονομική θέση της Εταιρείας

Για τη χρήση που έληξε την 29 Φεβρουαρίου 2024, η Εταιρεία δεν παρουσίασε κύκλο εργασιών λόγω του ότι το σύνολο των ακινήτων είναι υπό ανακαίνιση. Εν αντιθέσει με την προηγούμενη χρήση όπου το σύνολο του κύκλου εργασιών ανήλθε σε € 292.271, λόγω της βραχυπρόθεσμης εκμίσθωσης ενός εκ των 3 επενδυτικών της ακινήτων της Εταιρείας, πριν ξεκινήσει η ανακαίνιση αυτών.

Την 29/2/2024 τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας παρουσιάζονται θετικά κατά € 3.527.999.

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

	29/02/2024	28/02/2023
Επενδύσεις σε ακίνητα	32.530.000	28.487.000
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος	-	21.650.000
Ίδια κεφάλαια	3.527.999	3.613.281
Δανειακές Υποχρεώσεις	53.461.718	46.309.235

Οικονομικοί Δείκτες

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

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ		
<u>Κέρδη/(Ζημιά) προ φόρων</u>	1/3/2023 - 29/02/2024 <u>(103.313)</u>	1/3/2022 - 28/02/2023 <u>4.764.322</u>
Ίδια Κεφάλαια	3.527.999 = -2,9%	3.613.281 = 131,9%

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗΣ		
<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	29/02/2024 3.527.999 = 6,4%	28/02/2023 3.613.281 = 7,6%
Σύνολο υποχρεώσεων	54.805.625	47.731.952

<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	29/02/2024 3.527.999 = 6,3%	28/02/2023 3.613.281 = 7,2%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	56.010.789	50.137.250

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ		
<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	29/02/2024 <u>2.322.836</u>	28/02/2023 <u>1.207.984</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.475.435 = 51,9%	789.076 = 153,1%

<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	29/02/2024 <u>2.322.836</u>	28/02/2023 <u>1.207.984</u>
Σύνολο ενεργητικού	58.333.624 = 4,0%	51.345.234 = 2,4%

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΟ ΚΑΘΑΡΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ		
<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό - Βραχ. υποχρεώσεις</u>	29/02/2024 <u>(2.152.599)</u>	28/02/2023 <u>418.908</u>
Σύνολο ενεργητικού	58.333.624 = -3,7%	51.345.234 = 0,8%

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: δάνεια σε συνδεδεμένες εταιρείες, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δανειακές υποχρεώσεις, 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 στις σημειώσεις 7 και 11 των συνυποβαλλόμενων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Ανάλυση ευαισθησίας δανείων της Εταιρείας σε μεταβολές επιτοκίων

Ληφθέντα δάνεια

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 €499χιλ. (28/02/2023: € 339χιλ.). Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η καθαρή θέση της Εταιρείας.

Χορηγηθέντα δάνεια

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 €117χιλ. (28/02/2023: €-). Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η καθαρή θέση της Εταιρείας.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

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

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

Η έκθεση της Εταιρείας σε αυτόν τον κίνδυνο είναι περιορισμένη καθώς τα επενδυτικά της ακίνητα δεν ήταν μισθωμένο την 29/02/2024.

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 απαιτήσεις.

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

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

	29/02/2024	28/02/2023
Ba2	-	134.304
Baa2	306.408	-
Baa3	22.711	-
N/A	19.995	-
Σύνολο	349.114	134.304

Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 29 Φεβρουαρίου 2024 και 28 Φεβρουαρίου 2023 αντίστοιχα:

Ο πίνακας ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων έχει ως κατωτέρω:

	29/02/2024		
	Εντός 1 έτους	2 έως 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	258.034	-	258.034
Δανειακές υποχρεώσεις	4.126.076	49.335.642	53.461.718
Σύνολο	4.384.110	49.335.642	53.719.752

	28/02/2023		
	Εντός 1 έτους	2 έως 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	323.101	-	323.101
Υποχρεώσεις μισθώσεων	-	-	-
Δανειακές υποχρεώσεις	378.938	45.930.297	46.309.235
Σύνολο	702.039	45.930.297	46.632.336

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 συνοψοβαλλόμενων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

5. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΓΙΑ ΤΟ 2023

Μακροοικονομικό περιβάλλον

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.

6. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της 3 συγκροτήματα από βίλες στον Άγιο Ιωάννη, στη Φωκό και στην Πλιντρί στη Μύκονο.

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) Έξοδα

	Σημ.	1/3/2023 έως 29/02/2024	1/3/2022 έως 28/02/2023
Southrock Asset Management	15	284.590	396.538
EOS Matrix Ενημέρωση ΑΕ	15	2.160	2.160
EOS MATRIX GREECE MON ΑΕ Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια & Πιστώσεις	15	13.000	4.000
Σύνολο		299.750	402.698

β) Χρηματοοικονομικά έσοδα

	Σημ.	1/3/2023 έως 29/02/2024	1/3/2022 έως 28/02/2023
Southrock Property Company Seven Mov. A.E.	18	867.725	-
Σύνολο		867.725	-

γ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Σημ.	1/3/2023 έως 29/02/2024	1/3/2022 έως 28/02/2023
Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF	18	3.120.568	2.799.206
Σύνολο		3.120.568	2.799.206

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

α) Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη

	Σημ.	29/02/2024	28/02/2023
Southrock Asset Management	13	87.029	122.927
Σύνολο		87.029	122.927

β) Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη

	Σημ.	29/02/2024	28/02/2023
Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF	11	53.461.718	46.309.235
Σύνολο		53.461.718	46.309.235

γ) Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη

	Σημ.	29/02/2024	28/02/2023
Southrock Property Company Seven Mov. A.E.	7	24.214.609	-
Σύνολο		24.214.609	-

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.	29/02/2024	28/02/2023 <i>*Αναθεωρημένο</i>
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	32.530.000	28.487.000
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος	6	-	21.650.000
Δάνεια σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	7	23.480.539	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8	250	250
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού		56.010.789	50.137.250
Κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	8	1.239.448	1.073.647
Δάνεια σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	7	734.070	-
Προπληρωμένα έξοδα		204	32
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	349.114	134.304
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού		2.322.836	1.207.984
Σύνολο ενεργητικού		58.333.624	51.345.234
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	25.000	25.000
Αποτελέσματα εις νέον		3.502.999	3.588.281
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		3.527.999	3.613.281
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	11	49.335.642	45.930.297
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	12	994.548	1.012.579
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		50.330.190	46.942.876
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	13	349.359	410.138
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	11	4.126.076	378.938
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		4.475.435	789.076
Σύνολο υποχρεώσεων		54.805.625	47.731.952
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		58.333.624	51.345.233

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημ.	1/3/2023 έως 29/02/2024	1/3/2022 έως 28/02/2023 *Αναθεωρημένο
Συνεχιζόμενες λειτουργίες			
Κύκλος εργασιών	14	-	292.271
Καθαρά λειτουργικά έσοδα		-	292.271
Γενικά λειτουργικά έξοδα	15	(657.538)	(918.094)
Κέρδος από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία		961.377	6.854.583
Λοιπά έσοδα	16	-	340.000
Λοιπά κέρδη/(ζημιές) - καθαρά	17	1.846.943	1.508
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		2.150.782	6.570.268
Χρηματοοικονομικά έσοδα	18	867.725	1.002.585
Χρηματοοικονομικά έξοδα	18	(3.121.820)	(2.808.531)
Χρηματοοικονομικά έξοδα - καθαρά		(2.254.095)	(1.805.946)
(Ζημιές) / κέρδη προ φόρων		(103.313)	4.764.322
Φόρος εισοδήματος	19	18.031	(1.048.522)
(Ζημιές) / κέρδη χρήσης		(85.282)	3.715.800

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου 2022	-	(127.519)	(127.519)
*Καθαρά κέρδη χρήσης	-	3.715.800	3.715.800
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	-	3.715.800	3.715.800
Καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο	25.000	-	25.000
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2023	25.000	3.588.281	3.613.281
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου 2023	25.000	3.588.281	3.613.281
Καθαρές ζημίες χρήσης	-	(85.282)	(85.282)
Συγκεντρωτικά συνολικά έξοδα χρήσης	-	(85.282)	(85.282)
Υπόλοιπο την 29 Φεβρουαρίου 2024	25.000	3.502.999	3.527.999

*Τα αποτελέσματα έχω αναθεωρηθεί βάσει της σημείωσης 2.15

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	1/3/2023 έως 29/02/2024	1/3/2022 έως 28/02/2023 *Αναθεωρημένο
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων		(103.313)	4.764.322
Προσαρμογές για:			
Κέρδη από πώληση χαρτοφυλακίου	17	(1.827.045)	-
Κέρδος από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	5	(961.377)	(6.854.583)
Έσοδα τόκων	18	(867.725)	(1.002.585)
Έξοδα τόκων	18	3.121.820	2.808.531
		(637.640)	(284.315)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
(Αύξηση) / μείωση απαιτήσεων		(35.814)	1.292.741
Αύξηση των εμπορικών υποχρεώσεων		(528.862)	(103.767)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(1.202.316)	904.660
Καταβληθέντες τόκοι και λοιπά έξοδα τραπεζών		(1.251)	(1.143.449)
Καθαρές ταμειακές εκροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(1.203.567)	(238.789)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	5	(3.081.623)	(12.778.617)
Αγορές χρηματοοικονομικών στοιχείων		-	(21.650.000)
Πωλήσεις χρηματοοικονομικών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		-	10.492.585
Καθαρές ταμειακές εκροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(3.081.623)	(23.936.032)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου		-	25.000
Δάνεια αναληφθέντα	11	4.500.000	36.150.000
Καταβολή κεφαλαίου δανείων		-	(12.465.875)
Καθαρές ταμειακές εισροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		4.500.000	23.709.125
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		214.810	(465.696)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		134.304	600.000
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης		349.114	134.304

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

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

Η τρέχουσα περίοδος (1/3/2023 – 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 162357401000 και η διάρκειά της έχει οριστεί ως αόριστη.

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 29 Φεβρουαρίου 2024 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 Γεράσιμος	Μέλος Διοικ. Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο εκλέχθηκε από την Γενική Συνέλευση στις 16/01/2024.

Η διάρκεια της θητείας του ορίζεται μέχρι και την 16/01/2029.

2. Σύνοψη ουσιαδών λογιστικών αρχών

Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν από την Εταιρεία κατά τη σύνταξη αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω και είναι σύμφωνες με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε 28/2/2023 αφού επιπρόσθετα ληφθούν υπόψη οι τροποποιήσεις προτύπων οι οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1/1/2023 όπως αναλυτικά αναφέρονται στη σημείωση 2.2.

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

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

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από την Διοίκηση στην διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό

υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας αναφέρονται στη Σημείωση 4.

Προοπτικές και αναμενόμενη εξέλιξη για το 2024

Μακροοικονομικό περιβάλλον

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.

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 αναβάλλει τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης υπόκειται σε συμμόρφωση με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς.

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

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.

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

2.3. Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

2.4. Επενδύσεις σε ακίνητα

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

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

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

ενεργητικού ή των υποχρεώσεων ή στην πιο συμφέρουσα αγορά για το στοιχείο, στην περίπτωση που δεν υφίσταται κύρια αγορά.

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

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

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

Συγκεκριμένα, η μέθοδος αποτίμησης που χρησιμοποιείται είναι η ακόλουθη:

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

Μέθοδος Αγοράς ή Συγκριτική Μέθοδος: Κατά τη συγκεκριμένη μέθοδο, η εκτίμηση βασίζεται στην εμπορική αξία «market value» ενός ακινήτου, ή του μισθώματός του «market rent», μέσω της σύγκρισής της με «παρόμοια» ακίνητα, ως προς τα χαρακτηριστικά που επηρεάζουν την αξία τους (π.χ. μίσθωμα, χρήση ακινήτου, μέγεθος, τοποθεσία)

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

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

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

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

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

2.5. Χρηματοοικονομικά μέσα

Αρχική αναγνώριση

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

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ταξινόμηση και επιμέτρηση

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

Μετά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θα επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων, στο 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 ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Χρηματοοικονομικά Στοιχεία που επιμετρώνται στο Αποσβεσμένο Κόστος

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

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνονται στα κονδύλια «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» (Σημείωση 2.8), «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις», (Σημείωση 2.7) και «Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος» που παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

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

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

Ένα μέσο είναι POCI εάν έχει αγοραστεί με σημαντικά μειωμένη τιμή σε σχέση με την ονομαστική του αξία (deep discount), που αντιπροσωπεύει τις πραγματοποιηθείσες πιστωτικές ζημιές. Τα POCI αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους με τα έσοδα από τόκους να αναγνωρίζονται μεταγενέστερα βάσει του

πραγματικού επιτοκίου προσαρμοσμένου στον πιστωτικό κίνδυνο, το οποίο είναι το επιτόκιο το οποίο προεξοφλεί με ακρίβεια τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές κατά την αναμενόμενη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου στο αποσβεσμένο κόστος αυτού. Η Εταιρεία συμπεριλαμβάνει τις αρχικές αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές στις εκτιμώμενες ταμειακές ροές κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου προσαρμοσμένου στον πιστωτικό κίνδυνο.

Απομείωση

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

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

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

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

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

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

(β) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

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

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

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

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

2.6. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όταν υπάρχει νομικό δικαίωμα συμψηφισμού των

ποσών που αναγνωρίστηκαν και παράλληλα, υπάρχει η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης μπορούν να γίνουν ταυτόχρονα.

2.7. Εμπορικές και λουπές 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 2.5).

Η Εταιρεία δεν έχει εμπορικές απαιτήσεις κατά την ημερομηνία αναφοράς.

2.8. 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.

2.9. 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.

2.10. 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.

2.11. 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.

2.12. 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.

2.13. 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.

2.14. Αναγνώριση εξόδων

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

2.15. Μεταβολές λογιστικών πολιτικών και εκτιμήσεων και διόρθωση λαθών

Η Εταιρεία εντόπισε μετά την ολοκλήρωση των οικονομικών καταστάσεων της προηγούμενης χρήσης, ότι το κέρδος από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των επενδυτικών της ακινήτων θα έπρεπε να ήταν €

6.854.583 και όχι 9.527.583. Γεγονός που επηρεάζει την συνολική αξία των επενδυτικών ακινήτων και τον αναβαλλόμενο φόρος επί αυτών.

Δεδομένου τα ανωτέρω, η Εταιρεία θεώρησε ορθό να προβεί σε διόρθωση των συγκριτικών της στοιχείων και να παρουσιάσει αναθεωρημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την χρήση που έληξε στις 28/02/2023.

Η εφαρμογή των παραπάνω έχει επηρεάσει για κάθε συγκεκριμένο κονδύλι των οικονομικών καταστάσεων:

- Την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 28/02/2023
- Την Κατάσταση Αποτελεσμάτων για την περίοδο 1/3/2022-28/2/2023

Η διόρθωση του λάθους στις ανωτέρω καταστάσεις της Εταιρείας έχει ως ακολούθως:

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 28/02/2023

	Δημοσιευμένο		Αναθεωρημένο
Ποσά σε Ευρώ (€)	28/2/2023	Διόρθωση λάθους	28/2/2023
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού			
Επενδύσεις σε ακίνητα	31.160.000	(2.673.000)	28.487.000
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος	21.650.000		21.650.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	250		250
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού	52.810.250	(2.673.000)	50.137.250
Κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	1.073.647		1.073.647
Προπληρωμένα έξοδα	32		32
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	134.304		134.304
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	1.207.984	-	1.207.984
Σύνολο ενεργητικού	54.018.234	(2.673.000)	51.345.234
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	25.000		25.000
Αποτελέσματα εις νέον	5.673.221	(2.084.940)	3.588.281
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	5.698.221	(2.084.940)	3.613.281
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	45.930.297		45.930.297
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.600.639	(588.060)	1.012.579
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	47.530.936	(588.060)	46.942.876
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	410.138		410.138
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	378.938		378.938
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	789.076	-	789.076
Σύνολο υποχρεώσεων	48.320.012	(588.060)	47.731.952
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	54.018.233	(2.673.000)	51.345.233

Ελεξήγηση:

Το κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα» έχει μειωθεί κατά € 2.673.000, λόγω της διόρθωσης του κέρδους από αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων και ταυτόχρονα μείωση του κονδυλίου «Αποτελέσματα εις νέον» κατά το ποσό αυτό.

Το κονδύλι «Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις» έχει μειωθεί κατά € 588.060, ως αποτέλεσμα της μείωσης του κέρδους αναπροσαρμογής της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων. Η μείωση της υποχρέωσης οδήγησε σε αύξηση του κονδυλίου «Αποτελέσματα εις νέον» κατά το ποσό αυτό.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων για την περίοδο 1/3/2022 – 28/2/2023

Ποσά σε Ευρώ (€)	Δημοσιευμένο		Αναθεωρημένο
	1/3/2022 - 28/2/2023	Διόρθωση λάθους	1/3/2022 - 28/2/2023
Κύκλος εργασιών	292.271		292.271
Καθαρά λειτουργικά έσοδα	292.271	-	292.271
Γενικά λειτουργικά έξοδα	(918.094)		(918.094)
Κέρδος από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	9.527.583	(2.673.000)	6.854.583
Λοιπά έσοδα	340.000		340.000
Λοιπά κέρδη/(ζημιές) - καθαρά	1.508		1.508
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	9.243.268	(2.673.000)	6.570.268
Χρηματοοικονομικά έσοδα	1.002.585		1.002.585
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.808.531)		(2.808.531)
Χρηματοοικονομικά έξοδα - καθαρά	(1.805.946)	-	(1.805.946)
Κέρδη προ φόρων	7.437.323	(2.673.000)	4.764.323
Φόρος εισοδήματος	(1.636.582)	588.060	(1.048.522)
Καθαρά κέρδη χρήσης	5.800.740	(2.084.940)	3.715.800

Επεξήγηση:

Η μείωση στο κονδύλι «Κέρδος από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία» κατά € 2.673.000 προέκυψε λόγω της διόρθωσης λάθους.

Αντίστοιχα, το κονδύλι «Φόρος εισοδήματος» έχει μειωθεί κατά € 588.060, ως αποτέλεσμα της μείωσης του κέρδους αναπροσαρμογής της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων.

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: δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη 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 απαιτήσεις και υποχρεώσεις της, καθώς το επιτόκιο που έχει οριστεί είναι μεταβλητό, όπως αναγράφεται στις σημειώσεις 7 και 11 των συνυποβαλλόμενων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Ανάλυση ευαισθησίας δανείων της Εταιρείας σε μεταβολές επιτοκίων

Ληφθέντα Δάνεια

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 €499χιλ. (28/02/2023: € 339χιλ.). Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η καθαρή θέση της Εταιρείας.

Χορηγηθέντα δάνεια

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 €117χιλ. (28/02/2023: €-). Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η καθαρή θέση της Εταιρείας.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

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

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

Η έκθεση της Εταιρείας σε αυτόν τον κίνδυνο είναι περιορισμένη καθώς το επενδυτικό ακίνητο της δεν ήταν μισθωμένο την 29/02/2024.

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 απαιτήσεις.

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

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

	<u>29/02/2024</u>	<u>28/02/2023</u>
Ba2	-	134.304
Baa2	306.408	-
Baa3	22.711	-
N/A	19.995	-
Σύνολο	<u>349.114</u>	<u>134.304</u>

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

Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 29 Φεβρουαρίου 2024 και 28 Φεβρουαρίου 2023 αντίστοιχα:

Ο πίνακας ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων έχει ως κατωτέρω:

	<u>29/02/2024</u>		
	<u>Εντός 1 έτους</u>	<u>2 έως 5 έτη</u>	<u>Σύνολο</u>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	258.034	-	258.034
Δανειακές υποχρεώσεις	4.126.076	49.335.642	53.461.718
Σύνολο	<u>4.384.110</u>	<u>49.335.642</u>	<u>53.719.752</u>
	<u>28/02/2023</u>		
	<u>Εντός 1 έτους</u>	<u>2 έως 5 έτη</u>	<u>Σύνολο</u>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	323.101	-	323.101
Υποχρεώσεις μισθώσεων	-	-	-
Δανειακές υποχρεώσεις	378.938	45.930.297	46.309.235
Σύνολο	<u>702.039</u>	<u>45.930.297</u>	<u>46.632.336</u>

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

Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

3.2. Εκτίμηση εύλογων αξιών

Προσδιορισμός εύλογης αξίας

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

Μη χρηματοοικονομικά μέσα

Ο παρακάτω πίνακας δείχνει τα επίπεδα των μη χρηματοοικονομικών μέσων ενεργητικού που αποτιμώνται σε εύλογες αξίες σε ετήσια διαστήματα την 29 Φεβρουαρίου 2024 και την 28 Φεβρουαρίου 2023.

29/02/2024	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	32.530.000
Σύνολο	-	-	32.530.000
28/02/2023	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	28.487.000
Σύνολο	-	-	28.487.000

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

3.3. Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

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

Τα στοιχεία για τον υπολογισμό του συντελεστή μόχλευσης της Εταιρείας στις 28 Φεβρουαρίου 2023 και 29 Φεβρουαρίου 2024 παρουσιάζονται στον πιο κάτω πίνακα.

	29/02/2024	28/02/2023
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	4.126.076	378.938
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	49.335.642	45.930.297
Σύνολο υποχρεώσεων από μισθώσεις	53.461.718	46.309.235
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(349.114)	(134.304)
Καθαρός δανεισμός	53.112.604	46.174.931
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	3.527.999	3.613.281
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	56.640.603	49.788.212
Συντελεστής μόχλευσης	93,77%	92,74%

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

	29/02/2024	28/02/2023
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	349.114	134.304
Δανεισμός - πληρωτέος μετά από ένα έτος	(49.335.642)	(45.930.297)
Δανεισμός - πληρωτέος μέσα σε ένα έτος	(4.126.076)	(378.938)
Καθαρός δανεισμός	(53.112.604)	(46.174.931)

	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	600.000	(77.309)	(21.302.600)	(20.779.909)
Ταμειακές ροές	(465.696)	77.309	(22.627.309)	(23.015.696)
Μη ταμειακές κινήσεις - Κεφαλαιοποιηθέντες τόκοι	-	-	(866.264)	(866.264)
Μη ταμειακές κινήσεις - Χρεωθέντες τόκοι	-	(378.938)	(1.134.125)	(1.513.063)
Μη ταμειακές κινήσεις - Χρεωθέντα χρηματοοικονομικά έξοδα	-	-	(419.881)	(419.881)
Μη ταμειακές κινήσεις - Φόρος τόκων	-	-	419.881	419.881
Καθαρός δανεισμός την 28/02/2023	134.304	(378.938)	(45.930.297)	(46.174.931)
Καθαρός δανεισμός την 1/3/2023	134.304	(378.938)	(45.930.297)	(46.174.931)
Ταμειακές ροές	214.810	(2.700.000)	(1.800.000)	(4.285.190)
Μη ταμειακές κινήσεις - Κεφαλαιοποιηθέντες τόκοι	-	(12.462)	(1.226.407)	(1.238.869)
Μη ταμειακές κινήσεις - Χρεωθέντες τόκοι	-	(1.413.614)	-	(1.413.614)
Μη ταμειακές κινήσεις - Χρεωθέντα χρηματοοικονομικά έξοδα	-	14.969	(483.054)	(468.085)
Μη ταμειακές κινήσεις - Φόρος τόκων	-	(14.969)	483.054	468.085
Μη ταμειακές κινήσεις - Μεταφορά σε βραχυπρόθεσμο δανεισμό	-	378.938	(378.938)	-
Καθαρός δανεισμός την 29/02/2024	349.114	(4.126.076)	(49.335.642)	(53.112.604)

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 δύνανται να προκύψουν από φορολογικό έλεγχο, βασιζόμενη σε εκτιμήσεις ότι δύνανται να προκύψουν πρόσθετοι φόροι ή να μειωθούν οι φορολογικές ζημιές. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των ζητημάτων είναι διαφορετικό από τα ποσά που είχαν αρχικά αναγνωρισθεί, οι διαφορές επιβαρύνουν τον τρέχοντα φόρο, τον αναβαλλόμενο φόρο και άλλες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις, στην περίοδο κατά την οποία οι διαφορές αυτές θα προσδιοριστούν.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Κρίσιμες αξιολογήσεις στις εφαρμοζόμενες λογιστικές πολιτικές

Λογιστική απεικόνιση αγορασμένων χαρτοφυλακίων

Η Διοίκηση θεωρεί ότι τα χαρτοφυλάκια που αποκτήθηκαν μέσα στην χρήση από την Piraeus Bank S.A. πληρούν τις προδιαγραφές προκειμένου να χαρακτηριστούν POCI (Purchased or Originated Credit Impaired) καθώς κατά την αρχική αναγνώριση ο πιστωτικός κίνδυνος ήταν πολύ υψηλός και τα χαρτοφυλάκια αυτά

αποκτήθηκαν με σημαντική έκπτωση η οποία αντικατόπτριζε τις πραγματοποιηθείσες πιστωτικές ζημίες. Επιπροσθέτως, σκοπός της Εταιρείας είναι να διακρατήσει τα χαρτοφυλάκια αυτά εισπράττοντας τις αναμενόμενες ταμειακές ροές (κεφάλαιο και τόκος) και όχι να τα μεταπωλήσει και ως εκ τούτου ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ως επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος.

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

5. Επενδυτικά ακίνητα

	<u>Σύνολο</u>
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου 2022	-
Προσθήκες	12.778.617
Μεταφορά από προκαταβολές	8.853.800
*Κέρδος από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου	6.854.583
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2023	<u>28.487.000</u>
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου 2023	28.487.000
Προσθήκες	3.081.623
Κέρδος από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου	961.377
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2024	<u>32.530.000</u>

*Το κέρδος από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου έχει αναθεωρηθεί βάσει της σημείωσης 2.15.

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της τρία επενδυτικά ακίνητα, το τελευταίο εκ των οποίων το απέκτησε εντός της χρήσης:

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

Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου την 29/2/2024 προσδιορίστηκε σε €12.640.000. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε η εισοδηματική μέθοδος (income method) με την προσέγγιση των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (Discounted Cash Flows). Η αποτίμηση κατατάσσεται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3.

Δύο εκ των επτά βιλών είναι ολοκληρωμένες, καθώς οι υπόλοιπες πέντε είναι υπό κατασκευή. Η εύλογη αξία των 2 αυτών βιλών είναι συνολικού ύψους € 4.452.900.

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

Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου την 29/2/2024 προσδιορίστηκε σε €19.000.000. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε η εισοδηματική μέθοδος (income method) με την προσέγγιση των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (Discounted Cash Flows). Η αποτίμηση κατατάσσεται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3.

- Βίλα Verde στο Πλιντρί της Μυκόνου.

Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου την 29/2/2024 προσδιορίστηκε σε €3.500.000. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Αγοράς ή Συγκριτική Μέθοδος (Market approach or Comparative method). Η αποτίμηση κατατάσσεται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3.

Η τελευταία εκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 29/02/2024. Παρακάτω παρατίθενται πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων για την 29/2/2024 και 28/2/2023:

29/2/2024

Επενδυτικό ακίνητο	Κατηγορία	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%) - Discount rate	Απόδοση (%) - Yield	Εκτίμηση Δ.Τ.Κ. (%) - ERV
Βίλες στη Φωκό, Μύκονος	Βίλες προς ενοικίαση	16.390.000	Εισοδηματική μέθοδος (Income approach) - Προσέγγιση μέσω των προεξοφλημένων ταμειακών ροών - Discounted Cash Flows (DCF)	9,5%	7,4%	3%
Βίλες στον Άγιο Ιωάννη, Μύκονος	Βίλες προς ενοικίαση	12.640.000	Εισοδηματική μέθοδος (Income approach) - Προσέγγιση μέσω των προεξοφλημένων ταμειακών ροών - Discounted Cash Flows (DCF)	9,5%	7,4%	3%
Επενδυτικό ακίνητο	Κατηγορία	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Average selling prices per spm		
Βίλες στο Πλιντρί, Μύκονος	Βίλες προς ενοικίαση	3.500.000	Μέθοδος Αγοράς ή Συγκριτική Μέθοδος (Market approach)	3.490 €		

28/2/2023

Επενδυτικό ακίνητο	Κατηγορία	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%) - Discount rate	Απόδοση (%) - Yield	Εκτίμηση Δ.Τ.Κ. (%) - ERV
Βίλες στη Φωκό, Μύκονος	Βίλες προς ενοικίαση	16.327.000	Εισοδηματική μέθοδος (Income approach) - Προσέγγιση μέσω των προεξοφλημένων ταμειακών ροών - Discounted Cash Flows (DCF)	9,5%	7,4%	2%
Βίλες στον Άγιο Ιωάννη, Μύκονος	Βίλες προς ενοικίαση	12.160.000	Εισοδηματική μέθοδος (Income approach) - Προσέγγιση μέσω των προεξοφλημένων ταμειακών ροών - Discounted Cash Flows (DCF)	9,0%	7,4%	2%

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

Βίλες στον Άγιο Ιωάννη, Μύκονος

29/2/2024 – Ποσά σε χιλ.

Παρούσα Αξία % μεταβολή				Κόστη		
		10.00%	5.00%	0.00%	-5.00%	-10.00%
Έσοδα (πωλήσεις & εισόδημα)	10%	13.902,43	14.333,55	14.764,68	15.195,80	15.626,93
		10,0%	13,4%	16,8%	20,2%	23,6%
	5%	12.839,37	13.270,50	13.701,62	14.132,75	14.563,88
		1,6%	5,0%	8,4%	11,8%	15,2%
	0%	11.776,32	12.207,44	12.638,57	13.069,70	13.500,82
		-6,8%	-3,4%	0,0%	3,4%	6,8%
	-5%	10.713,26	11.144,39	11.575,52	12.006,64	12.437,77
		-15,2%	-11,8%	-8,4%	-5,0%	-1,6%
	-10%	9.650,21	10.081,33	10.512,46	10.943,59	11.374,71
		-23,6%	-20,2%	-16,8%	-13,4%	-10,0%

Παρούσα Αξία % μεταβολή				Κόστη		
		10.00%	5.00%	0.00%	-5.00%	-10.00%
Απόδοση	-50bps	11.888,13	12.321,61	12.755,10	13.188,58	13.622,06
		-5,9%	-2,5%	0,9%	4,4%	7,8%
	-25bps	11.832,03	12.264,33	12.696,63	13.128,94	13.561,24
		-6,4%	-3,0%	0,5%	3,9%	7,3%
	0bps	11.776,32	12.207,44	12.638,57	13.069,70	13.500,82
		-6,8%	-3,4%	0,0%	3,4%	6,8%
	+25bps	11.720,99	12.150,94	12.580,90	13.010,86	13.440,81
		-7,3%	-3,9%	-0,5%	2,9%	6,3%
	+50bps	11.666,03	12.094,82	12.523,62	12.952,41	13.381,20
		-7,7%	-4,3%	-0,9%	2,5%	5,9%

28/2/2023 – Ποσά σε χιλ.

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

SOUTHROCK PROPERTY COMPANY SIX ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 29 Φεβρουαρίου 2024 (ποσά σε €)

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

Βίλες στη Φωκό, Μύκονος

29/2/2024 – Ποσά σε χιλ.

Παρούσα Αξία % μεταβολή				Κόστη		
		10.00%	5.00%	0.00%	-5.00%	-10.00%
Έσοδα (πωλήσεις & εισόδημα)	10%	18.030,09	18.575,82	19.121,55	19.667,27	20.213,00
		10,0%	13,3%	16,7%	20,0%	23,3%
	5%	16.664,82	17.201,54	17.756,27	18.302,00	18.847,72
		1,7%	5,0%	8,3%	11,7%	15,0%
	0%	15.299,54	15.845,27	16.390,99	16.936,72	17.482,45
		-6,7%	-3,3%	0,0%	3,3%	6,7%
	-5%	13.934,27	14.479,99	15.025,72	15.571,44	16.117,17
		-15,0%	-11,7%	-8,3%	-5,0%	-1,7%
	-10%	12.568,99	13.114,72	13.660,44	14.206,17	14.751,89
		-23,3%	-20,0%	-16,7%	-13,3%	-10,0%

Παρούσα Αξία % μεταβολή				Κόστη		
		10.00%	5.00%	0.00%	-5.00%	-10.00%
Απόδοση	-50bps	15.444,32	15.993,03	16.541,74	17.090,45	17.639,16
		-5,8%	-2,4%	0,9%	4,3%	7,6%
	-25bps	15.371,68	15.918,89	16.466,11	17.013,32	17.560,54
		-6,2%	-2,9%	0,5%	3,8%	7,1%
	0bps	15.299,54	15.845,27	16.390,99	16.936,72	17.482,45
		-6,7%	-3,3%	0,0%	3,3%	6,7%
	+25bps	15.227,90	15.772,14	16.316,39	16.860,63	17.404,88
		-7,1%	-3,8%	-0,5%	2,9%	6,2%
	+50bps	15.156,74	15.699,51	16.242,29	16.785,06	17.327,83
		-7,5%	-4,2%	-0,9%	2,4%	5,7%

28/2/2023 – Ποσά σε χιλ.

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

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

6. Μακροπρόθεσμα Χρηματοοικονομικά στοιχεία

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβεσμένο κόστος, αναλύονται ως εξής:

	2024	2023
Υπόλοιπο αρχές χρήσης	21.650.000	-
Προσθήκες χρήσης	-	9.150.000
Πώληση χαρτοφυλακίου	(21.650.000)	-
Τόκοι περιόδου	-	21.990.000
Εισπράξεις περιόδου	-	1.002.585
Αποαναγνώριση χαρτοφυλακίου	-	(340.000)
Υπόλοιπο τέλος χρήσης	-	21.650.000

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

Στις 18 Μαρτίου 2022, η Εταιρεία προέβη στην αγορά χαρτοφυλακίου απαιτήσεων αξίας € 21.650.000, το οποίο και πούλησε εντός της τρέχουσας χρήσης, έναντι του αντιτίμου € 23.477.045. Από την πώληση του χαρτοφυλακίου προέκυψε κέρδος ύψους € 1.827.045 (σημείωση 17)

7. Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη

Οι δανειακές απαιτήσεις της Εταιρείας κατά την 29 Φεβρουαρίου 2024 και την 28 Φεβρουαρίου 2023 είναι:

	29/02/2024	28/02/2023
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό δάνειο	23.480.539	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανεισμού	23.480.539	-
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός		
Χρεωθέντες τόκοι	734.070	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανεισμού	734.070	-
Σύνολο δανεισμού	24.214.609	-

Οι ημερομηνίες λήξης των δανειακών απαιτήσεων της Εταιρείας:

	29/02/2024	28/02/2023
Εντός 1 έτους	734.070	-
Μεταξύ 2-5 ετών	23.480.539	-
Σύνολο	24.214.609	-

Η κίνηση των δανείων μέσα στη χρήση παρατίθεται παρακάτω:

	2024	2023
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου	-	-
Δάνεια ληφθέντα μέσα στη χρήση	23.477.045	-
Χρεωθέντες τόκοι	734.067	-
Χρεωθέντα λοιπά χρηματοοικονομικά έσοδα δανείου	130.159	-
Κεφαλαιοποιηθέντες τόκοι	3.496	-
Φόρος τόκων	(130.159)	-
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου	24.214.609	-

Ομολογιακό δάνειο ύψους €35.227.045 με την Southrock Property Company Seven Mov. A.E.

Την 20η Ιουλίου του 2023 η Εταιρία ήρθε σε συμφωνία για την έκδοση ομολογιακού δανείου μέγιστου ύψους κεφαλαίου €35.227.045 με την «Southrock Property Company Seven Mov. A.E.». Ο σκοπός του δανείου είναι η χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων της Εταιρίας στο πλαίσιο του στρατηγικού της πλάνου.

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

Η ημερομηνία λήξης του δανείου είναι η 31η Δεκεμβρίου του 2026.

Στη σύμβαση δανείου αναφέρεται επίσης ότι σε περίπτωση που το διάστημα αποπληρωμής των τόκων, όπως ορίζεται στην σύμβαση, παρέλθει τότε το ποσό αυτό κεφαλαιοποιείται σε μορφή έκδοσης νέου ομολόγου με επιτόκιο το οριζόμενο επιτόκιο συν 2%. Κατά την τρέχουσα χρήση, τόκοι ύψους € 3.495 κεφαλαιοποιήθηκαν.

Η Εταιρεία έχει καταθέσει το συνολικό ποσό κεφαλαίου, ποσό ύψους € 23.477.045.

Κατά την 29/2/2024 το υπόλοιπο του δανείου ανέρχεται σε € 23.480.540.

8. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις, αναλύονται ως εξής:

	29/02/2024	28/02/2023
Εμπορικές απαιτήσεις		
Απαιτήσεις πελατών	99.100	213.900
Καθαρές εμπορικές απαιτήσεις	99.100	213.900
Λοιπές απαιτήσεις		
Προκαταβολές σε προμηθευτές	17.364	12.304
Ελληνικό Δημόσιο: Χρεωστικό ΦΠΑ	992.823	847.443
Δοσμένες Εγγυήσεις	250	250
Ελληνικό Δημόσιο: παρακρατούμενοι & προκαταβλητέοι φόροι	130.160	-
Σύνολο λοιπών απαιτήσεων	1.140.598	859.997
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων	1.239.698	1.073.897

9. Ταμειακά διαθέσιμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

	29/02/2024	28/02/2023
Καταθέσεις όψεως	349.114	134.304
Σύνολο	349.114	134.304

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

	<u>29/02/2024</u>	<u>28/02/2023</u>
Ba2	-	134.304
Baa2	306.408	-
Baa3	22.711	-
N/A	19.995	-
Σύνολο	<u>349.114</u>	<u>134.304</u>

Τα ποσά των καταθέσεων όψεως είναι σε ευρώ.

10. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αναλύεται ως εξής:

	<u>Αριθμός μετοχών</u>	<u>Ονομαστική αξία</u>	<u>Μετοχικό κεφάλαιο</u>	<u>Σύνολο</u>
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου 2022	-		-	-
Καταβλημένο μετοχικό κεφαλαίο	2.500	10,00	25.000	25.000
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2023	<u>2.500</u>		<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου 2023	<u>2.500</u>	10,00	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2024	<u>2.500</u>		<u>25.000</u>	<u>25.000</u>

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

11. Δανεισμός

Ο δανεισμός της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	<u>29/02/2024</u>	<u>28/02/2023</u>
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό δάνειο	49.335.642	45.930.297
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανεισμού	<u>49.335.642</u>	<u>45.930.297</u>
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό δάνειο	2.712.462	-
Χρεωθέντες τόκοι	1.413.614	378.938
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανεισμού	<u>4.126.076</u>	<u>378.938</u>
Σύνολο δανεισμού	<u>53.461.718</u>	<u>46.309.235</u>

Οι ημερομηνίες λήξης των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας:

	<u>29/02/2024</u>	<u>28/02/2023</u>
Μέχρι 1 έτος	4.126.076	378.938
Από 2 έως 5 έτη	49.335.642	45.930.297
Σύνολο	<u>53.461.718</u>	<u>46.309.235</u>

Η κίνηση των δανείων μέσα στη χρήση παρατίθεται παρακάτω:

	2024	2023
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου	46.309.235	21.379.909
Δάνεια ληφθέντα μέσα στη χρήση	4.500.000	36.150.000
Αποπληρωμή δανεισμού	-	(12.465.875)
Κεφαλαιοποιηθέντες τόκοι	1.238.869	866.264
Χρεωθέντες τόκοι δανείου από τη μητρική εταιρεία	1.413.614	1.513.063
Πληρωμή τόκων	-	(1.134.125)
Χρεωθέντα λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα δανείου	468.085	419.881
Φόρος τόκων	(468.085)	(419.881)
Υπόλοιπο την 29/28 Φεβρουαρίου	53.461.718	46.309.235

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

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

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

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

Στη σύμβαση δανείου αναφέρεται επίσης ότι σε περίπτωση που το διάστημα αποπληρωμής των τόκων, όπως ορίζεται στην σύμβαση, παρέλθει τότε το ποσό αυτό κεφαλαιοποιείται σε μορφή έκδοσης νέου ομολόγου με επιτόκιο το οριζόμενο επιτόκιο συν 2%. Κατά την τρέχουσα χρήση, τόκοι ύψους € 274.093 κεφαλαιοποιήθηκαν.

Δυνάμει της από 19 Σεπτεμβρίου 2022 η Εταιρεία και ο ομολογιούχος, συμφώνησαν να προχωρήσουν στην τροποποίηση των όρων της σύμβασης του υφιστάμενου ομολογιακού δανείου. Ειδικότερα, σύμφωνα με τους όρους του νέου ομολογιακού δανείου αποφασίστηκε η αύξηση κεφαλαίου δανείου ως το συνολικό ποσό των €1.000.000. Μέχρι και το τέλος της συγκρίσιμης χρήσης η Εταιρεία έχει λάβει το συνολικό ποσό των € 21.598.800 εκ των οποίων έχουν αποπληρωθεί τα € 11.595.328.

Εντός της τρέχουσας χρήσης, έλαβε επιπλέον ποσό ύψους € 1.300.000. Το επιπρόσθετο ποσό έχει δοθεί ως προκαταβολή, καθώς η Εταιρεία είναι σε διαδικασία τροποποίησης της δανειακής σύμβασης.

Κατά την 29/2/2024 το υπόλοιπο του δανείου ανέρχεται σε € 11.577.565.

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

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

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

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

Στη σύμβαση δανείου αναφέρεται επίσης ότι σε περίπτωση που το διάστημα αποπληρωμής των τόκων, όπως έχει ορίζεται στην σύμβαση, παρέλθει τότε το ποσό αυτό κεφαλαιοποιείται σε μορφή έκδοσης νέου ομολόγου με επιτόκιο το οριζόμενο επιτόκιο συν 2%. Κατά την τρέχουσα χρήση, τόκοι ύψους € 377.198 κεφαλαιοποιήθηκαν.

Η Εταιρεία, κατά την προηγούμενη χρήση, είχε λάβει το συνολικό ποσό των € 14.153.800 και στις 28 Φεβρουαρίου 2023 προέβη στη μερική αποπληρωμή του κεφαλαίου, ύψους € 332.041. Κατά την τρέχουσα χρήση έγινε επιπλέον εκταμίευση ύψους € 500.000.

Κατά την 29/2/2024 το υπόλοιπο του δανείου ανέρχεται σε € 14.698.956.

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

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

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

Στη σύμβαση δανείου αναφέρεται επίσης ότι σε περίπτωση που το διάστημα αποπληρωμής των τόκων, όπως έχει ορίζεται στην σύμβαση, παρέλθει τότε το ποσό αυτό κεφαλαιοποιείται σε μορφή έκδοσης νέου ομολόγου με επιτόκιο το οριζόμενο επιτόκιο συν 2%. Το ύψος των κεφαλαιοποιημένων τόκων ανέρχεται σε € 1.359.121.

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

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

Κατά την 29/2/2024 το υπόλοιπο του δανείου ανέρχεται σε € 23.059.121.

12. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

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

	<u>29/02/2024</u>	<u>28/02/2023</u>
		<i>*Αναθεωρημένο</i>
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		
Πληρωτέες μετά από 12 μήνες	(1.719.511)	(1.508.008)
Σύνολο	(1.719.511)	(1.508.008)
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		
Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	724.963	495.429
Σύνολο	724.963	495.429

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 ορίσθηκε σε 22%.

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	<u>29/02/2024</u>	<u>28/02/2023</u>
Υπόλοιπο αρχές χρήσης	(1.012.579)	35.943
(Χρέωση)/Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων	18.031	(1.048.522)
Υπόλοιπο τέλος χρήσης	(994.548)	(1.012.579)

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

<u>Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις</u>	<u>Λοιπά</u>	<u>Φορολογικές ζημίες</u>	<u>Σύνολο</u>
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου 2022	5.445	30.498	35.943
Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων	11.980	447.506	459.486
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2023	17.425	478.004	495.429
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου 2023	17.425	478.004	495.429
Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων	(6.391)	235.925	229.534
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2024	11.034	713.929	724.963

<u>Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις</u>	<u>Επενδυτικά ακίνητα</u>
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου 2022	-
Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων	(1.508.008)
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2023	(1.508.008)
Υπόλοιπο την 1 Μαρτίου 2023	(1.508.008)
Πίστωση κατάστασης αποτελεσμάτων	(211.503)
Υπόλοιπο την 28 Φεβρουαρίου 2024	(1.719.511)

13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, αναλύονται ως εξής:

	<u>29/02/2024</u>	<u>28/02/2023</u>
Προμηθευτές	108.157	3.930
Προμηθευτές - συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 20)	87.029	122.927
Δεδουλευμένα έξοδα	62.848	196.244
Λοιποί φόροι / τέλη	87.855	83.567
Προκαταβολές πελατών	3.470	3.470
Σύνολο	349.359	410.138

14. Κύκλος εργασιών

	<u>1/3/2023 έως 29/02/2024</u>	<u>1/3/2022 έως 28/02/2023</u>
Έσοδα από εκμισθώσεις	-	292.271
Σύνολο	-	292.271

15. Γενικά λειτουργικά έξοδα

Τα γενικά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<u>1/3/2023 έως 29/02/2024</u>	<u>1/3/2022 έως 28/02/2023</u>
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	511.652	752.255
Ασφάλιστρα	190	20.000
Επισκευές και συντηρήσεις	-	33.087
Έξοδα ορκωτών ελεγκτών - λογιστών	23.230	24.520
Λοιπά έξοδα	3.422	78.626
Ενοίκια	2.160	2.160
Λοιποί φόροι- τέλη	116.884	7.445
Σύνολο	657.538	918.094

16. Λοιπά έσοδα

	1/3/2023 έως 29/02/2024	1/3/2022 έως 28/02/2023
Λοιπά	-	340.000
Σύνολο	-	340.000

17. Λοιπά κέρδη/(ζημιές) - καθαρά

	1/3/2023 έως 29/02/2024	1/3/2022 έως 28/02/2023
Λοιπά κέρδη		
Κέρδη από αναστροφή άλλων προβλέψεων	20.000	-
Κέρδη από πώληση χαρτοφυλακίου	1.827.045	-
Λοιπά	-	2.197
Σύνολο λοιπών κερδών	1.847.045	2.197
Λοιπές ζημιές		
Φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις	(102)	(689)
Σύνολο λοιπών ζημιών	(102)	(689)
Σύνολο λοιπών κερδών / (ζημιών) - καθαρά	1.846.943	1.508

18. Χρηματοοικονομικά έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

	1/3/2023 έως 29/02/2024	1/3/2022 έως 28/02/2023
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
Έσοδα από προεξόφληση χρηματοοικονομικής απαίτησης		1.002.585
Έσοδα τόκων από δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	737.566	-
Λοιπά χρηματοοικονομικά έσοδα δανείου	130.159	-
Σύνολο	867.725	1.002.585
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Τόκοι ομολογιακών δανείων	(2.652.483)	(2.379.325)
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα δανείου	(468.085)	(419.881)
Λοιπά έξοδα τραπεζών	(1.251)	(9.324)
Σύνολο	(3.121.819)	(2.808.530)
Πιστωτικοί τόκοι	867.725	1.002.585
Χρεωστικοί τόκοι	(3.121.819)	(2.808.530)
Χρηματοοικονομικά έξοδα - καθαρά	(2.254.094)	(1.805.945)

19. Φόρος εισοδήματος

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

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

	1/3/2023 έως 29/02/2024	1/3/2022 έως 28/02/2023
Αναβαλλόμενος φόρος	(18.031)	1.048.522
Σύνολο	(18.031)	1.048.522

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

	1/3/2023 έως 29/02/2024	1/3/2022 έως 28/02/2023
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων	(103.313)	4.764.322
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	(22.729)	1.048.151
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	2.066	372
Αναστροφή αναβαλλόμενου φόρου προσωρινών διαφορών	2.632	-
Σύνολο	(18.031)	1.048.522

20. Συνδεδεμένα μέρη

20.1. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

α) Έξοδα

	Σημ.	1/3/2023 έως 29/02/2024	1/3/2022 έως 28/02/2023
Southrock Asset Management	15	284.590	396.538
EOS Matrix Ενημέρωση ΑΕ	15	2.160	2.160
EOS MATRIX GREECE MON ΑΕ Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια & Πιστώσεις	15	13.000	4.000
Σύνολο		299.750	402.698

β) Χρηματοοικονομικά έσοδα

	Σημ.	1/3/2023 έως 29/02/2024	1/3/2022 έως 28/02/2023
Southrock Property Company Seven Mov. Α.Ε.	18	867.725	-
Σύνολο		867.725	-

γ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Σημ.	1/3/2023 έως 29/02/2024	1/3/2022 έως 28/02/2023
Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF	18	3.120.568	2.799.206
Σύνολο		3.120.568	2.799.206

20.2. Υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

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

α) Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη

	Σημ.	29/02/2024	28/02/2023
Southrock Asset Management	13	87.029	122.927
Σύνολο		87.029	122.927

β) Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη

	Σημ.	29/02/2024	28/02/2023
Creditable Opportunities Fund SCA SICAV-RAIF	11	53.461.718	46.309.235
Σύνολο		53.461.718	46.309.235

γ) Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη

	Σημ.	<u>29/02/2024</u>	<u>28/02/2023</u>
Southrock Property Company Seven Mov. A.E.	7	24.214.609	-
Σύνολο		<u>24.214.609</u>	<u>-</u>

21. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

22. 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 SIX MON. A.E.»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «SOUTHROCK PROPERTY COMPANY SIX MONΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 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 SIX MONΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» 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 SIX ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.



BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.

Λ. Μεσογείων 449, Αγ. Παρασκευή

ΑΜ ΣΟΕΛ: 173

Αγ. Παρασκευή, 21 Ιουνίου 2024

Η Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια

Κλεοπάτρα Καλογεροπούλου

ΑΜ/ΣΟΕΛ: 36121